bureau
leefomgeving

Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099
contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl

Bestemmingsplan

Projectnaam: Broksteeg 1 – 3 en Molenaarstraat 2 Schaijk

Identificatienummer: NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-VG01

Document: Bestemmingsplan "Broksteeg 1 – 3 en Molenaarstraat 2 Schaijk"

IDN: NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-VG01

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	19 september 2024

opgesteld door:

bureau leefomgeving

Bureau Leefomgeving B.V.
Noorderhof 16
5804 BV VENRAY
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

in samenwerking met:

BK

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

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan 4

1.2 Ligging van de plangebieden 5

1.3 Vigerend bestemmingsplan 7

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 26

4.6 Ontmanteling huidige locatie 28

4.7 Toekomstige woningbouw op huidige locatie 30

4.8 Uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan 32

4.9 Stedenbouwkundige / ruimtelijke effecten 35

4.10 Landschappelijke inpassing 38

5 BELEIDSASPECTEN 41

5.1 Rijksbeleid 41

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie 41

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 42

5.1.3 Ladder duurzame verstedelijking 43

5.2 Provinciaal beleid 45

5.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving' 45

5.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 46

5.3 Gemeentelijk beleid 50

5.3.1 Omgevingsvisie Maashorst 50

5.3.2 Structuurvisie gemeente Landerd 52

5.3.3 Nota 'Kwaliteitsverbetering' gemeente Landerd 53

5.3.4 Beleid huisvesting van arbeidsmigranten Maashorst 2023 56

6 SECTORALE ASPECTEN 60
6.1 Milieuaspecten 60
6.1.1 Milieueffectrapportage 60
6.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit 63
6.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen 64
6.1.4 Wegverkeerslawaai 66
6.1.5 Luchtkwaliteit 66
6.1.6 Geur 69
6.1.7 Externe veiligheid 71
6.2 Water 74
6.2.1 Beleid waterschap 75
6.2.2 Huidige situatie watersysteem 75
6.2.3 Nieuwe situatie 77
6.2.4 Realisatie wateropgave 78
6.3 Kabels, leidingen en straalpaden 78
6.4 Natuur 79
6.5 Archeologie en cultuurhistorie 82
6.6 Verkeer en parkeren 84
6.6.1 Uitgangspunten 84
6.6.2 Beleid 85
6.6.3 Parkeren 85
6.6.4 Verkeersbewegingen 88
6.6.5 Gewenste aanpassingen 93
6.6.6 Onderzoek na reacties uit omgevingsdialoog 94
6.7 Gezondheid 95
6.7.1 Effect veehouderijen 95
6.7.2 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen 97
6.7.3 Hoogspanningslijnen 97
6.8 Trillinghinder 97

7 JURIDISCHE ASPECTEN 101
7.1 Toelichting op de verbeelding 101
7.2 Toelichting op de planregels 102

8 UITVOERBAARHEID 104
8.1 Economische uitvoerbaarheid 104
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 104

9 PROCEDURE 108

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
Bijlage 6: Zienswijzennota

Separate bijlagen:

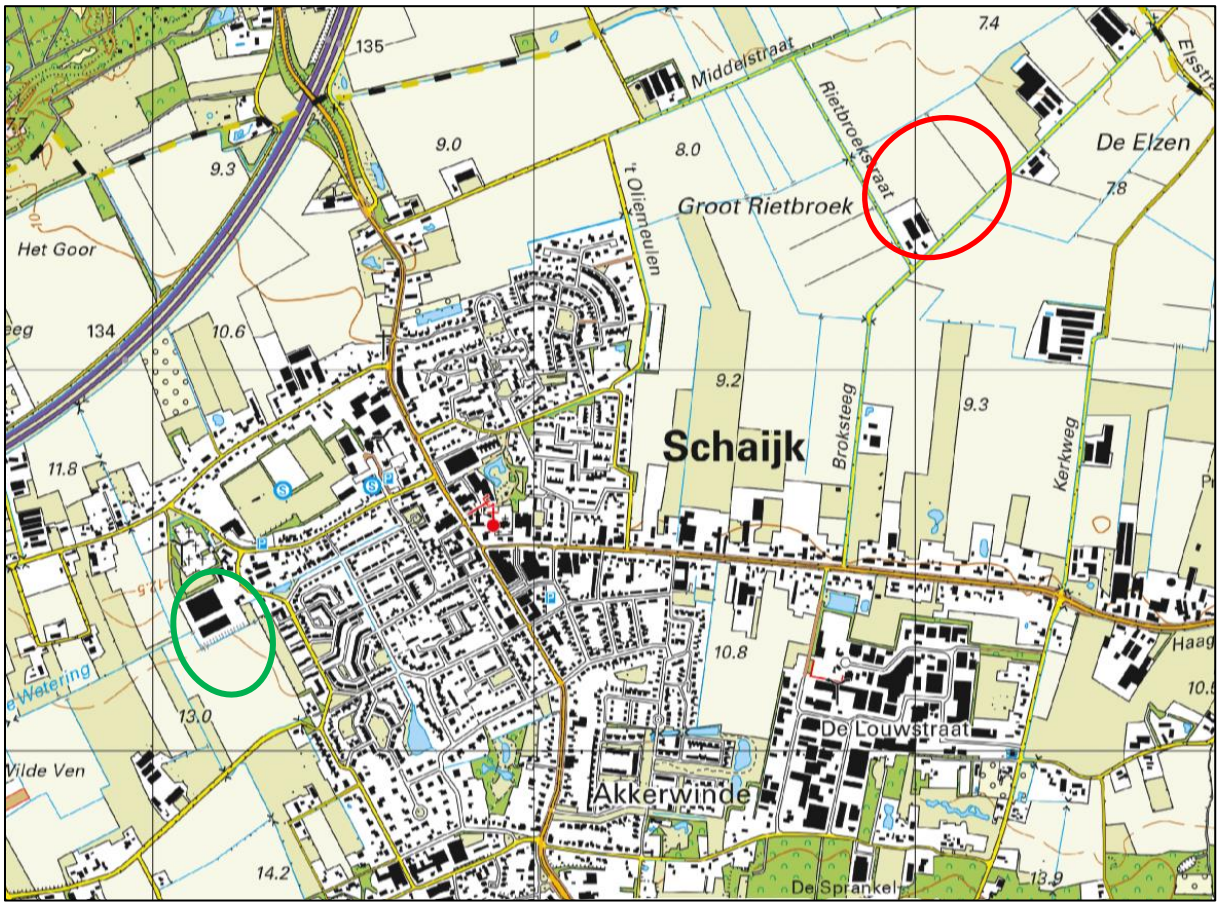
- Landschappelijk inpassingsplan (ViForis)
- Vormvrije mer-beoordeling woningbouwontwikkeling (Bureau Leefomgeving)
- Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek (Van Oort bodemonderzoek)
- Verkennend en aanvullend (water)bodemonderzoek (Van Oort bodemonderzoek)
- Akoestisch onderzoek industrielawaai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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. (hierna: "Tuinbouwbedrijf Jonkergouw") is voornemens hun bedrijf verder te ontwikkelen door enerzijds de bedrijfsbebouwing uit te breiden om nijpend ruimtegebrek op te kunnen lossen en zo de bedrijfsactiviteiten te optimaliseren én anderzijds door huisvesting van arbeidsmigranten zo veel mogelijk te concentreren op het eigen bedrijf.

Het bedrijf is 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. Gelet op de forse groei die het bedrijf de afgelopen jaren al heeft doorgemaakt alsmede de groei van de bebouwde kom, verdient het 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 en de effecten van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving zoveel als mogelijk kunnen worden beperkt. De bebouwde kom is immers tegen het bedrijf 'aangegroeid'. Dit heeft een effect op de omgeving vanwege het verkeer dat dagelijks van en naar het bedrijf rijdt over (dorps)wegen die hier niet specifiek voor zijn ingericht.



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 landbouwontwikkelingsgebied). 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. Door een zorgvuldige inpassing van het bedrijf en haar activiteiten en een aantal aanpassingen aan de verkeersstructuur, worden de effecten van de verplaatsing van het bedrijf op de omgeving zoveel mogelijk beperkt.

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 1 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 lig 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 1 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 – 1' 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'.

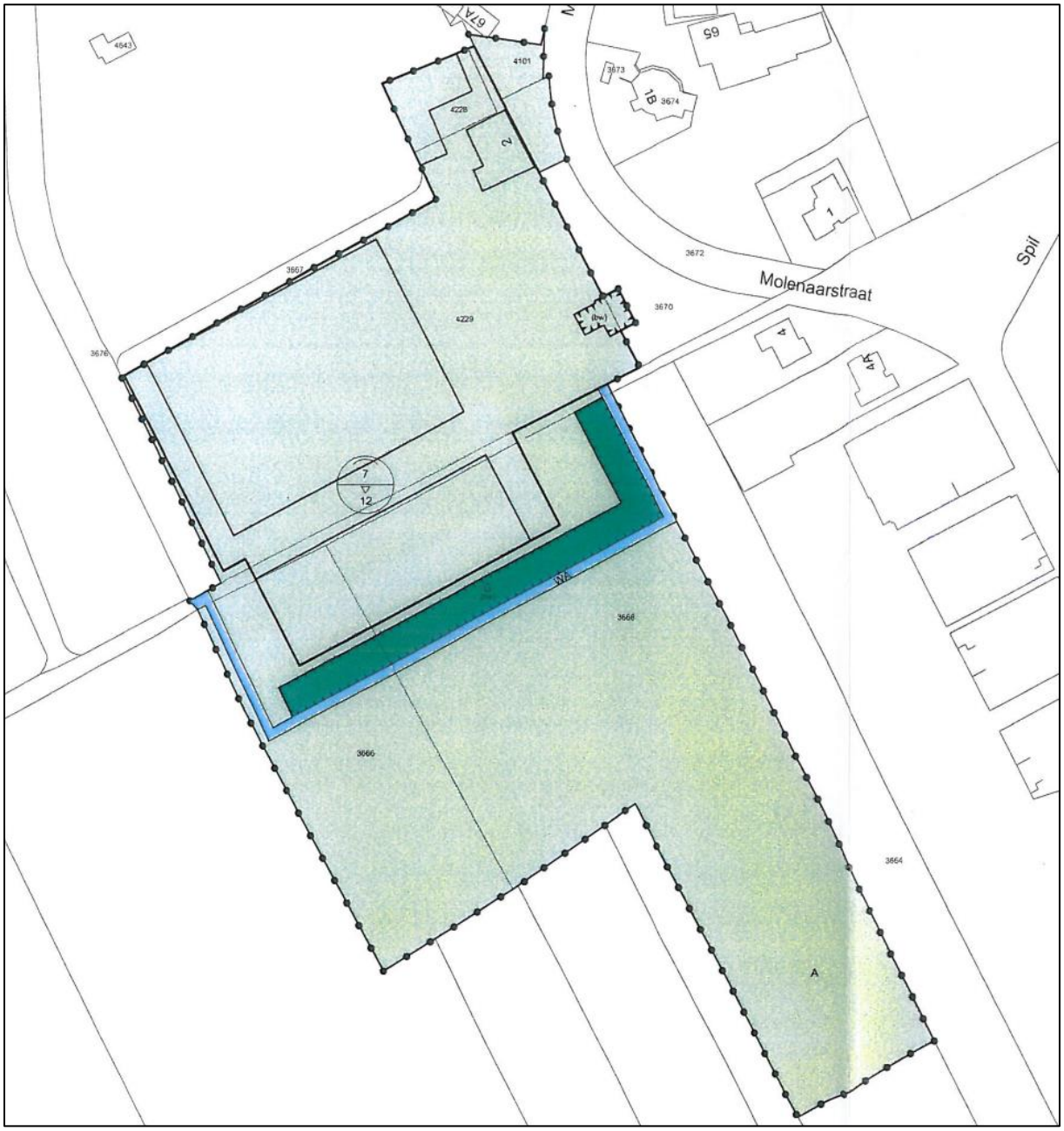
Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Landerd", begrenzing plangebied in rood weergegeven

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 1' 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 m^2 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.



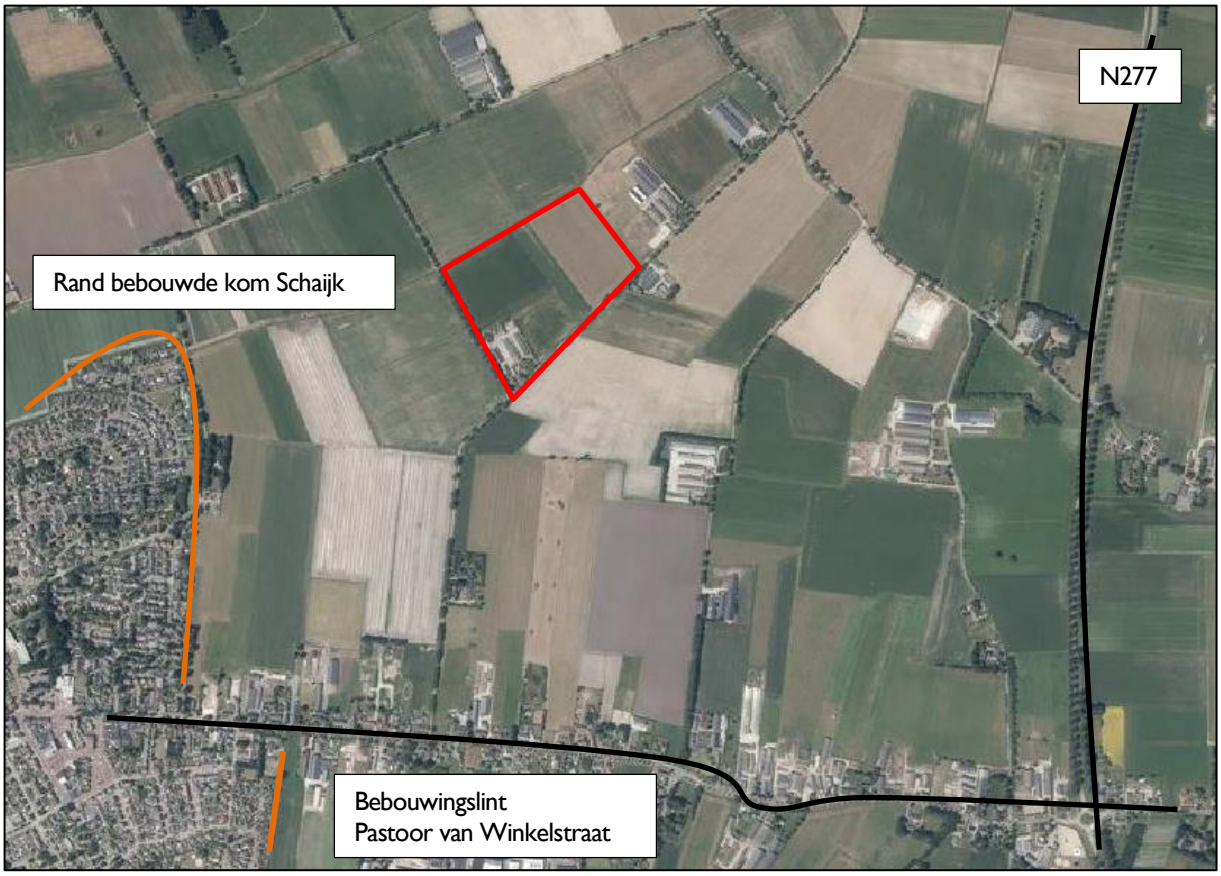
Afbeelding 4. Plankaart behorende bij projectbesluit

2 HUIDIGE SITUATIE DEELGEBIED 1

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 NH_3/jaar, de vergunde geuremissie bedraagt 20.648 OU/m^3 en de vergunde fijn stofemissie bedraagt 32.840 kg PM_{10}/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 9. Open landschap Groot Rietbroek

Afbeelding 10. 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.

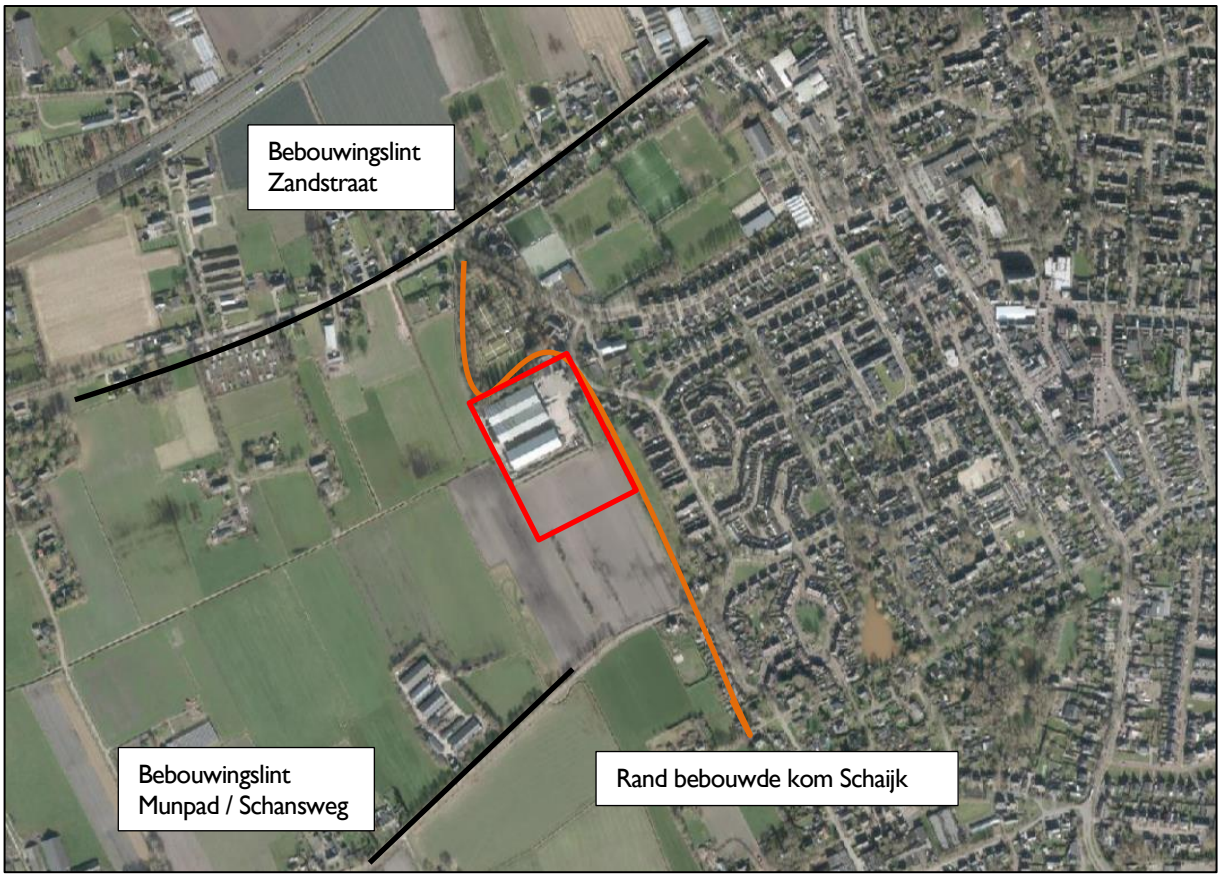
Afbeelding 11. Luchtfoto huidige bebouwing

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 12. 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 13. 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.

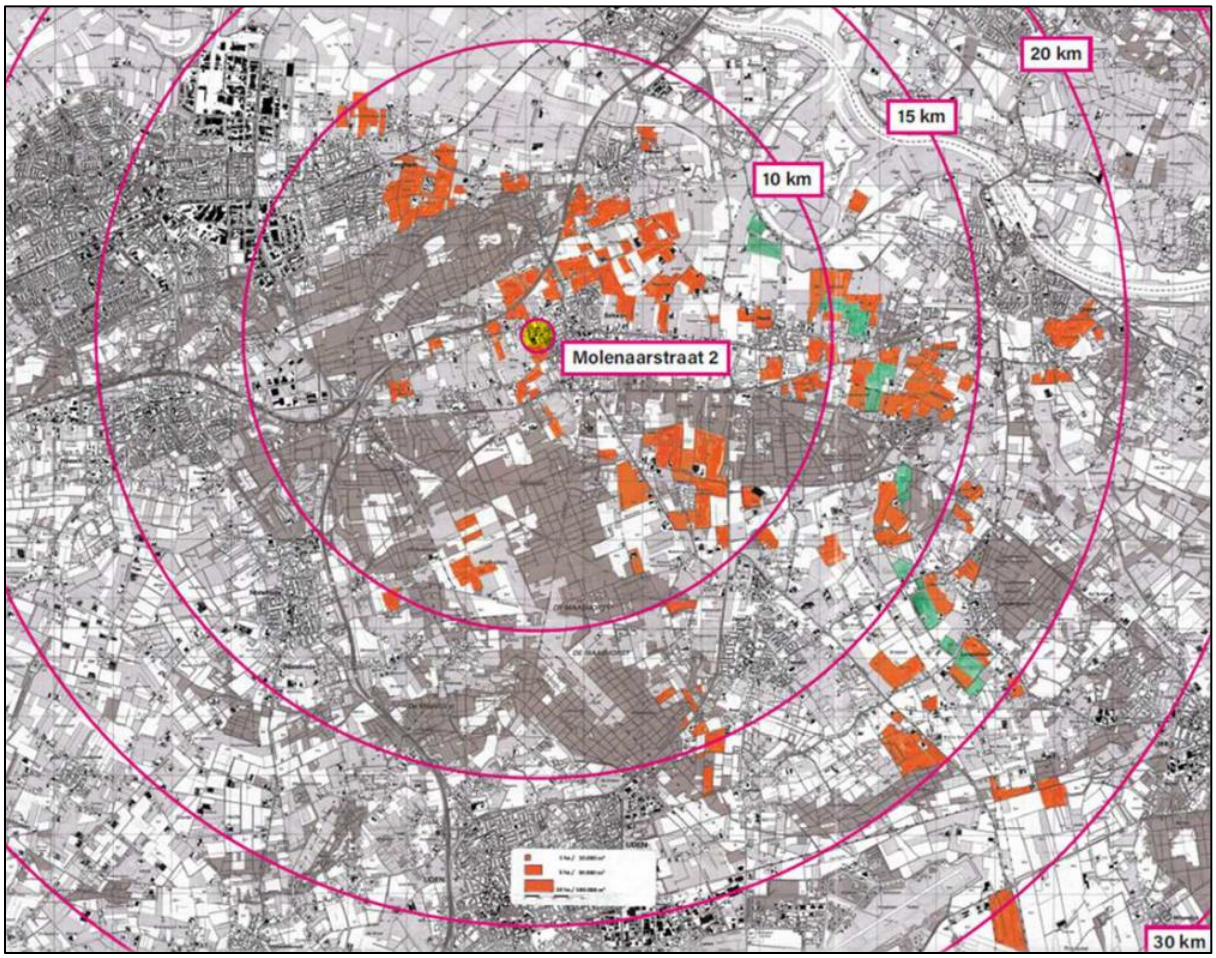
In oostelijke richting, in de bebouwde kom van Schaijk, bevinden zich uitsluitend woningen, welke zijn gelegen in een planmatig opgezette woonwijk.

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 voert hier echter tegenwoordig de boventoon.

Afbeelding 14. 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 15. 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 geleidt 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 tuinbouwtak 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 toegetreden 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.

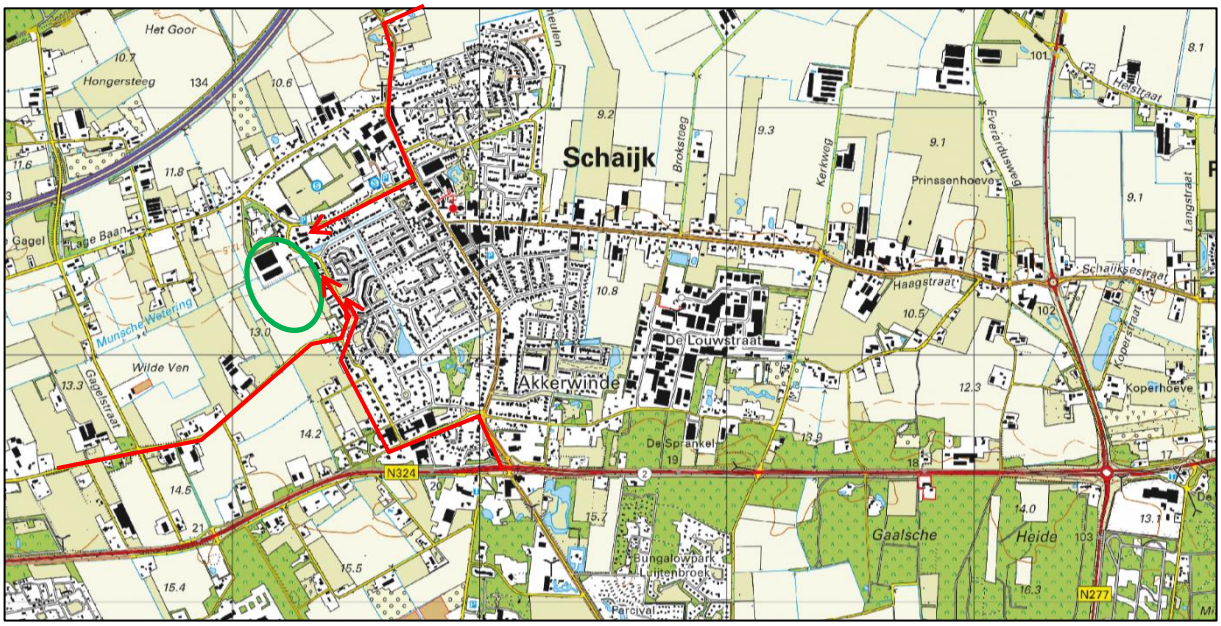
Waar het bedrijf eerst, zoals te doen gebruikelijk, leverde aan de veiling en andere coöperaties kenmerkt het bedrijf zich nu door de rechtstreekse levering aan de supermarkt, groothandel en retail. De producten van het bedrijf komen zo rechtstreeks terecht in zo’n 4.000 winkels, in zowel Nederland als 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.



Afbeelding 16. Huidige verkeersstromen van en naar het bedrijf vanuit alle windrichtingen, door de bebouwde kom van Schaijk

De forse groei die het bedrijf heeft doorgemaakt en doordat de bebouwde tegen het bedrijf is 'aangegroeid' maakt het dat de agrarische activiteiten van het bedrijf leidt tot effecten op de omgeving. Dit heeft (in de huidige situatie) een effect op de omgeving vanwege het verkeer dat dagelijks van en naar het bedrijf rijdt over (dorps)wegen die hier niet specifiek voor 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 is dus nadrukkelijk niet de bedoeling dat een uitbreiding van de productie plaatsvindt, het areaal aan gronden blijft gelijk.

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;

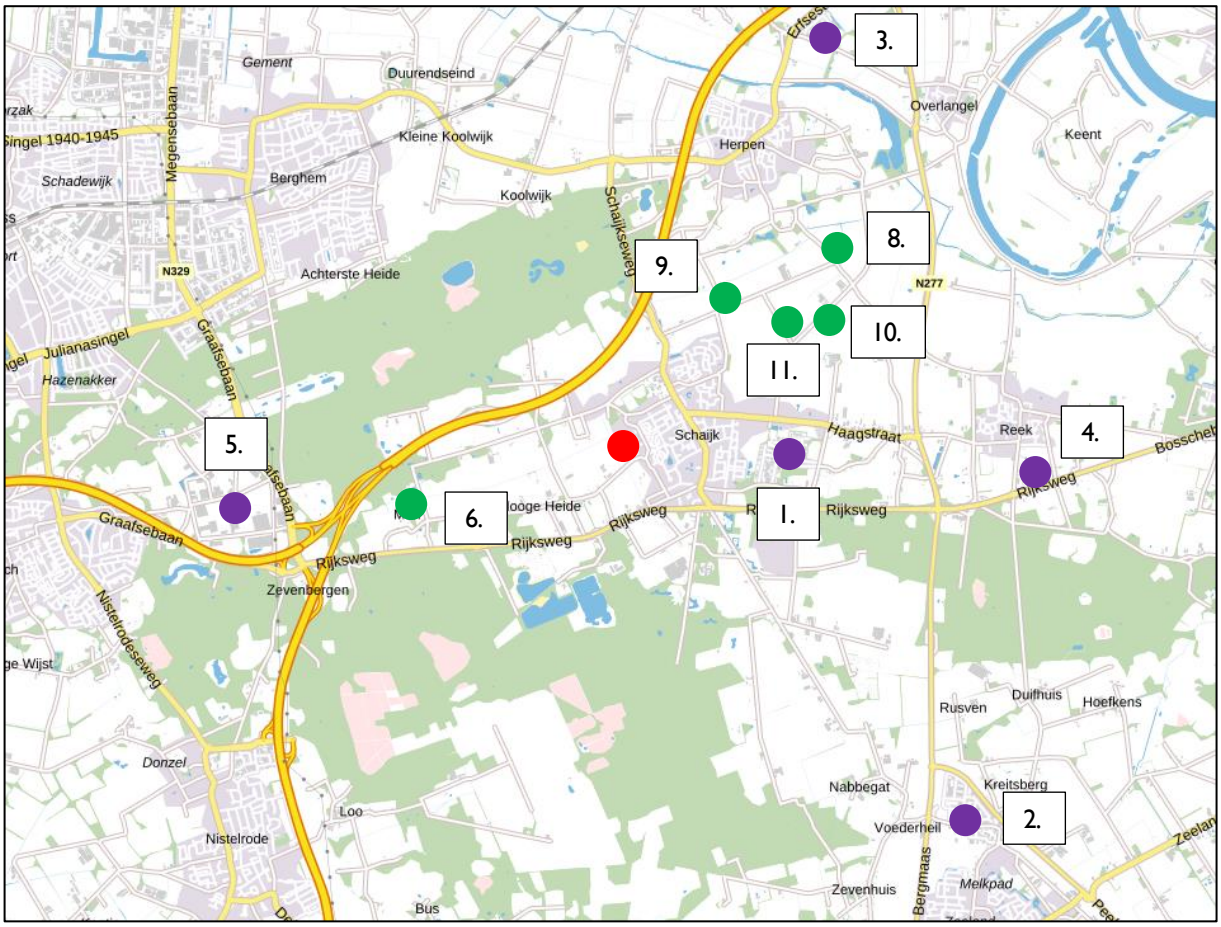
1. Kwaliteitsverbetering in de vorm van landschappelijke inpassing;
2. Het onderzoeken van andere ontsluitingsmogelijkheden wat de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten op de verkeers- en geluidssituatie op de Molenaarstraat kan tegengaan;
3. Het onderzoeken van een oriëntatie van de bedrijfsvoering aan de andere zijde van het bedrijf wat de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving (geluid) tegengaat, in het bijzonder voor de bewoners aan de Molenaarstraat .

Waar het bedrijf de dringende noodzaak ervaart de bedrijfsbebouwing in de nabije toekomst uit te breiden en het huisvesten van arbeidsmigranten te concentreren kan dit leiden tot meer gevolgen van de bedrijfsactiviteiten 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 gevolgen van de bedrijfsactiviteiten 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 sponsorering van lokale verenigingen, waaronder ook de carnavalsvereniging. Elk jaar wordt een deel van een bedrijfshal beschikbaar gesteld om carnavalswagens te bouwen.



Afbeelding 17. 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 17)
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 17)
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 17)
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 17)
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 17)
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 17)
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 verbindingszone gerealiseerd. Deze ecologische verbindingszone ligt rond de locatie Koekampweg 2. Er liggen thans zelfs concrete plannen deze ecologische verbindingszone verder te versterken.

Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van de ecologische verbindingszone 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 verbindingszone.

Op basis van de Omgevingsvisie Maashorst ligt deze locatie dan ook in schil 1 waar natuur centraal staat. Deze doelstelling staat haaks op de ontwikkeling van een grootschalig tuinbouwbedrijf op deze plek. In samenspraak met de gemeente is deze locatie daarom afgevallen.

Elsstraat 15 Herpen (nummer 8 op afbeelding 17)
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 kolkt. 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 verbindingszone; 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 afgevallen.

Middelstraat 5 Oss (nummer 9 op afbeelding 17)
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 de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten in de bebouwde kom. Door de korte afstand van deze locatie tot de bebouwde kom zijn gevolgen door het bedrijf in de toekomst op voorhand niet uit te sluiten waardoor in dat geval geen sprake is van een volledige uitsluiting van gevolgen van de bedrijfsactiviteiten in Schaijk, maar van een verplaatsing van de gevolgen van de omgeving Molenaarstraat naar de omgeving 't Oliemeulen. In samenspraak met de gemeente is deze locatie daarom afgevallen.

Broksteeg 4 Schaijk (nummer 10 op afbeelding 17)
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 is deze locatie daarom afgevallen.

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 17). 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 gevolgen 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 gevolgen van de bedrijfsactiviteiten 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.

Er wordt met een verplaatsing van het bedrijf naar deze locatie dus een bestaande intensieve veehouderij in het buitengebied van Schaijk gesaneerd. Het saneren van een intensieve veehouderij wordt doorgaans als een positieve ontwikkeling gezien daar niet alleen de uitstoot van geur, fijn stof en ammoniak door het houden van vee vervalt, maar ook de uitstoot van endotoxine en zoönose. Dit levert een zeer positieve bijdrage aan de volksgezondheid en luchtkwaliteit.

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. Dit uit zich o.a. doordat de voorraden sneller aangevuld moeten worden (want minder in opslag). Dit betekent dat meer bevoorrading plaatsvindt door halfvolle vrachtwagens. Door meer opslagruimte te creëren kan de bevoorrading plaatsvinden met volle vrachtwagens. Meer ruimte voor opslag leidt daarmee tot minder verkeersbewegingen en daarom tot een efficiënter 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.

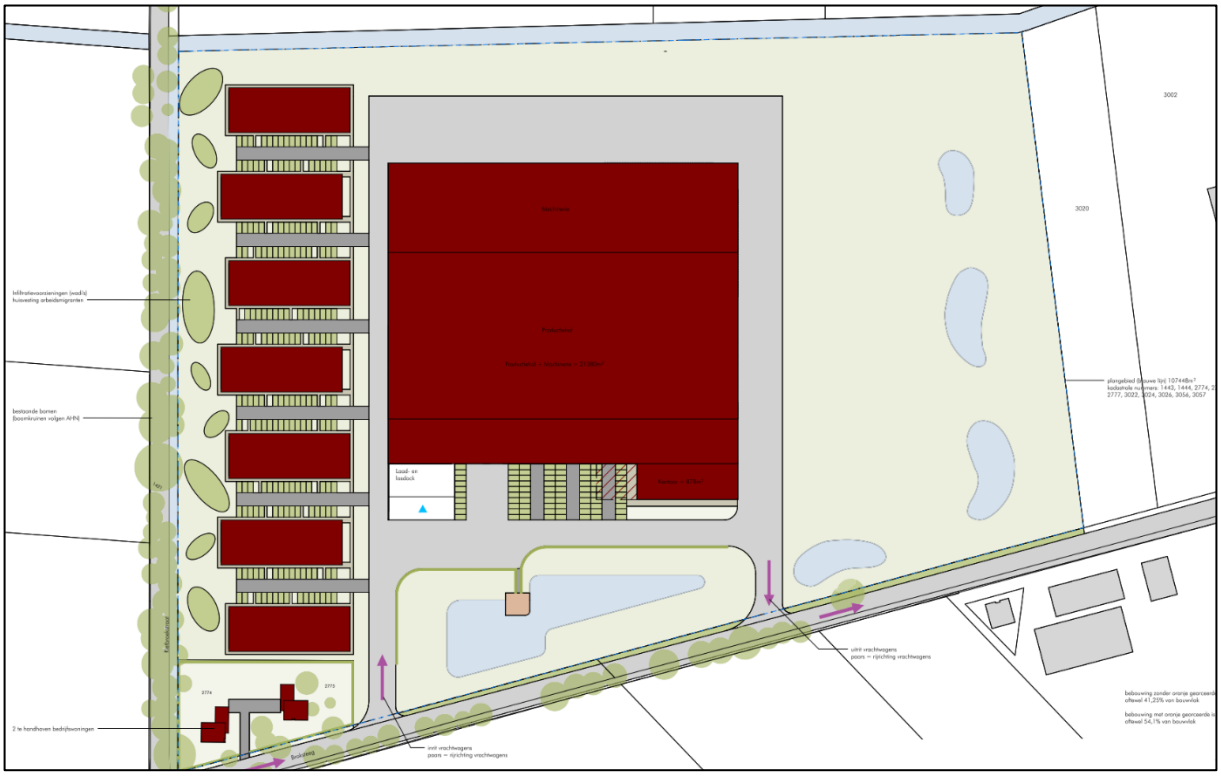
Als voorloper in de sector is het bedrijf constant bezig om hun gewassen zo goed en duurzaam mogelijk te produceren. Het bedrijf voldoet daarmee aan de strenge eisen van BRC en PlanetProof. Deze eisen worden echter steeds scherper, wat het bedrijf noodzaakt verder te investeren in een duurzame productie. 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.

De noodzaak tot verdubbeling van de bedrijfsbebouwing wordt derhalve niet ingegeven door een stijging van de productie, maar door strengere certificeringseisen om de bestaande productie op peil te houden. 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. Door een efficiënter bedrijfsproces vanwege meer bebouwing kunnen zaken efficiënter vervoerd worden wat leidt tot minder verkeer van en naar het bedrijf.

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 van het eigen landbouwverkeer 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).



Afbeelding 18. Beoogde inrichting nieuwe locatie

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.

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 geleidt. 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 m^2, 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 registeren, 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 nachtregister 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 m^2. 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 kapitaalsvernietiging 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 weggevallen.

Voor een overgangsperiode 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 overgangsperiode 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 19. 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, dierenspeciaalzaak 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 m^2.
- 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 voorwaardelijke bepaling te bevatten dat binnen 1 jaar na start exploitatsie vrachtwagens arriveren en vertrekken via eenrichting en verkeersmaatregelen worden getroffen zodat verkeer op de Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat elkaar op een veilige manier kunnen passeren.
- 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 – 1' en 'Groen'. Het agrarische bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch – 1' 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 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 m^2. 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, ten derde dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en ten vierde dat er verkeersmaatregelen worden getroffen op de aanvoerwegen. Dit betreffen de ontsluiting van het bedrijf waarbij aankomend vrachtverkeer via eenrichting het bedrijf moet bereiken en verlaten en dat op de aanvoerroute 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 20. 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 m^2, 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 uitziet, 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 m^2. 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 m^2 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 1' 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 bedrijfsgedeelte 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 21. 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 bedrijfsgedeelte en ontstaat een betere functionele scheiding tussen de woon- en bedrijfsfunctie.

De bebouwing binnen het bedrijfsgedeelte bestaat uit één enkele bouwmassa 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 bedrijfsgedeelte nauwelijks op. Het platte dak vindt buiten het zicht plaats omdat deze achter het voorste decor met kappen is gelegen.

Afbeelding 22. 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 vormentaal 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 inpassingsplan[1] 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.

Uitgaande van de bestaande openheid is als contrast gekozen voor een stevige beplanting aan de buitenranden van het plangebied. Deze opzet van compacte groene vlekken binnen een open landschap refereert aan de opzet van het landschap van de Flevopolders. De boerderijen zijn daar van oorsprong omgeven door een stevig kader van bomen en struiken, waardoor een soortgelijk open landschap is ontstaan met massieve groene vlekjes daar binnen. Deze groene vlekjes geven het landschap een zekere schaal en maat en benadrukken daardoor de weidsheid van het landschap. Weliswaar zijn schaal en maat van de groene vlekjes en het omringende landschap hier van een heel andere orde dan in de Fevopolders, maar er is gekozen voor een gelijksoortige opzet: het opzoeken van het contrast tussen het open landschap en de beslotenheid en kleinschaligheid van de groene vlek daar binnen. De randen worden op dit moment bepaald door 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. In het plan worden deze randen versterkt door plukken groen langs de Rietbroekstraat, een stevige houtwal langs de watergang en een bosstrook met poelen langs de kavelgrens. Aan de zuidzijde is de versterking wat minder eenduidig en reageert op de opdeling van het gebied binnen de randen.

Afbeelding 23. Landschappelijke inpassing van het plangebied

[1] ViForis, Landschappelijk inpassingplan Broksteeg, 16 mei 2024

Op deze manier presenteert de ontwikkeling zich naar buiten als een massief blok in een open ruimte terwijl naar binnen aansluiting wordt gezocht bij het oorspronkelijke slagenlandschap. De strook met poelen laat het oorspronkelijke natte karakter van het gebied zien.

Binnen het plan zijn diverse groenelementen te onderscheiden. Hieronder wordt per element een korte beschrijving gegeven:

- *Houtwal*
  Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door een stevige houtwal. De beplanting bestaat uit een mengsel van soorten die aansluiten bij het natte karakter van de plek langs de watergang, zoals elzen, wilgen en populieren. De houtwal staat op enige afstand van de watergang. Hierdoor is langs de watergang ruimte voor onderhoud van de watergang (circa 5 meter breed). Voor de boomvormers wordt gekozen voor groter plantmateriaal, zodat dit snel een groen beeld oplevert.
- *Bloemrijk gras met plukken opgaande beplanting (westelijk deel)*
  Tegen de Rietbroekstraat ligt een brede groenzone, die bestaat uit bloemrijk grasland met daarin plukken opgaand groen. De keuze voor plukken beplanting is gemaakt om de bewoners de mogelijkheid te geven tussen de beplanting door te genieten van het open landschap.
  Het bloemrijk gras tussen de plukken beplanting wordt enigszins verlaagd, waardoor dit gebied tevens dienst doet voor de opvang van hemelwater.
- *Hoogstamfruit*
  Tussen de twee woonblokken liggen straatjes waar ook het parkeren plaats kan vinden. Om deze ruimte extra kwaliteit te geven is gedacht om hierin telkens enkele hoogstamfruitbomen aan te planten. Het lijkt logisch om te kiezen voor enkele soorten handappels en -peren, die geplukt kunnen worden door de bewoners.
- *Laan*
  Aan weerszijden van de werkstrook staat een bomenrij. Er is in het plan gekozen voor de haagbeuk als soort. Deze bomen groeien vrij langzaam en kunnen goed opgekroond worden, wat noodzakelijk is om voldoende ruimte te bieden aan voorbij rijdende tractoren en vrachtwagens. Deze bomen zijn betrekkelijk bodemvaag en zijn goed bestand tegen verharding.
- *Waterpartij voor het bedrijf*
  Aan de zijde van Broksteeg is in het plan de aanleg van een mooie waterpartij opgenomen. Deze bepaalt voor een belangrijk deel het aanzicht van het bedrijf. Het gras rond de waterpartij zal dan ook wat intensiever onderhouden worden. Om de vorm te benadrukken kan rondom een lage beschoeiing worden aangebracht. In de waterpartij en direct daar omheen mogen riet, lissen en andere waterplanten opslaan.
  Deze plek kan ook gebruikt worden om tijdens de lunchpauze even te zitten. Hiervoor is een kleine steiger opgenomen in het plan. Aan de noordrand van de waterpartij staan solitairen, bestaande uit een mengsel van eik, esdoorn en linde. Dit worden grote bomen die het directe zicht van afstand op het gebouw voor een belangrijk deel zullen wegnemen, maar onder de kronen door blijft het gebouw zichtbaar.
  Langs de verharding wordt aan de noordzijde van deze plek een haag geplant. Op deze manier wordt het gras beschermd, zodat hier geen auto's overheen rijden. Tegelijk wordt het zicht op de geparkeerde auto's gedeeltelijk weggenomen.
  Als bijzondere aandachtstrekker aan de voorzijde bij de poel is de gele treurwilg opgenomen. De boom vormt een mooie klassieke combinatie met de grote strak aangelegde waterpartij aan de voorzijde en kan fungeren als gezichtsbepalend element voor het bedrijf.
- *Poelenzone*
  De poelenzone bestaat uit meerdere tamelijk ondiepe poelen. Tussen de poelen staan solitairen. In het plan is voor de grauwe abeel gekozen als solitair met de typische lichte stam met 'ogen' erop. Er is gekozen voor de populier omdat dit bij uitstek een soort is die geassocieerd wordt met natte omstandigheden, aansluitend bij het vele water van de poelen. Eventueel kunnen ook wilgen en elzen worden aangeplant.
  Het gebied tussen de poelen wordt beheerd als bloemrijk grasland. Dit wordt twee maal per jaar gemaaid, of periodiek begraasd door runderen of schapen.

Eén rand van de poelenzone wordt gevormd door een stevige beplanting van opgaand groen. De soorten die gekozen zijn voor dit mengsel bestaan uit soorten die aansluiten bij natte omstandigheden. Omdat de ontwikkeling op deze plek grootschalig is, is er voor gekozen uit te gaan van een grotere maat boomvormers. De beplanting wordt beheerd als bos.

- *Weide*
  Aan de oostkant van het plangebied ligt een weide. Het idee is om hier een klein aantal koeien of schapen te laten grazen, die wellicht ook ingezet kunnen worden om andere delen periodiek te begrazen. De weide wordt ingericht als bloemrijk grasland. Dit betekent dat dit na aanleg van de overige beplanting wordt ingezaaid met een kruidenrijk zaadmengsel met inheemse zaden.

De gekozen beplanting is inheems en is aantrekkelijk voor veel verschillende organismen (kleine zoogdieren, diverse soorten insecten en vogels). Het gekozen sortiment past bij het oorspronkelijk natte karakter van het gebied. Al met al geeft de voorgestelde beplanting een grote impuls aan de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied.

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:

1. 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 bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheden (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 uit gegaan 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 ingegeven door het feit dat het bedrijf de ambitie heeft 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 m^2 aan bedrijfsbebouwing. Een verdubbeling van de bedrijfsbebouwing leidt tot ongeveer 16.000 tot 17.000 m^2 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 m^2 aan bedrijfsbebouwing, circa 900 m^2 aan kantoor- en kantinefunctie en circa 8.000 m^2 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 gevolgen van de bedrijfsactiviteiten. 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 hoofdopgaven: 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 (Iov) 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 Iov 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 Iov 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 24. Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening

De volgende regels uit de Iov 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 m^2;
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 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 is op 23 mei 2024 vastgesteld door de gemeenteraad.

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 misse 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 'vrijetijdsbesteding 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 ondervindt logischerwijs gevolgen 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 deze gevolgen die gepaard gaan 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/afronding 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. Aangezien het bedrijf wordt gevestigd in de Rietbroek en er een bijdrage wordt geleverd aan de omschreven omgevingsdoelen, is het vestigen van het bedrijf op deze locatie in overeenstemming met de 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 Iov 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 Iov 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 Iov 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 25. 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 verbindingszone 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 Iov 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 Iov 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 4.10). 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 Iov 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. De huidige situatie op de nieuwe locatie vertegenwoordigt de volgende waarde:

Huidige situatie	**Type**	**Oppervlakte m²**	**€/m²**	**Waarde per vlak**
Agrarisch bouwvlak	Bouwvlak	12.500	€ 25,=	€ 312.500,=
Agrarische grond (onbebouwd)	Kavel	94.948	€ 7,50	€ 712.110,=
		107.448		€ 1.024.610,=

In de nieuwe situatie vertegenwoordigt de nieuwe locatie de volgende waarde:

Huidige situatie	**Type**	**Oppervlakte m²**	**€/m²**	**Waarde per vlak**
Agrarisch bouwvlak	Bouwvlak	60.123	€ 25,=	€ 1.503.075,=
Agrarische grond (onbebouwd)	Kavel	22.072	€ 7,50	€ 165.540,=
Groen (onbebouwd)	Kavel	25.253	€ 1,=	€ 25.253,=
		107.448		€ 1.693.868,=

De verplaatsing van het bedrijf leidt derhalve tot een waardevermeerdering van € 669.258,=. De hoogte van de kwaliteitsverbetering dient derhalve een waarde te vertegenwoordigen van € 133.851,60. De te treffen kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan, voldoet aan deze minimale eis.

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.

Per 23 december 2023 is ter vervanging van dit beleid de uitvoeringsregel 'kwaliteitsverbetering landschap gemeente Maashorst' in werking getreden. Het beleid komt overeen met het eerdere beleid (20% kwaliteitsverbetering benodigd op basis van forfaitaire bedragen). Toevoeging is dat bij een categorie 3 ontwikkeling minimaal 10% van het bouwvlak op locatie dient te worden ingepast. Het bouwvlak heeft in de nieuwe situatie een oppervlakte van 6 ha. De inpassing dient daarom een minimale oppervlakte te vertegenwoordigen van 6.000 m^2. Aan deze minimale eis wordt voldaan.

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
- Nachtregister
- Toeristenbelasting
- Spreiding
- Woon- en leefklimaat
- Omvang locatie
- Huisreglement
- Huishouden
- Brandveiligheid
- Omgevingsdialoog
- 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.

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
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd 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

a. 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.er. 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 bodemonderzoek[2] ziet op het erf van de huidige intensieve veehouderij. Het tweede bodemonderzoek[3] 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 omgevingsdientst 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.

Vanwege de aangetoonde licht PCB-verontreiniging dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbeperkingen 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 gebruiksbeperkingen voor de vrijkomende bagger.

[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

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 onderzoek[4] 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

[4] De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaai Broksteeg 1-3 Schaijk, 29 maart 2024, referentie: 20240343.v02.1

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.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van in totaal 10 woningen niet aan de richt- en grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder uit stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. In het onderzoek is toegelicht dat maatregelen aan de bron en in de overdracht niet doelmatig zijn. Daarnaast is toegelicht dat in alle gevallen de bestaande gevelwering voldoende is om binnen deze woningen een aanvaardbaar geluidniveau te kunnen garanderen.

Op basis hiervan worden (aanvullende) maatregelen bij desbetreffende woningen niet noodzakelijk geacht. Zonder het treffen van aanvullende voorzieningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 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 Wegverkeerslawaai

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 woonwagenstandplaatsen)

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 wegverkeerslawaai[5] uitgevoerd om de optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen.

De geluidbelasting ten gevolge van de Broksteeg bedraagt maximaal 39 dB, inclusief aftrek artikel 110g. De geluidbelasting ten gevolge van de Rietbroekstraat bedraagt maximaal 35 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 arbeidsmigranten ter plaatse. De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als "zeer 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

[5] De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Broksteeg 1-3 Schaijk, 22 maart 2024, referentie: 2021.0373.v02

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. Analoog 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		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		459
Aandeel vrachtverkeer		47,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**2,49**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,20**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		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 459 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 NO_2, NIBM wat betreft PM_{10}.

Het effect van het vestigen van het tuinbouwbedrijf binnen het plangebied op de luchtkwaliteit is daarom bepaald aan de hand van een luchtkwaliteitsonderzoek[6]. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de invloed op de luchtkwaliteit toch niet in betekende mate (NIBM) is. Daarnaast wordt ruimschoots 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 PM_{10}/jaar). Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

Heersende luchtkwaliteit
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien 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 (PM_{10}) 18,2 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 14,9 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse derhalve voldoende.

Effect omliggende agrarische bedrijven
Indien een inrichting PM_{10} en / of NO_2 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 1) is een berekening gemaakt van het effect van deze veehouderijen op het plangebied.

[6] De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek luchtkwaliteit Broksteeg 1-3 Schaijk, 29 mei 2024, referentie: 20210375.v04

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 1 1	173193	418472	18,7	6,7	19,3	7,2	18,7	6,6	18,8	6,8	18,7	6,6
Fase 1 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/m^3 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/m^3 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/m^3. 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 1 1	173193	418472	12,7
Fase 1 2	173080	418666	17,0

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied varieert tussen 7,7 en 17,0 OU/m^3. In de geurverordening is opgenomen dat de achtergrondbelasting maximaal 20 OU/m^3 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 verwantwoord 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?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaaarde

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.

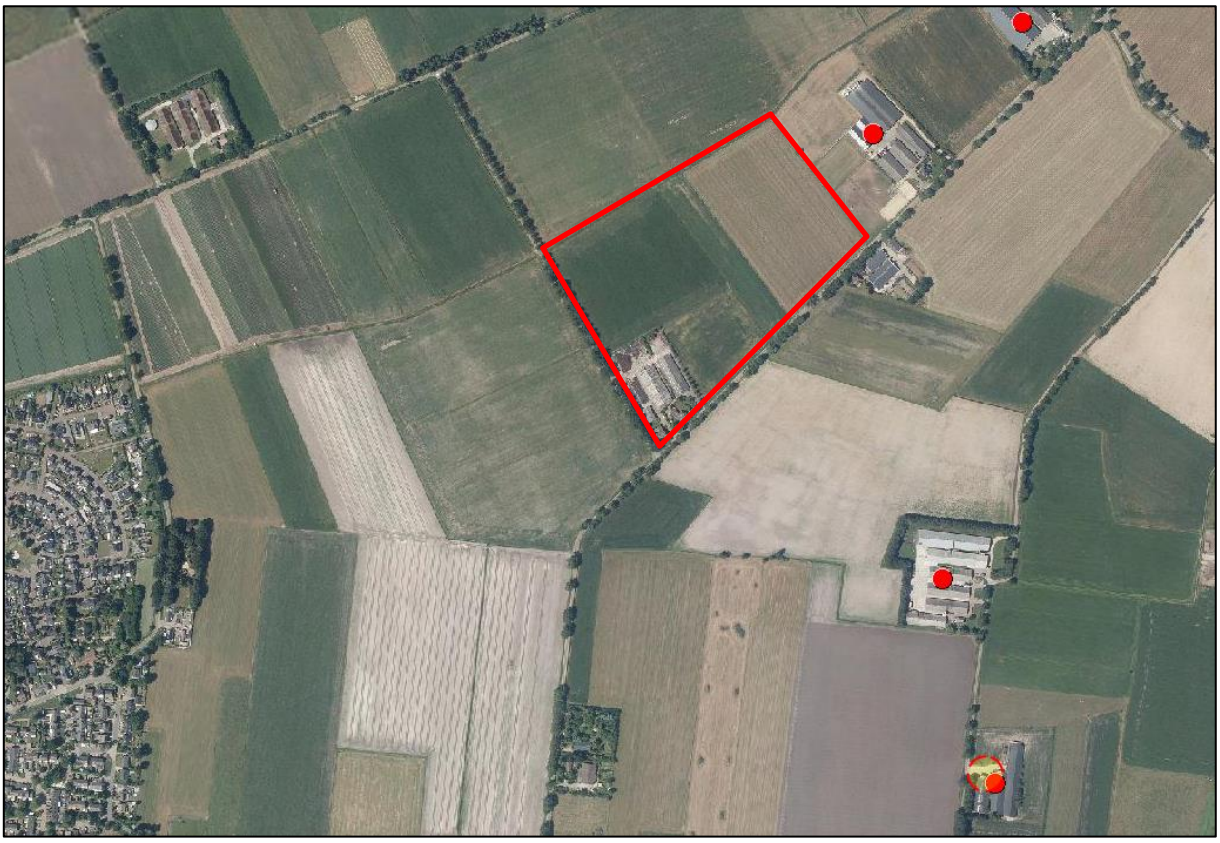
Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. 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 m^3 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 26. 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.

- <u>Bestrijdbaarheid</u>
  De bestrijdbaarheid moet op twee aspecten worden beoordeeld:
  - Is het rampscenario 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 dichten. 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 plan[7] 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.

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

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.

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.

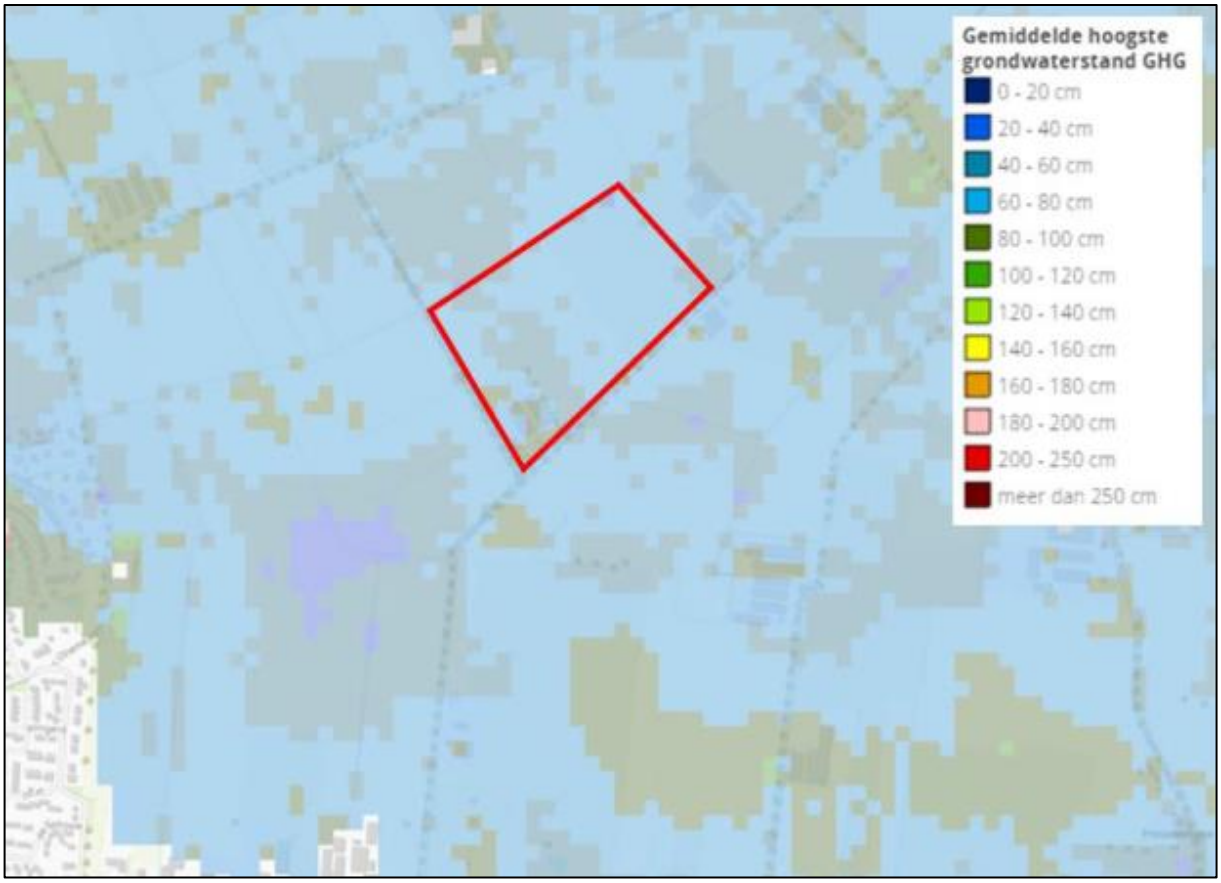
6.2.2 Huidige situatie watersysteem

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 27. 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 bodem[8]. 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.

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

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.

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 m^3/ha is vuil en moet op grond van het ActiviteitenBesluit (AB) worden opgevangen (vanaf 50 m^3/ha wordt schoon verondersteld) en altijd beschikbaar zijn.
- Daarnaast moet op grond van het AB 500 m^3/ha worden opgevangen voor gietwatergebruik. Hiervan mag 450 m^3/ha (500 – 50) naar keuze óf gecombineerd worden met de HNO-buffer (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) óf gecombineerd worden met de vuilwaterbuffer (50 m^3/ha)
- Op de HNO-buffer mag 50 m^3/ha in mindering worden gebracht.

Voor iedere hectare toegenomen verhard oppervlakte moet er 600 m^3 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 vloeistofdichte berging mag wel (deels) onder de GHG liggen. Daarnaast moet een nood-overloopconstructie aanwezig zijn.

De totale toename verhard oppervlakte is 57.458 m^2 (5,7 ha). Hiervan is 17.507 m^2 gelegen in het westelijk deel en 39.951 m^2 in het oostelijk deel.

Compensatieplicht is 600 m^3 per toegenomen hectare verhard oppervlak. De totale compensatieplicht is 3.447 m^3. Hiervan is 1.050 m^3 gelegen in het westelijk deel en 2.397 m^3 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 m^3 bergen. Als de wadi een diepte krijgt van 0,9 meter beneden maaiveld moet de wadi minimaal 1.167 m^2 in beslag nemen. Hierbij is geen rekening gehouden met taluds. Ten westen van de logiesgebouwen is plaats genoeg voor een wadi (circa 5.000 m^2).

Het oostelijk deel moet 2.397 m^3 bergen. Als de vijvers een diepte krijgen van 0,9 meter beneden maaiveld moeten de vijvers minimaal 2.663 m^2 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 vermesting. Verzuring en vermesting 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 vermesting 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 stikstofdepositie[9].

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 bedijfsvoering 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 vermesting 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.

[9] De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek stikstofdepositie Tuinbouwbedrijf Jonkergouw Broksteeg 1-3 Schaijk, 6 maart 2024, referentie: 20230508.v04

Afbeelding 28. 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 fauna[10] 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 verblijfsplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;

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

- 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 stallen 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 onderzoek[11] 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.

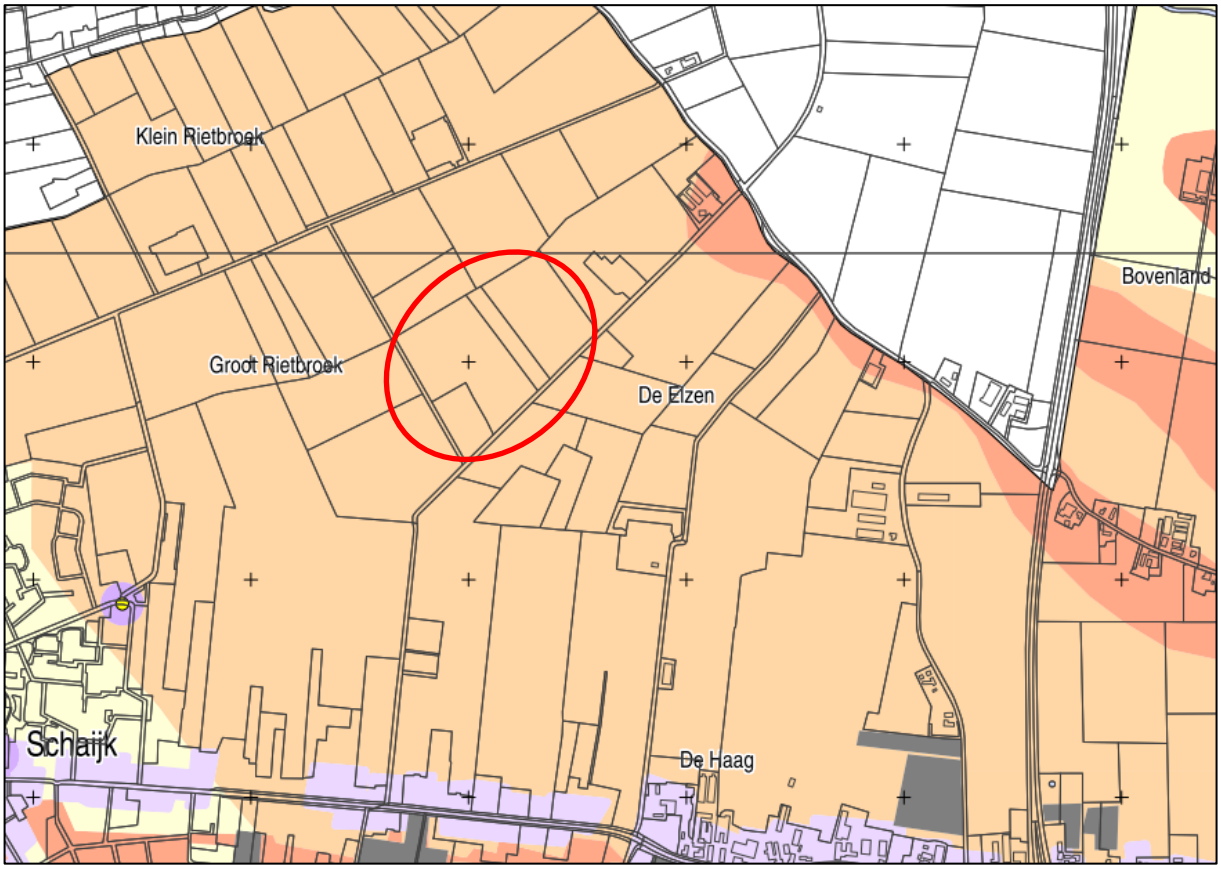
In de nieuwe situatie dient een nieuwe permanente voorziening te worden getroffen óf een vergelijkbaar alternatief in de nabije omgeving. In het mitigatieplan dient dit te worden uitgewerkt. Met een juiste aanpak worden effecten voorkomen en is geen sprake van overtreding van de Wnb doordat sprake is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

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

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 BIJ12 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 realsatie.
- 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 29. 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 m^2.

Een archeologisch onderzoek[12] 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 1. In onderhavig bestemmingsplan is daarom geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen voor deelgebied 1.

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 binnendijks 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 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

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

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. Omliggende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan wel voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid' ter bescherming van de karakteristieke openheid van de Rietbroek.

Met de landschappelijke inpassing van het plangebied is aansluiting 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 advies[13] 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?

6.6.1 Uitgangspunten

De bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf heeft op de nieuwe locatie een bruto vloeroppervlakte van 30.000 m^2. Daarvan betreft 22.700 m^2 aan kantoren, opslag- en verwerkingsruimten (incl. koelcellen) en werktuigenberging. De resterende 7.700 m^2 betreft de huisvesting voor de arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij het bedrijf. Het gaat om maximaal 200 arbeidsmigranten. De twee reeds bestaande bedrijfswoningen op het terrein krijgen de functie van beheerderswoning. De overige gebouwen op het terrein worden gesloopt.

[13] IV Infra, Verkeersadvies Broksteeg 1-3 te Schaijk, 7 juni 2024, referentie: INFR220167

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 parkeerkencijfers van het CROW. De meest recente kencijfers liggen vast in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Per functie is door het CROW een minimum en een maximum kencijfer gegeven. De voormalige gemeente Landerd hanteert het gemiddelde van deze kencijfers 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 wegcategorisering. De wegcategorisering betreft de indeling van het gemeentelijk wegennet 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.

<u>Tuinbouwbedrijf</u>
Voor een tuinbouwbedrijf zijn geen kencijfers 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 parkeerkencijfer minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Aangezien de voormalige gemeente Landerd het gemiddelde van de kencijfers hanteert, is de parkeernorm voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied 1,05 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Uitgaande van 22.300 m^2 bvo bedraagt de parkeereis 234,2 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 voormalige 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 woonunits voor arbeidsmigranten gerealiseerd. Deze woonunits 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. Het aantal te realiseren woonunits is nog niet bekend. De nieuwe huisvesting moet ruimte bieden aan maximaal 200 personen. Voor de berekening van de parkeervraag wordt uitgegaan van één persoon per woonunit. Uitgaande van 200 woonunits bedraagt de parkeereis 140 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 304 parkeerplaatsen bedraagt.

Parkeerbehoefte

De werkelijke parkeerbehoefte bij het tuinbouwbedrijf zal hoogstwaarschijnlijk lager zijn dan volgens de parkeernormen berekend is. Het aanleggen van (afgerond) 304 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	653	109
Februari	247	41	667	111
Maart	250	42	675	113
April	255	43	689	115
Mei	258	43	697	116
Juni	264	44	713	119
Juli	267	45	721	120
Augustus	256	43	691	115
September	247	41	667	111
Oktober	242	40	653	109
November	237	40	640	107
December	236	39	637	106

De locatie aan de Molenaarstraat staat bedrijfsbebouwing met een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 8.400 m^2. De vestiging aan de Broksteeg krijgt een groter oppervlakte (22.300 m^2). Het aantal voertuigen is opgehoogd met een factor 2,7 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 120 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 (120 voertuigen) gelijktijdig parkeren en alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm maximaal beschikbaar moeten zijn voor de units, in gebruik zijn (140), dan bedraagt de totale parkeervraag 260 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 22.300 m^2 bvo) dan gaat het bij de locatie aan de Broksteeg om circa 42 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	92	15
Februari	46	8	124	21
Maart	60	10	162	27
April	41	7	111	18
Mei	41	7	111	18
Juni	94	16	254	42
Juli	94	16	254	42
Augustus	85	14	230	38
September	79	13	213	36
Oktober	74	12	200	33
November	69	12	186	31
December	47	8	127	21

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 2,7. 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 260 parkeerplaatsen.

Op de nieuwe locatie zijn vooralsnog 176 parkeerplaatsen voor personenauto's voorzien. Dit aantal zal toereikend zijn, aangezien de parkeervraag van 260 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 304 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 (120 voertuigen) gelijktijdig parkeren en alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm maximaal beschikbaar moeten zijn voor de studio's, in gebruik zijn (140), dan bedraagt de totale parkeervraag 260 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 m^2 bvo. Deze kencijfers zijn inclusief vrachtverkeer. Uitgaande van 22.300 m^2 bvo bedraagt het aantal verplaatsingen volgens de kencijfers van het CROW minimaal 869,7 en maximaal 1.271,1 verplaatsingen per etmaal. Het gemiddeld aantal verplaatsingen per etmaal bedraagt volgens de kencijfers 1.070,4.

Voor de functie 'kleine eenpersoonswoning' in een buitengebied geldt een minimum van 1,8 en een maximum van 2,4 verplaatsingen per kamer. Uitgaande van 200 kamers bedraagt de verkeersgeneratie 360 tot 480 verplaatsingen per etmaal met een gemiddelde van 420 verplaatsingen. Een deel van de verplaatsingen bij woningen bestaat normaal gesproken uit woon-werkverkeer. Een deel van de bewoners van de woonunits werkt op het naastgelegen bedrijf. Deze bewoners verplaatsen zich dus niet met de auto naar hun werk. De verkeersgeneratie van de woonunits zal derhalve lager zijn dan het aantal verplaatsingen dat op basis van de kencijfers ingeschat is.

Verkeersgeneratie op basis van ervaringscijfers
De werkelijke verkeergeneratie 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	259	43
Februari	113	19	305	51
Maart	132	22	356	59
April	102	17	275	46
Mei	112	19	302	50
Juni	131	22	354	59
Juli	144	24	389	65
Augustus	137	23	370	62
September	87	15	235	39
Oktober	85	14	230	38
November	84	14	227	38
December	83	14	224	37

Maand	Verkeersgeneratie huidige locatie				Inschatting verkeersgeneratie nieuwe locatie			
	Auto's	Vrachtwagens	Tractoren	Totaal	Auto's	Vrachtwagens	Tractoren	Totaal
Januari	80	12	32	124	216	32	86	335
Februari	82	16	38	136	221	43	103	367
Maart	84	20	44	148	227	54	119	400
April	86	14	34	134	232	38	92	362
Mei	86	14	38	138	232	38	103	373
Juni	88	32	44	164	238	86	119	443
Juli	90	32	48	170	243	86	130	459
Augustus	86	28	46	160	232	76	124	432
September	82	26	30	138	221	70	81	373
Oktober	80	24	28	132	216	65	76	356
November	80	24	28	132	216	65	76	356
December	78	16	28	132	211	43	76	329

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 459 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 supermarktketens. 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.

In februari en maart 2024 zijn gedurende twee weken mechanische verkeerstellingen verricht op de wegen rondom de beoogde locatie aan de Broksteeg. De volgende tabel bevat de etmaalintensiteit op een gemiddelde werkdag en de verdeling naar type verkeer in lengteklassen op een gemiddelde werkdag. De lengteklassen komen overeen met de volgende categorieën:

- <2,0m: motoren (brommers)
- 2,0m-3,7m: personenauto's en bestelauto's
- 3,7m-7,0m: (kleine) vrachtwagens, autobussen en personenauto's met aanhangwagen
- >7,0m: vrachtwagens met resp. oplegger of aanhanger en verlengde autobussen

Locatie	Etmaalintensiteit	<2,0	2,0-3,7	3,7-7,0	>7,0
Broksteeg	306	2,6 %	87,0 %	5,2 %	5,2 %
Elsstraat	734	1,6 %	88,4 %	5,2 %	4,8%
Waterstraat	639	0,9 %	81,2 %	7,8 %	10,0 %
Haagstraat	4.055	1,0 %	88,2 %	6,6 %	4,2 %

Pastoor van Winkelstraat	4.124	0,8 %	90,5 %	5,5 %	3,2 %

Op het drukste moment van het jaar kan het tuinbouwbedrijf volgens de ervaringscijfers voor een verkeerstoename van 243 personenauto's, 86 vrachtwagens en 130 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 46 voertuigen. Dit komt ongeveer overeen met één voertuig per minuut en 18 seconden.

Routes
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.

Gezien de intensiteiten zal het niet veelvuldig voorkomen dat verkeer elkaar op de Broksteeg tegenkomt. Op het drukste moment rijdt er ongeveer 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 verkeer vanaf het bedrijf alleen in noordelijke richting weg te laten rijden.

Afbeelding 30. Rijcurves vrachtwagen Pastoor van Winkelstraat - Broksteeg

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 voorgaande afbeelding is de rijcurve ingetekend van een vrachtwagen (trekker met oplegger).

Huidige inrichting
De wegen rondom de locatie aan de Broksteeg hebben in de huidige situatie de volgende inrichting:

- Broksteeg: De Broksteeg heeft een wegbreedte van circa 3,1 meter en is deels aan één zijde voorzien van een strook met grasbetonstenen met een breedte van 0,40 meter. De totale verhardingsbreedte bedraagt daarmee circa 3,5 meter. Buiten de verharding is aan weerszijden een verstevigde berm met puinverharding aanwezig. De totale verkeersruimte bedraagt hierdoor circa 5,1 meter.
- Elsstraat: De Elsstraat heeft tussen de Broksteeg en de Waterstraat een wegbreedte van circa 3,7 meter en is aan weerszijden voorzien van een strook met grasbetonstenen met een breedte van 0,40 meter. De totale verhardingsbreedte bedraagt daarmee circa 4,5 meter.
- Waterstraat: De Waterstraat heeft een wegbreedte van circa 5,1 meter en is aan weerszijden voorzien van fietssuggestiestroken.
- Pastoor van Winkelstraat: De Pastoor van Winkelstraat heeft een wegbreedte van circa 6,0 meter. De weg is aan weerszijden voorzien van vrijliggende fietspaden.

Richtlijnen voor weginrichting
De betreffende wegen in het gebied zijn aangewezen en ingericht als erftoegangsweg. De Broksteeg en Elsstraat hebben momenteel de inrichting van een erftoegangsweg type 2. Volgens de richtlijnen van het CROW in het 'Handboek wegontwerp – erftoegangswegen' bestaat het dwarsprofiel van een erftoegangsweg type 2 uitsluitend uit een verharding met een maximale breedte van 4,50 m, zonder markeringen. Op erftoegangswegen type 2 is de verhardingsbreedte gelijk aan de breedte van de rijloper. In die situaties kunnen motor- en landbouwvoertuigen elkaar op de verharding niet passeren (ook niet bij zeer lage snelheden). Bromfietsers, fietsers en motor- of landbouwvoertuigen kunnen elkaar alleen op een veilige wijze passeren bij een lage snelheid en een goed aansluitende buitenberm. In de richtlijnen is niet opgenomen wat de verkeersintensiteit op een erftoegangsweg type 1 of 2 maximaal zou mogen zijn.

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

De Pastoor van Winkelstraat en de Waterstaat hebben de inrichting van een erftoegangsweg type 1. Op erftoegangswegen type 1 zijn naast een rijloper (van minimaal 3,5 meter) aan weerszijden uitwijkstroken of suggestiestroken aanwezig.

Voor erftoegangswegen met een gemengde afwikkeling van autoverkeer en fietsverkeer is het van belang kritische profielen te vermijden. Op een ruim profiel kan een personenauto een fietser passeren, ook bij nadering van een tegemoetkomende fietser. Bij een krap profiel moet de auto achter de fietser blijven bij nadering van een tegemoetkomend fietser. Er is sprake van een kritisch profiel als de passage wel mogelijk is, maar de personenauto (te) kort langs de fietsers rijdt. Hierdoor ontstaat een gevaarlijke en ongewenste situatie voor met name de fietsers. Voor de combinatie van een personenauto en een fiets op een erftoegangsweg met vmax = 60 km/h is een rijbaanbreedte van 4,50 meter nodig, eventueel uitgevoerd als een rijbaan van 3,50 meter met aan weerszijden een 'verharde berm' van 0,50 meter. Bij een combinatie van een vrachtauto en een fiets is een rijbaanbreedte van 5,50 meter nodig.

In de richtlijnen is opgenomen dat op erftoegangswegen fietsers en het overig (gemotoriseerd) verkeer in beginsel gebruik maken van de rijbaan. Bij een lage intensiteit van het autoverkeer is een gemengde afwikkeling van fietsers en auto's geen probleem. Bij verkeersintensiteiten hoger dan 2.000 à 2.500 motorvoertuigen per etmaal worden fietsvoorzieningen noodzakelijk geacht. Dit kan in de vorm van fietsstroken of vrijliggende fietsvoorzieningen. Gezien de huidige en toekomstige intensiteiten kunnen fietsers volgens de richtlijnen gebruik maken van de rijbaan.

Conclusie verkeersbewegingen
Uit ervaringscijfers van het huidige bedrijf aan de Molenaarstraat 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. Volgens de kencijfers van het CROW zou het gaan om gemiddeld 1.490 verplaatsingen per etmaal. Volgens de ervaringscijfers zal in de drukste periode van het jaar de verkeersgeneratie naar verwachting maximaal 459 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 en 18 seconden. De beschikbare fysieke ruimte in de Broksteeg is voldoende voor tegemoetkomend verkeer om elkaar te passeren als dit verkeer gebruik maakt van de bermen.

6.6.5 Gewenste aanpassingen
Om de kans op beschadigingen aan de bermen te verkleinen is het gewenst om eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen in te stellen op de Broksteeg. Bij eenrichtingsverkeer zal het verkeer op de Broksteeg met gemiddeld 230 voertuigen toenemen (helft van de verkeersgeneratie). Op de Elsstraat zal de toekomstige etmaalintensiteit op basis van de ervaringscijfers toenemen tot circa 1.000 voertuigen. In alle gevallen kunnen fietsers volgens de richtlijnen zonder aanvullende maatregelen gebruik maken van de rijbaan.

Met aanpassingen aan de Broksteeg en de Elsstraat is een toename van het verkeer als gevolg van de vestiging van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg verkeerskundig gezien acceptabel. Dit is ook het geval als uitgegaan wordt van de kencijfers van het CROW voor de verkeersgeneratie.

Op basis van de richtlijnen zijn voor het toekomstige gebruik de volgende profielen mogelijk:
- Minimaal: huidig profiel met toevoeging van passeerplaatsen
- Gewenst: rijloper van minimaal 4,5 meter met aan weerszijden grasbetonstenen van 0,5 meter, waarmee voldaan wordt aan het kritisch profiel bij een combinatie van een vrachtauto en een fiets
- Ideaal: profiel erftoegangsweg type 1 conform RIBOR gemeente Oss (rijbaan van 5,5 tot 6,0 meter)

De Pastoor van Winkelstraat en Waterstaat hebben een voldoende breedte rijbaanbreedte. Bij de Waterstraat ontstaat in de toekomst een grotere kans op het gebruik van de bermen en daarmee een groter risico op beschadiging van deze bermen. Een versteviging van de bermen (bijvoorbeeld met grasbetonstenen) is dat op moment wenselijk. De Broksteeg en de Elsstraat voldoen op dit moment nog niet aan de minimale inrichting voor het toekomstig gebruik.

Gezien de wegbreedte van circa 3,0 meter zal tegemoetkomend gemotoriseerd verkeer op de Broksteeg altijd gebruik moeten maken van de bermen 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 ongeveer 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.

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.

Afbeelding 31. Beoogde locaties passeerstroken

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 (verkeersaantrekkend) 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).

6.6.6 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 als voorwaardelijke verplichting opgenomen, de richting echter nog niet. Het is dus juridisch geborgd dat het vrachtverkeer in één richting moet rijden van en naar het bedrijf en zijn andere mogelijkheden niet meer mogelijk. De definitieve beslissing hoe het eenrichtingsverkeer vorm moet krijgen wordt pas later genomen. Wel is op deze manier geborgd dat de kans op een ontmoeting met een vrachtwagen zo klein mogelijk wordt, wat bijdraagt aan het garanderen van de verkeersveiligheid.

In dat kader zijn ook de te nemen exact te treffen verkeersmaatregelen nog niet helder. Dit heeft mede te maken met de richting van het vrachtverkeer. Het treffen van verkeersmaatregelen is wel opgenomen als voorwaardelijk verplichting, de exacte invulling daarvan nog niet.

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 PM_{10}: 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 PM_{10}: 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 (voorgrond 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 aanwezige 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 (Web-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.

6.8 Trillinghinder

Vanwege een toename van (zwaar) verkeer op de Broksteeg en omliggende wegen (zie paragraaf 6.6) door de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf is een trillingonderzoek[14] uitgevoerd.

Trillingen worden door de bodem overgedragen aan de gebouwconstructie. De mate van trillingoverdracht hangt af van de wijze van funderen en de massa en stijfheid van het gebouw. Maatgevend voor de toetsing of sprake is van hinder, is

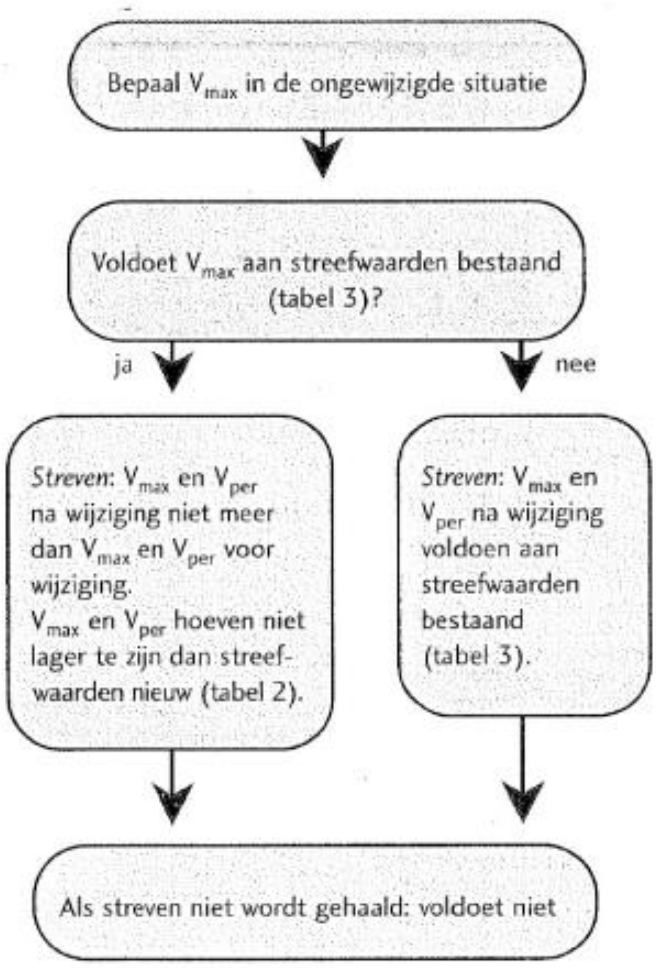
[14] Stantec, Trillingonderzoek t.g.v. bouwplan Broksteeg 1-3 te Schaijk, 16 april 2024, referentie: 327101010

de optredende trillingsterkte in de vloer. De constructiewijze, materiaal en overspanning van een vloer en de massabelasting bepalen de ligging van "eigen" of resonantie frequenties van een vloerveld en de gevoeligheid voor trillingen.

Het trillingsonderzoek heeft tot doel om de mogelijke trillinghinder voor de omgeving in de huidige situatie vast te stellen en ten aanzien van de extra voertuigen in de toekomst rekentechnisch te bepalen of de mogelijke trillinghinder toeneemt of niet.

Om deze vergelijking te maken, wordt uitgegaan van streefwaarden uit de SBR richtlijn B. Deze richtlijn vermeldt geen grenswaarden. Ook indien streefwaarden worden overschreden, betekent dit niet per definitie dat er sprake is van hinder. Daarbij dient te worden benadrukt dat hinder op zich niet per definitie onaanvaardbaar is. Hinder kan ook acceptabel geacht worden als hiertegenover compenserende belangen staan.

In hoofdstuk 10 van SBR-richtlijn "Hinder voor personen in gebouwen" worden streefwaarden genoemd waarmee (indien hieraan wordt voldaan) de kans op hinder kleiner dan 5% is. Voor een gewijzigde situatie, hetgeen in voorliggende situatie van toepassing is, geldt als uitganspunt dat de wijziging niet tot een verhoging van de reeds aanwezige trillingsterkte mag leiden. Aanvullend kan gesteld worden dat in de gewijzigde situatie de trillingsterkte niet lager hoeft te zijn dan de streefwaarden voor "nieuwe situaties" en niet hoger mag zijn dan de streefwaarden voor "bestaande situaties" (zie ook onderstaande stroomschema afkomstig uit SBR-richtlijn B).



Etmaalperiode	A_1 re 1 mm/s	A_2 re 1 mm/s	A_3 re 1 mm/s
Dagperiode (07:00 – 19:00 uur)	0,2	0,8	0,1
Avondperiode (19:00 – 23:00 uur)	0,2	0,8	0,1
Nachtperiode (23:00 – 07:00 uur)	0,2	0,4	0,1

A_1: onderste streefwaarde voor de maximale trillingsterkte V_{max}

A_2: bovenste streefwaarde voor de maximale trillingsterkte V_{max}

A_3: streefwaarde voor de trillingsterkte V_{per} over de relevante beoordelingsperiode

Trillingen kunnen, in verband met het al dan niet optreden van hinder voor personen in gebouwen, als toelaatbaar worden beschouwd indien wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- de waarde van de maximale trillingsterkte V_{max} is kleiner dan A_1 (onderste streefwaarde voor V_{max}) of
- de waarde van de maximale trillingsterkte V_{max} is kleiner dan A_2 (bovenste streefwaarde voor V_{max}) waarbij de trillingsterkte over de beoordelingsperiode V_{per} kleiner is dan A_3 (streefwaarde voor V_{per}).

Ten aanzien van de inwerking van trillingen op personen in gebouwen dient te worden opgemerkt dat indien de maximale trillingssterkte V_{max} van een trilling de waarde van 0,1 re 1 mm/s niet overschrijdt, deze over het algemeen niet voelbaar is (subjectieve waarneming).

Voor de afweging van de toelaatbaarheid van de trillingssterkte door wegverkeer gedurende langere tijd (meer dan 3 maanden) kan bij overschrijding van de streefwaarden aanvullend gebruikt worden gemaakt van de navolgende kwalificatie van de hinder zoals aangegeven in bijlage 5 van SBR-richtlijn B en onderstaande tabel.

V_{max}	hinderkwalificatie
< 0,1	geen hinder
0,1 - 0,2	weinig hinder (bestaande situaties)
0,2 - 0,8	matige hinder
0,8 - 3,2	hinder
> 3,2	ernstige hinder

Het accepteren van (matige) hinder door overschrijding van de streefwaarden is op basis van een bestuurlijke afweging mogelijk. Hierbij kan rekening worden gehouden met de mate waarin de trillingsterkte voorkomt, de aanwezigheid van andere trillingsbronnen (de achtergrondtrillingen), de mogelijkheid tot het treffen van trillingsreducerende maatregelen en de historie. Ernstige hinder is niet toelaatbaar.

In het trillingonderzoek zijn de trillingen gemeten in de huidige situatie en bepaald voor de nieuwe situatie ter plaatse van de adressen Haagstraat 1 en Pastoor van Winkelstraat 73a welke zijn gezien als representatieve locaties. Het adres Haagstraat 1 ligt aan de route waarbij het verkeer van en / of naar het tuinbouwbedrijf op volle snelheid is. Het adres Pastoor van Winkelstraat 73a ligt ook aan de route, direct aan het kruispunt Pastoor van Winkelstraat – Broksteeg.

In de bestaande situatie (zonder de bedrijfsverplaatsing) is binnen beide onderzochte woningen in zowel de dag-, avond- als nachtperiode sprake van duidelijk voelbare trillingen (V_{max} > 0,1 re 1 mm/s). De gemeten waarden V_{max} binnen de woning Haagstraat 1 zijn lager dan de streefwaarden voor bestaande situaties. Voor de beoordeling van de trillingsterkte in de gewijzigde situatie dienen derhalve de gemeten waarden als uitgangspunt.

De gemeten waarden van de trillingen zijn binnen de woning Pastoor van Winkelstraat 73a daarentegen hoger dan de streefwaarden voor bestaande situaties. Voor deze woning moet in de toetsing van de gewijzigde situatie daarom worden uitgegaan van de streefwaarden welke horen bij "bestaande situaties".

Voor de woning Haagstraat 1 geldt dat de maximale trillingsterkte V_{max} vanwege de bedrijfsverplaatsing gelijk wordt verondersteld aan de huidige trillingsterkte dat wil zeggen < 0,4 re 1 mm/s (en hiermee kleiner dan de streefwaarde A_2 in de nachtperiode). De gemiddelde trillingsterkte V_{per} over de beoordelingsperiode (dag, avond en nacht) is, vanwege het grotere aantal verwachte passages landbouw- en zwaar vrachtverkeer vanwege de bedrijfsverplaatsing, groter dan V_{per} in de huidige situatie. Het streven naar een gelijke trillingsituatie wordt aldus niet gerealiseerd doch wordt wel voldaan aan de streefwaarde A_3 = 0,1 re 1 mm/s welke geldt voor V_{per} in bestaande situaties. In deze situatie is sprake van "matige hinder". Het accepteren van (matige) hinder door overschrijding van de streefwaarden is onder voorwaarden acceptabel (zie bijlage 5 van SBR-richtlijn B).

Voor de woning Pastoor van Winkelstraat 73a geldt dat de maximale trillingsterkte V_{max} gelijk wordt verondersteld aan de huidige trillingsterkte (en kan gedurende iedere etmaalperiode optreden). De maximale trillingsterkte V_{max} bedraagt circa 0,9 re 1 mm/s en is (ruimschoots) groter dan de streefwaarde A_2 = 0,8 re 1 mm/s in de dag- en avondperiode en A_2 = 0,4 re 1 mm/s in de nachtperiode welke geldt voor bestaande situaties (en is hiermee in principe niet toelaatbaar). Hiermee is sprake van "hinder". Het accepteren van (matige) hinder door overschrijding van de streefwaarden is onder voorwaarden acceptabel (zie bijlage 5 van SBR-richtlijn B). De gemiddelde trillingsterkte V_{per} over de beoordelingsperiode (dag, avond en nacht) is, vanwege het grotere aantal verwachte passages landbouw- en zwaar vrachtverkeer vanwege de bedrijfsverplaatsing, groter dan V_{per} in de huidige situatie. Het streven naar een gelijke trillingssituatie wordt aldus niet gerealiseerd doch wordt wel voldaan aan de streefwaarde A_3 = 0,1 re 1 mm/s welke geldt voor V_{per} in bestaande situaties.

Als gevolg van het verkeer van en naar de nieuwe locatie van het tuinbouwbedrijf (via de Haagstraat en Pastoor van Winkelstraat) treden in zowel de bestaande situatie als in de gewijzigde situatie, binnen de woningen Haagstraat 1 en Pastoor Winkelstraat 73a voelbare trillingen op (V_{max} > 0,1 re 1 mm/s). De maximale trillingsterkte zal als gevolg van het bestemmingsverkeer voor het tuinbouwbedrijf niet toenemen; dit verkeer is namelijk vergelijkbaar qua gewicht en rijsnelheid. Dit betekent dat binnen de woning Haagstraat 1 met V_{max} < 0,4 re mm/s wordt voldaan aan de streefwaarde A_2 welke geldt voor bestaande situaties (dag, avond en nacht); ter plaatse van de woning Pastoor van Winkelstraat 73a bedraagt V_{max} circa 0,9 re 1 mm/s en overschrijdt hiermee de streefwaarde A_2 (dag, avond en nacht). De gemiddelde trillingssterkte V_{per} is voor de gewijzigde situatie binnen beide woningen hoger dan V_{per} in de bestaande situatie.

De bedrijfsverplaatsing kan aldus leiden tot (matige) hinder. Het accepteren van (matige) hinder door overschrijding van de streefwaarden is op basis van een bestuurlijke afweging mogelijk.

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 1, de nieuwe locatie, is grotendeels bestemd als 'Agrarisch – 1' 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 – 1' 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 Wro. 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.

In de bijlagen zijn de gespreksverslagen en notulen opgenomen van de volgende bijeenkomsten:
- 14 september 2021 in de Potter (georganiseerd door de gemeente);
- 3 bijeenkomsten in juli 2023 (georganiseerd door de gemeente);
- 5 september 2023, bedrijfsbezoek en dialoog op huidige locatie Molenaarstraat.

Voorafgaand aan deze momenten heeft op 9 juli 2020 een eerste moment / omgevingsdialoog plaatsgevonden op de nieuwe locatie aan de Broksteeg.

Gelet op de informatiebijeenkomsten, bedrijfsbezoeken en overige contactmomenten is, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, uitgebreid met betrokkenen gecommuniceerd. Zij waren dan ook volledig op de hoogte van de plannen van de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf.

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 Iov, 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 m^2).

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 "zogenaamde" toekomstige functie te werken. Het gebied wordt dan aangeduid als toekomstige functie wonen (voor maximaal 50 woningen), waaraan vooralsnog geen inhoudelijk 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.

<u>Reactie waterschap</u>

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-watergang(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-watergangen, in een eerder stadium is aangegeven dat op de oever van de noordelijk gelegen A-watergang 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-watergangen worden niet genoemd in de toelichting. Aan beide zijden van de watergangen 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 watergang, hiermee wordt de beschermingszone gerespecteerd).

De beschermingszone van de noordelijk gelegen A-watergang reikt tot in het plangebied. Om deze beschermingszone planologisch-juridisch te borgen is aan deze gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' 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

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op woensdag 15 november 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad van Maashorst. De tervisielegging van het ontwerpplan is op dezelfde dag gepubliceerd in de Staatscourant.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 16 november tot en met woensdag 27 december 2023 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Uden. Naast deze terinzagelegging was (en is) het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn in totaal 18 zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan die binnen de termijn zijn ingediend. Daarnaast zijn er 2 zienswijzen ingediend buiten de termijn. Hoewel deze zienwijzen formeel niet ontvankelijk zijn, zijn deze volledigheidshalve, toch meegenomen in de zienswijzennota. De zienswijzennota is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

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

bureau
leefomgeving

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Middelstraat 7 effect TBJ Berekend op: 2021/05/25 13:12:31
Project: Verplaatsing TBJ Middelstraat 7
RD X coordinaat: 172 260 Lengte X: 1000 Aantal Gridpunten X: 6
RD Y coordinaat: 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 Naam:	RD X Coord. [m]	RD Y Coord. [m]	Concentratie [microgram/m3]	Overschrijding [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 uittreesnelheid: 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 uittreesnelheid: 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

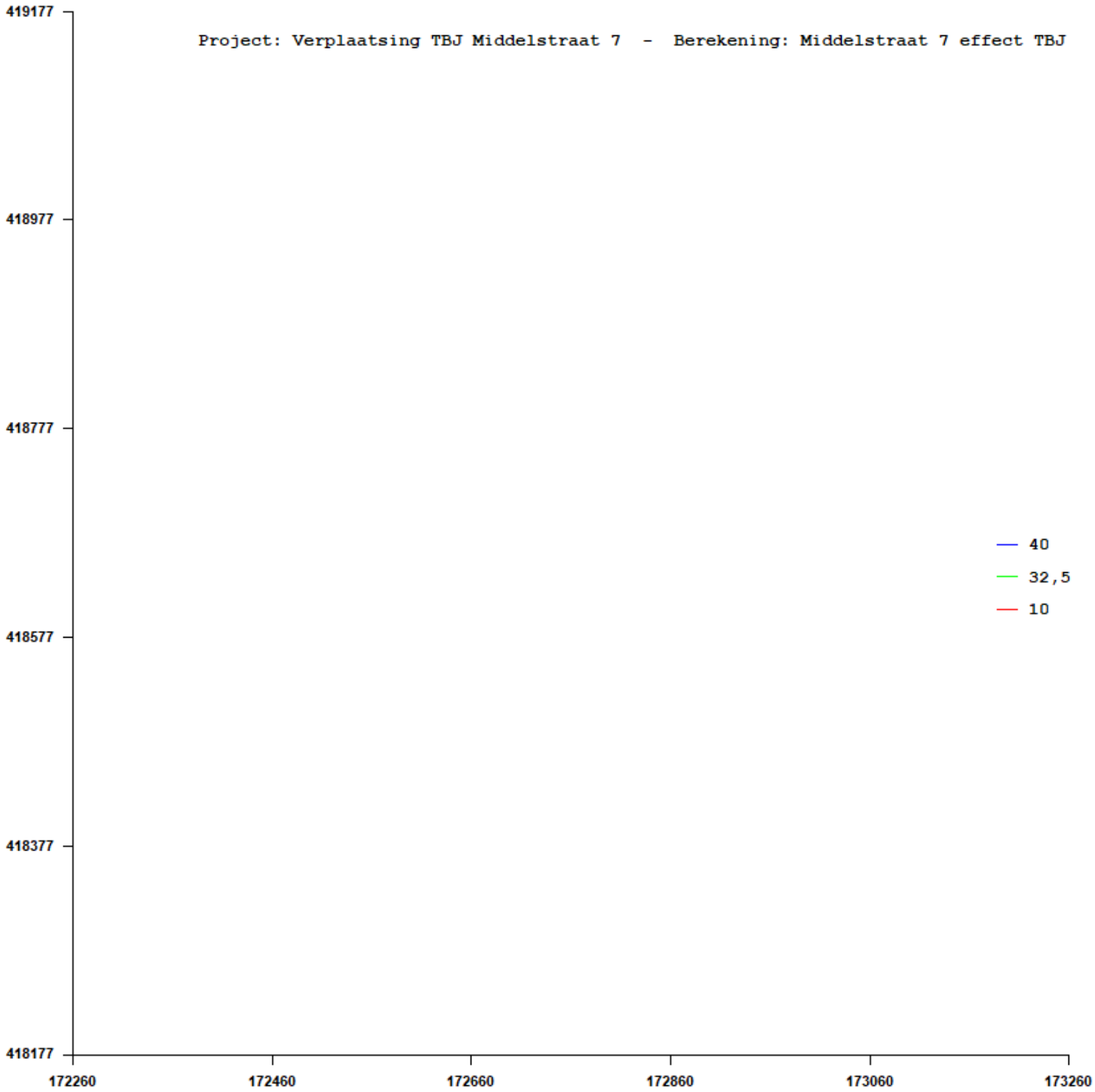
Naam : Stal C Type: AB
RD X Coord.: 172 915 RD Y Coord.: 418 869 Emissie: 0.00185
hoogte van emissiepunt: 3.70
verticale uittreesnelheid: 4.00 hoogte van gebouw: 4.1
diameter van emissiepunt: 0.47 X-coord. zwaartepunt van gebouw: 172 917
temperatuur van emisstroom: 285.00 Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 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 uittreesnelheid:	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 uittreesnelheid:	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 uittreesnelheid:	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 uittreesnelheid:	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 uittreesnelheid:	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		
verticale uittreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw:	6.3
diameter van emissiepunt:	9.51	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 885
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	419 096
		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		
verticale uittreesnelheid:	4.00	hoogte van gebouw:	4.3
diameter van emissiepunt:	0.50	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 954
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	419 026
		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		
verticale uittreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw:	4.7
diameter van emissiepunt:	0.50	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 974
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 989
		lengte van gebouw:	25.00
		breedte van gebouw:	12.00
		orientatie van gebouw:	113.60


Project: Verplaatsing TBJ Middelstraat 7 - Berekening: Middelstraat 7 effect TBJ
419177
418977
418777
418577
418377
418177
172260
172460
172660
172860
173060
173260
40
32,5
10

Gebiedsgegevens

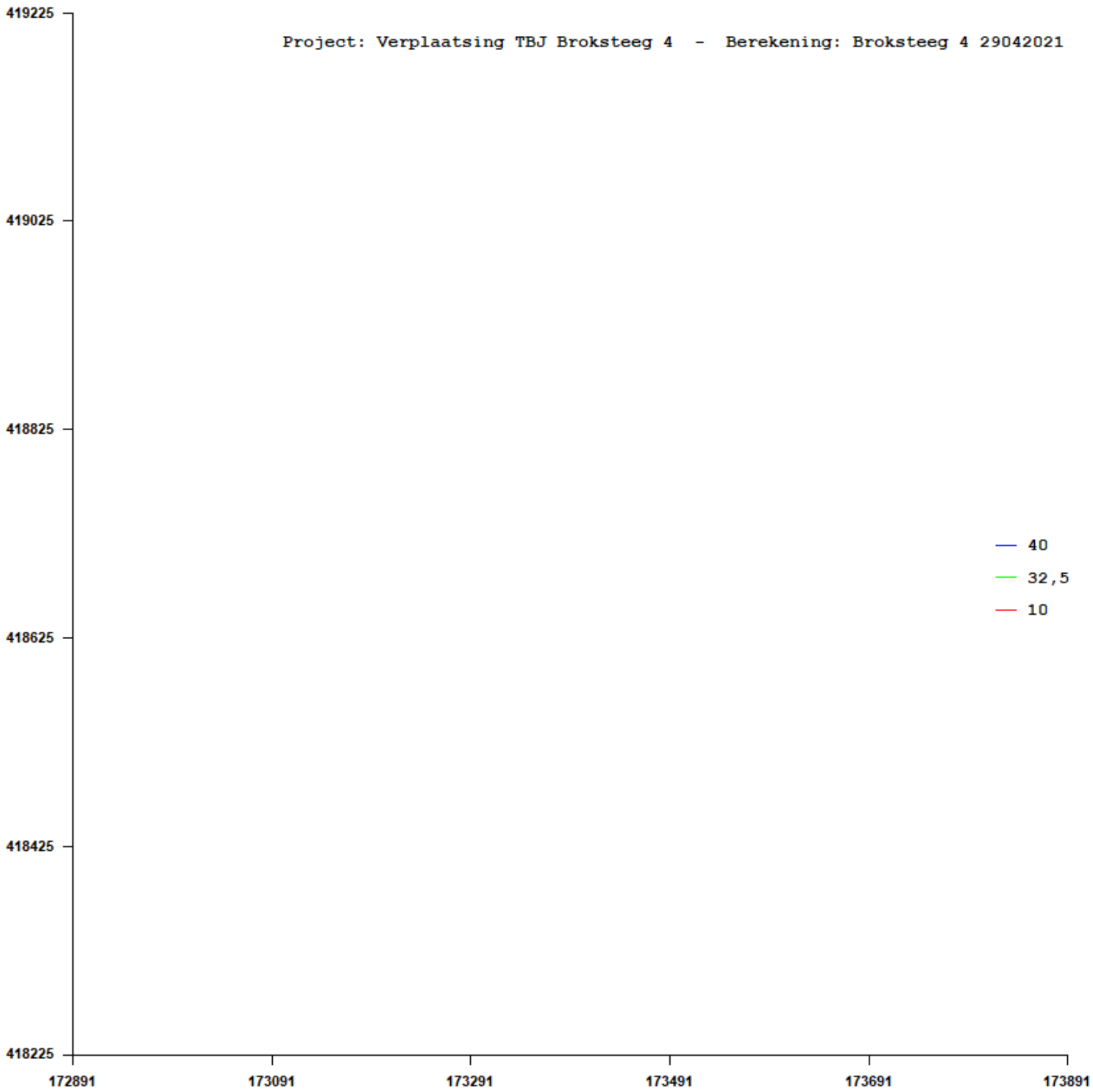
Naam van deze berekening: Broksteeg 4 29042021 Berekend op: 2021/04/29 15:53:13
Project: Verplaatsing TBJ Broksteeg 4
RD X coordinaat: 172 891 Lengte X: 1000 Aantal Gridpunten X: 6
RD Y coordinaat: 418 225 Breedte Y: 1000 Aantal Gridpunten Y: 6
Berekende ruwheid: 0.189 Eigen ruwheid ☐ Eigen ruwheid: 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 Naam:	RD X Coord. [m]	RD Y Coord. [m]	Concentratie [microgram/m3]	Overschrijding [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 uittreesnelheid: 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 uittreesnelheid: 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


Project: Verplaatsing TBJ Broksteeg 4 - Berekening: Broksteeg 4 29042021
419225
419025
418825
418625
418425
418225
172891
173091
173291
173491
173691
173891
40
32,5
10

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Kerkweg 1 29042021 Berekend op: 2021/04/29 16:01:20
Project: Verplaatsing TBJ Kerkweg 1
RD X coordinaat: 172 667 Lengte X: 1000 Aantal Gridpunten X: 6
RD Y coordinaat: 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 Naam:	RD X Coord. [m]	RD Y Coord. [m]	Concentratie [microgram/m3]	Overschrijding [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

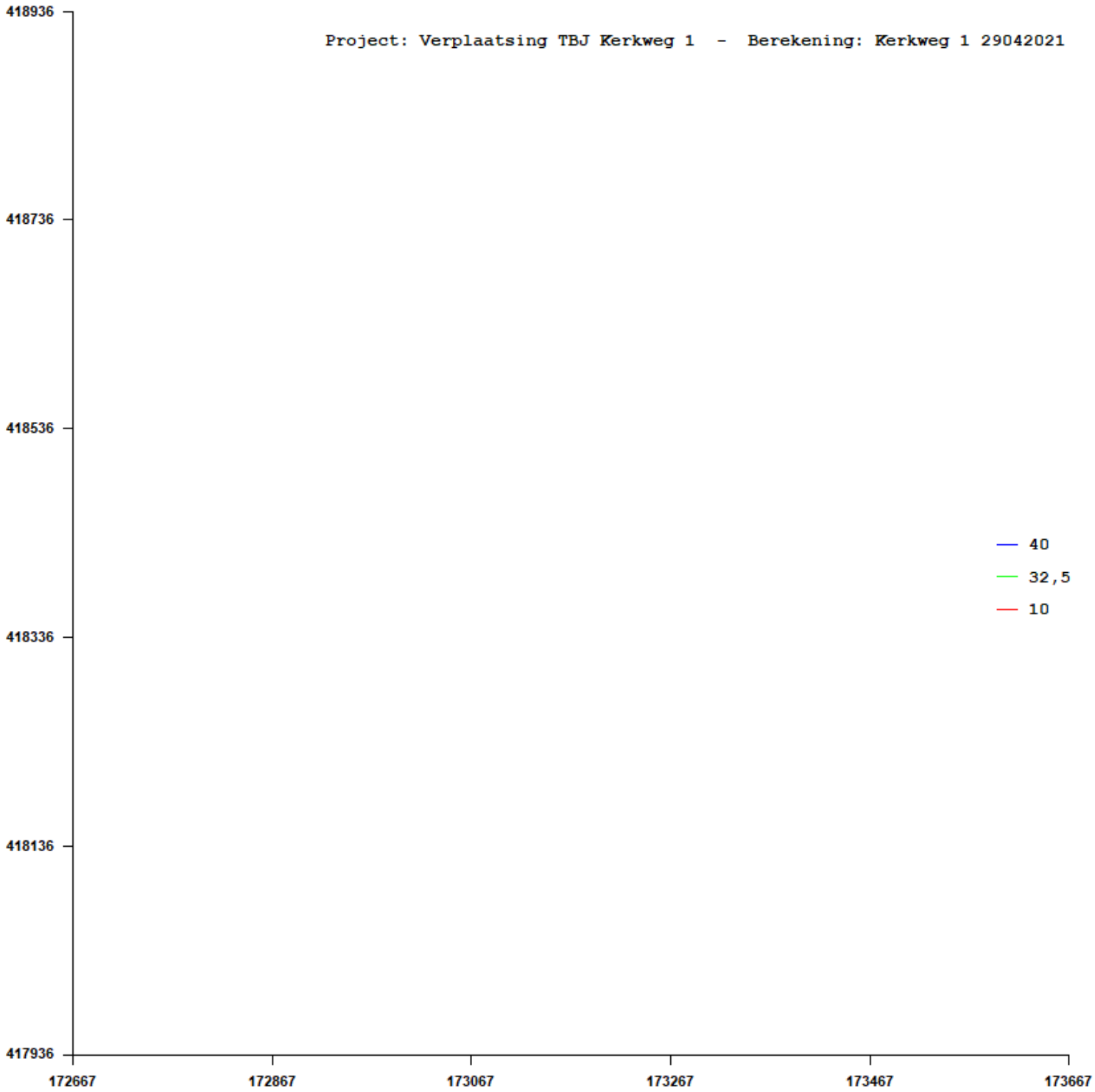
Brongegevens

Naam : Stal 1 Type: AB
RD X Coord.: 173 374 RD Y Coord.: 418 034 Emissie: 0.01559
hoogte van emissiepunt: 5.50
verticale uittreesnelheid: 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 uittreesnelheid: 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 uittreesnelheid: 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 uittreesnelheid:	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 uittreesnelheid:	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 uittreesnelheid:	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 uittreesnelheid:	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


Project: Verplaatsing TBJ Kerkweg 1 - Berekening: Kerkweg 1 29042021
418936
418736
418536
418336
418136
417936
172667
172867
173067
173267
173467
173667
40
32,5
10

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Broksteeg 5 29042021 Berekend op: 2021/04/29 16:08:51
Project: Verplaatsing TBJ Broksteeg 5
RD X coordinaat: 172 667 Lengte X: 1000 Aantal Gridpunten X: 6
RD Y coordinaat: 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 Naam:	RD X Coord. [m]	RD Y Coord. [m]	Concentratie [microgram/m3]	Overschrijding [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 uittreesnelheid: 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

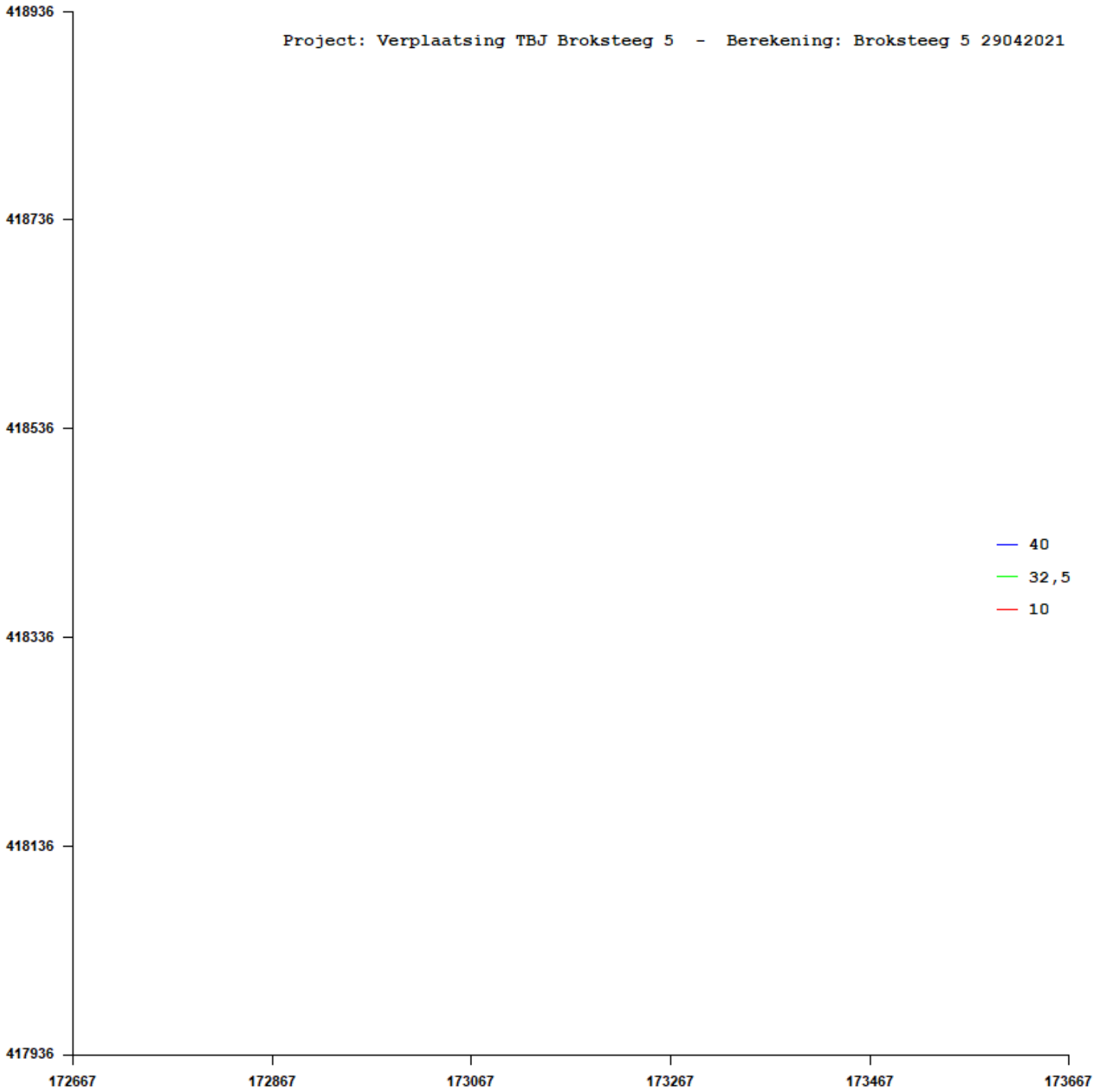
Naam : stal 2 Type: AB
RD X Coord.: 173 355 RD Y Coord.: 418 705 Emissie: 0.00188
hoogte van emissiepunt: 3.50
verticale uittreesnelheid: 0.60 hoogte van gebouw: 3.9
diameter van emissiepunt: 1.17 X-coord. zwaartepunt van gebouw: 173 348
temperatuur van emisstroom: 285.00 Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 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 uittreesnelheid: 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 uittreesnelheid:	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 uittreesnelheid:	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 uittreesnelheid:	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


Project: Verplaatsing TBJ Broksteeg 5 - Berekening: Broksteeg 5 29042021
418936
418736
418536
418336
418136
417936
172667
172867
173067
173267
173467
173667
40
32,5
10

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Middelstraat 5 29042021 Berekend op: 2021/04/29 16:23:42
Project: Verplaatsing TBJ Middelstraat 5
RD X coordinaat: 172 260 Lengte X: 1000 Aantal Gridpunten X: 6
RD Y coordinaat: 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 Naam:	RD X Coord. [m]	RD Y Coord. [m]	Concentratie [microgram/m3]	Overschrijding [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

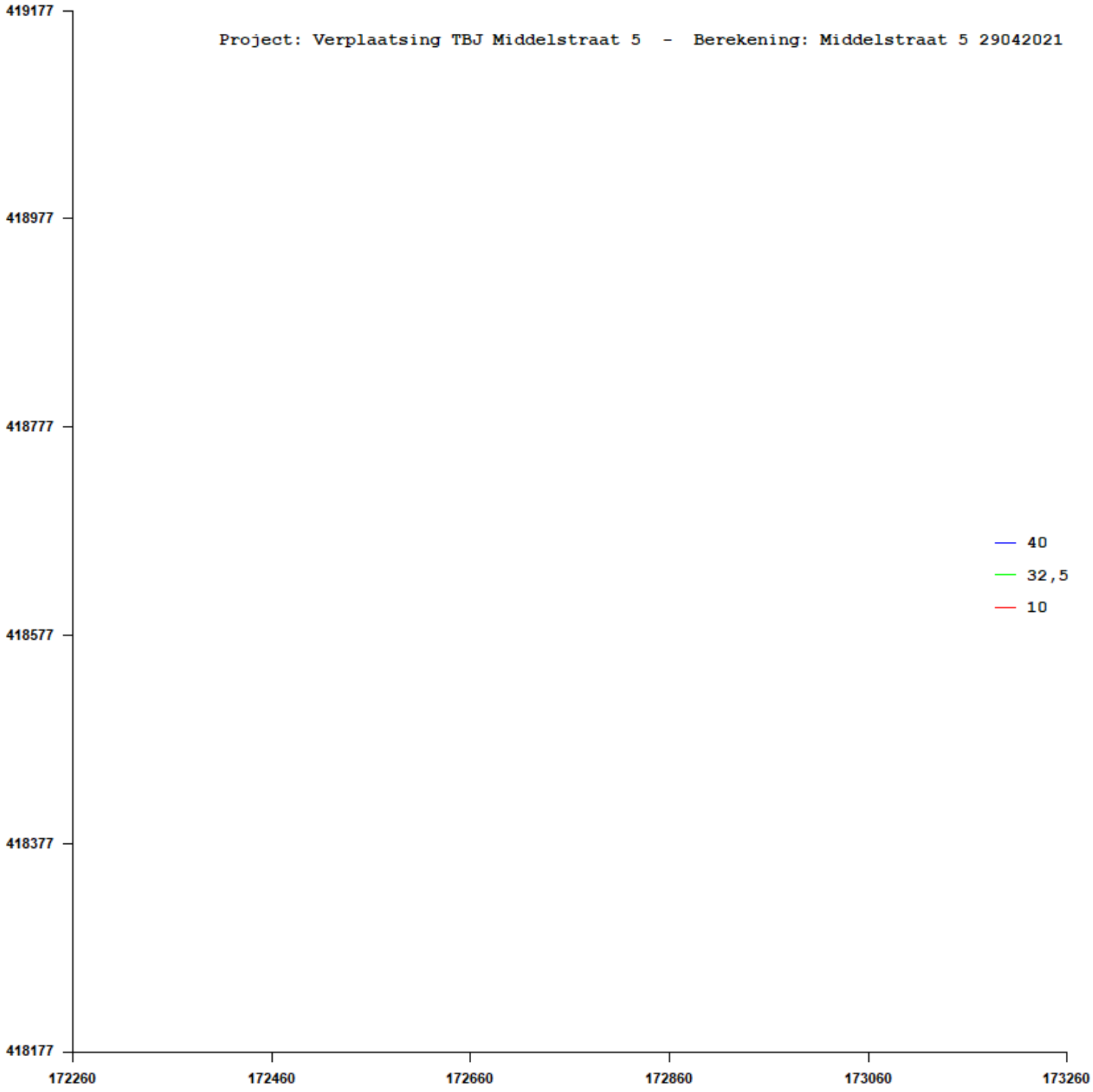
Brongegevens

Naam : Stal 1 Type: AB
RD X Coord.: 172 289 RD Y Coord.: 418 740 Emissie: 0.00419
hoogte van emissiepunt: 3.30
verticale uittreesnelheid: 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 uittreesnelheid: 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 uittreesnelheid: 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 uittreesnelheid:	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



BIJLAGE 2

bureau
leefomgeving

BRANDWEER
Brabant-Noord

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/m2)	Schade aan objecten	Slachtoffers binnen ten gevolge van warmtestraling en overdruk (0% bescherming)			
				†	T1	T2	T3
1e ring	≤ 100	≥ 130	Onherstelbare schade 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	Gemiddelde schade Brandhaarden, uitbreuk, 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	Lichte schade Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen.	0	0	0	0
Grens 3e ring	380	10		0	0	0	0

BIJLAGE 3

bureau
leefomgeving

Provincie Noord-Brabant

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

Gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB UDEN

Datum
19 juli 2023
Ons kenmerk
C2317116/5302704
Uw kenmerk
-
Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)
-

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

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.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11maart 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.

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.

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. Uitganspunt 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.

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.

<u>Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningen.</u>
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.

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]
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

Waterschap
Aa en Maas

veilig voldoende schoon water

BIJLAGE 5

bureau
leefomgeving

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

[redacted](gemeente Landerd - Wethouder)
[redacted](gemeente Landerd – Projectleider)
[redacted](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 landschapskenmerken 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.

CONCEPT

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.

CONCEPT

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 zicht baar 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?

CONCEPT

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 panklaar 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 dichter 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

CONCEPT

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
[redacted] (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. [redacted]
   - 3.2 Reactie mevr. [redacted]
   - 3.3 Reactie dhr. [redacted]
   - 3.4 Reactie fam. [redacted]
   - 3.5 Reactie dhr. [redacted]
   - 3.6 Reactie fam. [redacted]
   - 3.7 Reactie fam. [redacted]
   - 3.8 Reactie dhr. [redacted]
   - 3.9 Reactie dhr. [redacted]
   - 3.10 Reactie dhr. [redacted]
   - 3.11 Reactie fam. [redacted]

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 presenatie) 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 hufterig 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,

[redacted]

3.3. Reactie dhr. [redacted]

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 buren, 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, [redacted]

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,

[redacted]

3.7. Reactie fam. [redacted]

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,

[redacted]

3.8. Reactie dhr. [redacted]

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 bied 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

[redacted]

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)
   [redacted] *(Megaborn)*
   [redacted] *(Megaborn)*
   [redacted] *(initiatiefnemer)*
   [redacted] *(adviseur initiatiefnemer)*

   Daarna bespreekt Gijs de 'spelregels' van de avond, waarna hij het woord aan [redacted] *geeft voor de inhoudelijke presentatie.*

3. Inhoudelijke presentatie
   [redacted] *(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 landschapskenmerken 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 zicht baar 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 panklaar 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 dichter 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.

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 gebeuren[1]. 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 discussieover 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 arbeidsmigranten[2], 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 tuinhouderij 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

Betreft: Voorgenomen verplaatsing Jonkergouw Landerd, 22 september 2021

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.

<u>Verplaatsing</u>

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 **<u>geen enkele wijze</u>** 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.

<u>Alternatieven ontsluiting verkeer</u>

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 keuzeproces 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 milesstones 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 arbeidsimgranten (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

[redacted]

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 z on 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 allerminst 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 schoffeert 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,

[redacted]

2.9 **Reactie mevr. [redacted]**

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,

[redacted]

2.10 Reactie dhr. [redacted]

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 fieters 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 geinformeerd. Als voorbeeld: er is geen contact gezocht met omwonenden van Pastoor van Winkelstraat aan de noordzijde ussen Kerkweg en Broksteeg, die nu een landelijk uitzicht hebben. Met scenario 4d kom er een weg in de 'achtertuin'. Ik heb slechts enkele buren 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,

[redacted]

2.11 Reactie Stichting Dorpsontwikkeling Reek

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 aangeven 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 aangeven 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 reden 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 álle 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.

[redacted]

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 verkeersveilgheid kijkt kun je geen andere conclusie trekken dat deze geen recht doet aan de werkelijkheid. Hoor graag jullie mening hierover.

Gr [redacted]

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 afgevallen 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 verkeersveilgheid kijkt kun je geen andere conclusie trekken dat deze geen recht doet aan de werkelijkheid.

overleg huisvesting arbeids-migranten verplaatsing Jonkergouw

Opsteller: [redacted]

Datum:	3 juli 2023
Zaaknummer:	n.v.t
Aanvang:	20.00 uur
Locatie:	De Potter in Schaijk

Aanwezig: [redacted]
42 aanwezigen, waaronder Brabants dagblad

1. **Opening**
   [redacted] 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.

   [redacted] 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 uitbreidingruimte 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 achterlaat 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 achterlaatlocatie, 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 2e 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 1e 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 achterblijflocatie 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 achterblijflocatie.
A: Deze woningen Komen vrij voor de markt.

V: Hoeveel vaste medewerkers heeft Jonkergouw in dienst? Longstay hoeveel?
A: Dat moeten we nakijken.

[redacted] sluit de avond af om 22.00 uur.

overleg thema natuur en gezondheid verplaatsing Jonkergouw

Opsteller: [redacted]

Datum:	4 juli 2023
Zaaknummer:	n.v.t
Aanvang:	20.00 uur
Locatie:	De Potter in Schaijk

Aanwezig [redacted]

37 aanwezigen.

1. **Opening**
   [redacted] 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.

   [redacted] 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 gebeurd 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.
[redacted] 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 e 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 veranderd. 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.

<u>Landschappelijke inpassing</u>.
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.

<u>Ontwerp bestemmingsplan.</u>
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.

<u>Natuurgebied - biodiversiteit</u>

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 vervuilt. 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.

<u>Gezondheid:</u>
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 insprekers 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. [redacted] 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? Ligt 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.

[redacted] bedankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit om 21.30 uur af.

Overlegbijeenkomst thema verkeer - verplaatsing Jonkergouw

Opsteller: [redacted]

Datum:	11 juli 2023
Aanvang:	20.00 uur
Locatie:	De Potter in Schaijk

Aanwezig: [redacted]

95-100 aanwezigen, waaronder Brabants Dagblad

1. **Opening**

   [redacted] 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.

   [redacted] 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 huidig 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 (lelies).
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.

<u>Woningbouw Molenaarstraat</u>

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

[redacted] 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:
[redacted]

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?

[redacted]: 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 4e 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.

BIJLAGE 6

bureau
leefomgeving

NOTITIE VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk'

Gemeente Maashorst
Juni maand 2024
Registratienummers: anoniem/niet anoniem

INHOUD

1. Aanleiding bestemmingsplan

2. Ter inzage

3. Ingediende zienswijzen

3.1 Indieners zienswijzen

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

4. Reactie op ingediende zienswijzen

4.1 Aanwonende (n) Pastoor van Winkelstraat

4.2 Aanwonende Pastoor van Winkelstraat

4.3 Burgemeester en wethouders gemeente Oss

4.4 Omwonende(n) verkeersroute

4.5 Dorpsraad Herpen

4.6 Bewoners van de Erfdijk in Herpen

4.7 Aanwonende Pastoor van Winkelstraat

4.8 Omwonende (n) buitengebied

4.9 Aanwonende Haagstraat

4.10 Omwonende (n) buitengebied

4.11 Aanwonende verkeersroute

4.12 Aanwonende buitengebied

4.13 Omwonende/aanwonende buitengebied

4.14 PM

4.15 Boskamp & Willems advocaten, namens omwonende/aanwonende buitengebied

4.16 Provincie Noord-Brabant

4.17 Omwonende(n) Broksteeg (Ravenstein);

4.18 Bewoner buitengebied (Herpen), langs verkeersroute;

4.19 Bewoners buitengebied (ontsluiting Broksteeg-Pastoor van Winkelstraat);

4.20 Bewoners Pastoor van Winkelstraat;

5. (Ambtshalve) aanpassingen

Bijlagen A en B

1 Aanleiding bestemmingsplan

Tuinbouwbedrijf Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. (hierna: "Tuinbouwbedrijf Jonkergouw") is gevestigd aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk, aan de rand van de bebouwde kom. Het bedrijf is voornemens om verder te ontwikkelen door uit te breiden én de huisvesting van arbeidsmigranten zo veel mogelijk te concentreren op het eigen bedrijf. Gelet op de forse groei die het bedrijf de afgelopen jaren al heeft doorgemaakt alsmede de groei van de bebouwde kom, verdient het de voorkeur om de verdere ontwikkeling van het bedrijf niet op de huidige locatie te laten plaatsvinden maar in het buitengebied, waar de agrarische activiteiten van het bedrijf beter op hun plaats zijn en de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk kan worden beperkt. De bebouwde kom is inmiddels tegen het bedrijf 'aangegroeid'. Dit leidt tot overlast vanwege het verkeer dat dagelijks van en naar het bedrijf rijdt over (dorps)wegen die hier niet specifiek voor zijn ingericht.

Door middel van onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt het bedrijf verplaatst naar de Broksteeg 1-3, ten noordoosten van Schaijk. Deze locatie ligt tevens centraal ten opzichte van de landbouwgronden van het bedrijf. Door een zorgvuldige inpassing van het bedrijf en haar activiteiten en een aantal aanpassingen aan de verkeersstructuur, wordt de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt.

Het agrarisch bouwvlak op deze locatie wordt uitgebreid tot een omvang van 6 ha zodat het van voldoende omvang is voor de verplaatsing en de verdere groei van het tuinbouwbedrijf. De bestaande bebouwing op deze locatie wordt volledig gesloopt met uitzondering van de twee aanwezige bedrijfswoningen. Daarnaast worden op deze locatie een bedrijfshal met kantoren, opslag- en verwerkingsruimten, een machineberging, logiesgebouwen voor de huisvesting van (maximaal 200) arbeidsmigranten alsmede bijbehorende infrastructuur gerealiseerd.

De huidige locatie aan de Molenaarstraat 2 wordt ontmanteld zodat hier niet langer een zelfstandig agrarisch bedrijf kan worden gevestigd. Ook wordt op deze locatie de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en het bestaande logiesgebouw. De huidige bedrijfswoning (met huisnummer 2d) wordt daarbij functioneel gewijzigd naar een burgerwoning. Het logiesgebouw blijft in gebruik voor de huisvesting van (maximaal 40) arbeidsmigranten ten behoeve van de bedrijvigheid aan de Broksteeg 1-3. De agrarische gronden op deze locatie blijven in gebruik voor het telen van landbouwgewassen.

Op den duur zullen de agrarische gronden op deze locatie worden herontwikkeld naar woningbouw. Met dit doel is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2 Ter inzage

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op woensdag 15 november 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad van Maashorst. De tervisielegging van het ontwerpplan is op dezelfde dag gepubliceerd in de Staatscourant.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 16 november tot en met woensdag 27 december 2023 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van te Uden. Naast deze terinzagelegging was (en is) het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn in totaal 18 zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan die binnen de termijn zijn ingediend. Daarnaast zijn er 2 zienswijzen ingediend buiten de termijn. Hoewel deze zienwijzen formeel niet ontvankelijk zijn, zijn deze volledigheidshalve, toch meegenomen in deze zienswijzennota.

3 Ingediende zienswijzen

3.1 Indieners zienswijzen

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Aanwonende(n) Pastoor van Winkelstraat (registratienummer: 99741-2023);
2. Aanwonende Pastoor van Winkelstraat (registratienummer: 99609-2023);
3. Burgemeester en wethouders gemeente Oss (registratienummer: 99540-2023);
4. Omwonende(n) verkeersroute (registratienummer: 99765-2023);
5. Dorpsraad Herpen (registratienummer: 100399-2023);
6. Bewoners van de Erfdijk in Herpen (registratienummer: 100422-2023);
7. Aanwonende Pastoor van Winkelstraat (registratienummer: 100579-20223);
8. Omwonende(n) buitengebied (registratienummer: 100587-2023);
9. Aanwonende Haagstraat (registratienummer: 101050-2023);
10. Omwonende(n) buitengebied (registratienummer: 101057-2023);
11. Aanwonende verkeersroute (registratienummer: 100743-2023);
12. Aanwonende buitengebied (registratienummer: 100941-2023);
13. Omwonende/aanwonende buitengebied (registratienummer: 100974-2023);
14. Onbekend, zienswijze kan niet worden geopend (alleen begeleidend AVG -formulier, registratienummer 100978-2023);
15. Boskamp & Willems advocaten, namens omwonende/aanwonende buitengebied (registratienummer: 101161-2023), pro forma zienswijze, aangevuld op 10 januari 2024;
16. Provincie Noord-Brabant (registratienummer: @@)
17. Omwonende(n) Broksteeg (Ravenstein), (registratienummer: 5069-2024);

18. Bewoner buitengebied (Herpen), langs verkeersroute (registratienummer 9908-2024), ontvangen op 21 december 2023;
19. Bewoners buitengebied (ontsluiting Broksteeg-Pastoor van Winkelstraat), registratienummer 14601-2024), ontvangen op 2 januari 2024;
20. Bewoners Pastoor van Winkelstraat (registratienummer 14626-2024), ontvangen op 27 december 2023;

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Een zienswijze is ontvankelijk als deze is ingediend binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. In het onderhavig geval zijn 18 zienswijzen binnen de termijn ingediend. Indiener 15. heeft een termijn gekregen van 2 weken om de pro forma zienswijzen aan te vullen. Deze aanvullende zienswijze is binnen de termijn (op 11 januari 2024) ontvangen.

Pas als een zienswijze ontvankelijk is, hoeft deze officieel in behandeling genomen te worden. De gemeente Maashorst vindt het belangrijk dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend, of deze nu ontvankelijk is of niet, een antwoord hierop krijgt. Daarom is op alle zienswijzen een gemeentelijke reactie geformuleerd en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage A bevat de gegevens van de reclamanten en de inhoudelijke zienswijzen (niet openbaar).

4 Reactie op ingediende zienswijzen

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Eerst wordt de inhoud van de zienswijze samengevat. Ondanks deze samenvatting, is de zienswijze wel volledig beoordeeld. Bij iedere zienwijze wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1 Aanwonende (n) Pastoor van Winkelstraat

4.1.1 Inhoud zienswijze

a. Onbeantwoorde klachtenbrief
   - Ondanks de ingestuurde klachtenbrief, die nog niet is beantwoord, is het ontwerpbestemmingsplan toch ter visie gelegd. Reclamanten beschouwen elke vorm van besluitvorming als een vorm van onbehoorlijk bestuur. Verzocht wordt om de klachtenbrief in de zienswijzenprocedure te betrekken.

b. Omgevingsdialoog

- Volgens reclamanten is er nog geen (formele) omgevingsdialoog gevoerd. De diverse informatieavonden (op 3, 4 en 11 juli 2023) die door de gemeente zijn georganiseerd, zijn niet als zodanig aan te merken, evenmin als het bedrijfsbezoek van 5 september 2023.
- Door het ontbreken van een omgevingsdialoog voelen reclamanten zich niet gehoord en is volgens hen geen sprake van hoor en wederhoor.
- Voor zover er wel sprake zou zijn geweest van een omgevingsdialoog, ontvangen reclamanten hiervan, conform de 'Handreiking omgevingsdialoog', graag de schriftelijke verslaglegging.

c. Woo-verzoek
   - Volgens reclamanten is (tijdens de informatieavonden) onvolledige en gebrekkige informatie verstrekt. Er is nog niet (inhoudelijk) gereageerd op het Woo-verzoek dat o.a. door reclamanten is ingediend.
   - Reclamanten hebben het gevoel dat informatie wordt achtergehouden en dienen dan ook een zienswijze in wegens het uitblijven van de (aan hen toegezegde) informatie.

d. Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan
   - Het is niet duidelijk onder welke bedrijfscategorie het tuinbouwbedrijf valt. Er zijn veel vragen over de (toekomstige) bedrijfsvoering zodat onvoldoende inzichtelijk is wat de gevolgen zullen zijn op de omgeving. 'Voor de dorpen' heeft hierover ook haar ongenoegen geuit.
   - Daarnaast vragen reclamanten zich af hoe wordt aangekeken tegen de automatisering en robotisering binnen het bedrijf. Volgens hen valt dit onder de noemer 'industrie'.

e. Onvolledig onderzoek en uitwerking verkeersstructuur
   - Het is volgens reclamanten onvoldoende om, gelet op de zorgen en commotie die hieromtrent heersen, in het (ontwerp)bestemmingsplan alleen een 'nadere eis' te stellen aan de verkeersafwikkeling/ontsluiting. De inpassing van de infrastructuur dient onderdeel te zijn van het bestemmingsplan.

f. Vaststelling Omgevingsvisie
   - Reclamanten zijn van mening dat beter eerst de vaststelling van de Omgevingsvisie kan worden afgewacht alvorens dit bestemmingsplan vast te stellen.
   - Daarnaast vragen reclamanten zich af wat wordt bedoeld met de 'flexibele regeling' van het tuinbouwbedrijf in het bestemmingsplan.

g. Anterieure overeenkomst (rol/betrokkenheid Raad)
   - Volgens reclamanten is de raad door het college niet volledig geïnformeerd over de (gewijzigde) inhoud van de anterieure overeenkomst. Dit zou voor de raad een reden moeten zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

h. Onduidelijkheid over bedrijfs- en nevenactiviteiten
   - Het is volgens reclamanten onduidelijk wat moet worden verstaan onder 'specifieke vorm van agrarisch-vollegrondsteeltbedrijf'. Dit dient nader te worden omschreven.

- Daarnaast is onduidelijk waarom is gekozen voor (routegebonden) horeca als nevenactiviteit. Dit draagt niet bij aan de kwaliteitsverbetering voor het buitengebied.

i. Kwaliteitsverbetering landschap
   - De komst van het landbouwbedrijf is geen kwaliteitsverbetering voor de Rietbroek. Dit wordt in het bestemmingsplan ook niet onderbouwd.

j. Toekomstige groei van de bedrijfsvoering
   - Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het landbouwbedrijf in de toekomst nog verder kan groeien. Dit in strijd met de informatie die tijdens de informatiebijeenkomsten is verstrekt.

k. Oppervlakte bedrijfsbebouwing
   - De oppervlakte van de toekomstige bedrijfsbebouwing wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet eenduidig aangegeven.

l. Huisvesting arbeidsmigranten
   - Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met de zinsnede dat huisvesting van arbeidsmigranten slechts is toegestaan voor zover het gaat om werknemers 'die op het eigen bedrijf werkzaam zijn'. Deze voorwaarde kan ruim worden uitgelegd en mogelijk leiden tot 'schijnconstructies' waardoor op de locatie aan de Broksteeg1-3 ook arbeidsmigranten kunnen worden gehuisvest die elders worden ingezet/uitgeleend.

m. (Onderzoek naar) alternatieve locaties voor nieuwvestiging
   - Het tuinbouwbedrijf hoort, gelet op de aanvoerroutes en bereikbaarheid, thuis op een bedrijventerrein in plaats van in het buitengebied. Dit leidt voor omwonenden tot minder overlast en brengt de verkeersveiligheid niet in het geding.
   - De onderzoeken naar de alternatieve locaties voor de huisvesting van het bedrijf (Bedrijventerrein De Louwstraat, en voormalig ICT-terrein Reek) zijn slechts momentopnames. Het is volgens reclamanten onbegrijpelijk dat niet kan worden gewacht met de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf totdat op één van voornoemde bedrijfsterreinen een geschikte kavel beschikbaar is.
   - Ten aanzien van de Koekampweg 2 Schaijk geldt dat de aanwezigheid en het versterken van de ecologische verbindingszone niet de hoofdreden kan zijn dat het tuinbouwbedrijf hier niet kan worden gevestigd. De bereikbaarheid en ontsluiting op deze locatie zijn optimaal. Daarnaast vinden reclamanten het onbegrijpelijk dat de instandhouding van de ecologische verbindingszone, gelet op o.a. de verkeersoverlast- en veiligheid) zwaarder weegt dan de belangen van omwonenden aan de Broksteeg 1-3.
   - Ook is niet duidelijk op welke gronden de 3 eerder aangedragen locaties zijn afgewezen.

n. Verkeersontsluiting/-afwikkeling
   - De uiteindelijke afwegingen om tot de voorgestelde voorkeursvariant te komen qua verkeersroute ontbreken (nog steeds). Deze zijn ook opgevraagd middels het Woo-verzoek maar nog niet ontvangen.

- Aangezien de gemeente Oss geen toestemming heeft gegeven voor de voorgestelde verkeersontsluiting (die deels op het grondgebied van deze gemeente ligt), achten reclamanten deze route niet haalbaar en uitvoerbaar.
- Daarnaast is deze route volgens reclamanten niet haalbaar en uitvoerbaar vanwege het feit dat hiervoor particuliere gronden nodig zijn en de gemeente heeft aangegeven niet tot onteigening te willen overgaan.
- De overlast voor de omgeving vanwege de vrachtwagens, tractoren en personenauto's die dagelijks van en naar het bedrijf rijden, wordt verplaatst naar de omwonenden van de toekomstige locatie. De hinder op de omgeving ((geluid/trillingen en verkeersonveiligheid) wordt derhalve niet beëindigd maar zal, gelet op de verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen, alleen maar toenemen.
- Uit de plantoelichting (onderzoek luchtkwaliteit) blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is naar het extra verkeer via de aan-en afvoerroutes en dat actuele tellingen van de Broksteeg en omliggende straten niet beschikbaar zijn. Volgens reclamanten kunnen, vanwege het ontbreken van deze gegevens, geen conclusies worden getrokken ten aanzien van de verkeersafwikkeling.
- Er is geen reële inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf omdat de verkeersbewegingen van de arbeidsmigranten hier niet in zijn meegenomen.
- Op welke dagen komen de vrachtwagens naar het tuinbouwbedrijf (maandag tot en met zondag)?
- De voorgenomen ontsluiting van het al het verkeer van en naar het bedrijf via de Pastoor van Winkelstraat brengt grote veiligheidsrisico's met zich mee voor al het andere (fiets)verkeer op deze straat terwijl het aantal omwonenden verder zal groeien.
- Geeft de verkeersgeneratie op basis van ervaringscijfers een representatief beeld van de toekomstige situatie? Er lijkt slechts te worden uitgegaan van aannames.
- De Pastoor van Winkelstraat ervaart nu al verkeershinder. Door de ontsluiting van Akkerwinde III en het verkeer van en naar het tuinbouwbedrijf, zal deze hinder verder toenemen.
- Zonder actuele tellingen kan niet worden gesteld dat (vracht)verkeer elkaar op de Broksteeg niet veelvuldig tegenkomt. Volgens reclamanten is in de huidige situatie al vaak sprake van tegemoetkomend verkeer.
- Vrachtverkeer en landbouwvoertuigen kunnen elkaar op de weg, die slechts 3 meter breed/verhard is, niet passeren. Daarnaast zijn de bermen niet bestand tegen het gewicht van deze voertuigen.
- Zolang niet duidelijk is of de beschikbare openbare ruimte rondom het kruispunt toereikend is om de gewenste aanpassing uit te voeren, had het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure gebracht mogen worden. Het is overigens nog onduidelijk welke aanpassingen worden gedaan aan de verkeersstroom (eenrichtingsverkeer).

- De verkeersbewegingen van de arbeidsmigranten kan niet worden gerelateerd aan de omvang van het bruto vloeroppervlak van de bedrijfslocaties. De arbeidsmigranten aan de Molenaarstraat wonen nu immers verspreid.
- Per 1 januari 2024 is het geharmoniseerde 'GVVP Maashorst 2023' vastgesteld waarbij de huidige verkeersnotitie Landerd (2012) is ingetrokken. In het ontwerpbestemmingsplan kan derhalve niet meer van deze verkeersnotitie worden uitgegaan.

4.1.2 Reactie gemeente

a. Onbeantwoorde klachtenbrief
Naar aanleiding van diverse gesprekken met de omwonenden vanuit de gemeente, is de klachtenprocedure inmiddels door hen ingetrokken. Dit betekent dat de klacht formeel niet meer hoeft te worden afgedaan conform Hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Uiteraard wordt de ingediende zienswijze betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

b. Omgevingsdialoog
Zoals beschreven in de plantoelichting (H 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid) heeft over de mogelijke verplaatsing van het tuinbouwbedrijf zeer uitvoerige communicatie en participatie plaatsgevonden. Er zijn diverse informatiebijeenkomsten gehouden en er heeft een bedrijfsbezoek plaatsgevonden. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met belangengroepen en bij direct belanghebbenden thuis. Ook is er met de betrokkenen veelvuldig telefonisch contact geweest en per e-mail.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn (als bijlage 5) de gespreksverslagen en notulen opgenomen van de volgende bijeenkomsten:
- 14 september 2021 in de Potter (georganiseerd door de gemeente);
- 3 bijeenkomsten in juli 2023 (georganiseerd door de gemeente);
- 5 september 2023, bedrijfsbezoek en dialoog op huidige locatie Molenaarstraat.

Voorafgaand aan deze momenten heeft op 9 juli 2020 een eerste moment/omgevings-dialoog plaatsgevonden op de nieuwe locatie aan de Broksteeg. Bijgevoegd (**Bijlage**) is de uitnodiging die voorafgaand aan deze avond is verstuurd.

De gemeentelijke 'Handreiking Omgevingsdialoog' (https://omgevingswet.gemeentemaashorst.nl/data/downloadables/2/5/8/1/handreiking-omgevingsdialoog-a4-flyer.pdf), gaat ervan uit dat de omgevingsdialoog wordt gevoerd door de initiatiefnemer zelf. De handreiking is dan ook gericht op de initiatiefnemer en bevat handvatten en adviezen om een goede omgevingsdialoog te organiseren.

De gemeente beoogt hiermee initiatiefnemers te stimuleren om draagvlak te zoeken voor de beoogde ontwikkeling.

Gelet op de informatiebijeenkomsten, bedrijfsbezoeken en overige contactmomenten is, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, uitgebreid met betrokkenen gecommuniceerd. Zij waren dan ook volledig op de hoogte van de plannen van de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf.

c. Woo-verzoek

De gemeente is nog bezig om het Woo-verzoek verder af te handelen. Dit heeft vooral te maken met de omvang van het aantal documenten en de tijd die is gemoeid met het verzamelen, filteren en anonimiseren van de opgevraagde documenten. Op dit moment is sprake van nog circa 7.500 documenten. Op 12 januari 2023 heeft opnieuw een gesprek plaatsgevonden met de indieners van het verzoek om gezamenlijk te kunnen beoordelen welke documenten nu echt noodzakelijk zijn. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit gesprek wordt het restant van de documenten verzameld en verstuurd. Afspraak hierbij is dat men na ontvangst van deze documenten nog de gelegenheid krijgt om binnen 4 weken een aanvulling te doen op zienswijze.

De termijn voor het indienen van de nadere zienswijzen verstrijkt op 18 juni a.s. Na ontvangst van deze zienswijzen zal worden beoordeeld of de zienswijzen moeten worden toegevoegd aan deze zienswijzennota.

Overigens zijn de afwikkeling van het Woo-verzoek en de vaststelling van het bestemmingsplan (juridisch) twee gescheiden procedures. Om een zienswijze te kunnen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan is alle benodigde informatie voorhanden in het plan zelf, inclusief alle onderzoeken die zijn uitgevoerd. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb, artikel 3:11 lid 1) legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage. In dit artikel (lid 2) wordt ook een relatie gelegd met de Woo door de uitzonderingsgronden uit deze wet van overeenkomstige toepassing te verklaren. Als op grond daarvan bepaalde stukken niet ter inzage worden gelegd, wordt daarvan mededeling gedaan.

Voorts bepaalt de Woo (in artikel 8.8) dat openbaarmaking op verzoek uit deze wet (artikel 4.1) niet van toepassing is op informatie waarvoor een bepaling geldt die is opgenomen in de bijlage bij deze wet. Uit deze bijlage blijkt dat deze openbaarmaking niet van toepassing is op o.a. artikel 3:11 Awb, voor zover betrekking hebbend op de terinzagelegging van andere documenten dan beschikkingen. Hieruit volgt dat, naast de documenten die al ter inzage zijn gelegd bij het ontwerpplan, met een beroep op de Woo, in beginsel geen aanvullende informatie kan worden opgevraagd. Het bieden van de

mogelijkheid om nadere zienswijzen in te dienen is derhalve louter geschied vanuit een oogpunt van dienstverlening en is wettelijk gezien niet verplicht.

d. Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan
Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden aan de Broksteeg 1-3 bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik. Hieronder dient volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan te worden verstaan: "een agrarisch gebruik welke grondgebonden is. Dit wil zeggen dat het agrarisch gebruik geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvinden. Onder grondgebonden agrarisch gebruik valt bijvoorbeeld het telen van gewassen of het houden en beweiden van landbouwhuisdieren."
Daarnaast is, al dan niet in combinatie met het grondgebonden agrarisch bedrijf, een vollegrondsteeltbedrijf toegestaan. Hieronder dient volgens de begripsbepalingen te worden verstaan: "een agrarisch bedrijf welke tuinbouwgewassen teelt en tuinbouwgewassen verwerkt. Tuinbouwgewassen betreffen de meer arbeidsintensieve gewassen. Bij het vollegrondsteeltbedrijf behoren de volgende activiteiten:

- grondbewerking en gewasverzorging;
- telen van gewassen;
- ondergeschikt agrarisch (loon) werk;
- aanvoeren en verwerken van gewassen;
- wassen gewassen;
- etiketteren en verpakken gewassen;
- koelen, vriezen en opslaan van gewassen;
- opslag fust, verpakkingsmaterialen en hulpmaterialen;
- transport ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- opslag en onderhoud van het machinepark;
- ondersteunende kantoor-en kantinefunctie."

Een agrarisch bedrijf is gedefinieerd als: "bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen".

Op grond van de 'Bedrijvenlijst' behorend bij de planregels (Bijlage 1) van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', worden zowel Akkerbouw- als Tuinbouwbedrijven ondergebracht in milieucategorie 2. Hier wordt planologisch en op het gebied van milieu c.q. de gevolgen voor de omgeving, dus geen onderscheid in gemaakt. De grootste afstand die dergelijke bedrijven tot een woonomgeving in acht moeten houden is 30 meter vanwege het aspect geluid.

Dat diverse bedrijfsprocessen worden geautomatiseerd en gerobotiseerd doet niet af aan de aard van de bedrijvigheid en/of de kwalificatie ervan. Het blijft een landbouwbedrijf en

geen industrieel bedrijf. De automatisering en robotisering is slechts gericht op het moderniseren en zo efficiënt mogelijk maken van de processen.

Om ervoor te zorgen dat de begripsbepalingen, in onderlinge samenhang, voldoende duidelijk zijn, worden de begrippen grondgebonden agrarisch bedrijf en grondgebonden agrarisch gebruik als volgt aangepast:

Grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen (en verwerken) van gewassen;

Grondgebonden agrarisch gebruik:
het voortbrengen van producten door middel van het telen (en verwerken) van gewassen;

Met deze aanpassing wordt het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren uitgesloten.

Overigens sluiten deze begripsbepalingen ook aan bij de begripsbepalingen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening wordt een teeltbedrijf gedefinieerd als een: 'agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het veredelen, vermeerderen of telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.'

Het telen van gewassen vindt, conform deze definitie, geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaats. Alleen de verwerking van de gewassen vindt plaats in gebouwen.

e. Onvolledig onderzoek en uitwerking verkeersstructuur
Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (bijlage 14 plantoelichting). De variantenstudie die eerder is uitgevoerd ten behoeve van de ontsluiting (d.d. 12 mei 2021) is niet langer relevant maar is, omdat hier in het verkeerskundig onderzoek naar wordt verwezen, volledigheidshalve toegevoegd **(Bijlage)**.

Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat, uitgaande van de geregistreerde aantallen voertuigen (ervaringscijfers), van de bestaande locatie aan de Molenaarstraat 2, in de drukste maand van het jaar (juli), 459 verkeersbewegingen per dag (auto's, vrachtwagens en tractoren) zullen plaatsvinden van en naar de locatie Broksteeg 1-3. Dit aantal is lager dan uit de CROW-kencijfers naar voren komt. Op basis van deze cijfers zou de totale verkeersgeneratie van het bedrijf op de nieuwe locatie (afgerond) minimaal 870 en maximaal 1271 (gemiddeld 1070) verplaatsingen per etmaal bedragen.

Gelet op het feit dat het aantal voertuigen in de toekomstige situatie, gebaseerd op de ervaringscijfers in de bestaande situatie, al een forse overschatting geeft van het werkelijke aantal voertuigen, wordt de situatie op basis van deze ervaringscijfers aangemerkt als worst-case situatie. De kencijfers van de CROW voegen hier in beginsel niets aan toe en geven slechts een theoretische benadering van de maximale planologische situatie.

Hierbij wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestemming 'Agrarisch-1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-vollegrondsteeltbedrijf'. De CROW-kencijfers gaan uit van de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Dit is veel ruimer geformuleerd dan de maatbestemming die op grond van het bestemmingsplan aan het bedrijf is opgelegd. Door de aanduiding 'vollegrondsteeltbedrijf' zal het bedrijf waarschijnlijk een hogere verkeersaantrekkende werking hebben dan een regulier agrarisch bedrijf maar nog steeds (lang) niet zoveel als een bedrijf in de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' uit de CROW-kengetallen. Een agrarisch- en/of vollegrondsteeltbedrijf komt echter niet in deze kengetallen voor.

Ook als niet het bedrijf van de huidige eigenaar/exploitant op de locatie aan de Broksteeg wordt gevestigd maar een ander agrarisch- en/of vollegrondsteeltbedrijf, zal de verkeersaantrekkende werking vanwege deze bedrijvigheid/maatbestemming niet toenemen. De kengetallen van het CROW zijn slechts gebaseerd op de totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met het feit dat vanwege de toename van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing op de nieuwe locatie, er veel efficiënter kan worden gewerkt dan op de oude locatie waardoor de verkeersaantrekkende werking per saldo lager zal zijn dan als alleen wordt uitgegaan van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen. Op de nieuwe locatie kunnen producten bijvoorbeeld langer worden opgeslagen zodat de vrachtwagens per rit meer producten tegelijk mee kunnen nemen en er dus minder verkeersbewegingen nodig zijn. Daarnaast zullen er op de nieuwe locatie meer werknemers nodig zijn dan op de oude locatie maar ook dit leidt niet tot extra verkeersbewegingen omdat de werknemers op de nieuwe locatie gehuisvest worden. Overigens is de kans dat er een ander bedrijf op de nieuwe locatie wordt gevestigd gering, aangezien het bestemmingsplan juist is opgesteld om te voorzien in de verplaatsing van het bedrijf. In het (aanvullende) verkeersonderzoek (onderzoek d.d. 7 juni 2024, referentie: INFR220167), is rekening gehouden met de (aangepaste) bebouwingsoppervlakte van de ontwikkeling. In het voorgaande verkeersonderzoek was, ten aanzien van de toename van het verkeer, nog gerekend met een tweede loods op de locatie, die inmiddels is komen te vervallen. Het aanvullende verkeersonderzoek sluit derhalve beter aan op de planologische bebouwings-

mogelijkheden in het bestemmingsplan waarbij in redelijkheid wordt uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

Gelet op de bestaande etmaalintensiteiten in de huidige situatie (dus zonder de beoogde ontwikkeling), leidt de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling, niet tot problemen voor de omliggende wegen.

Uitgaande van de representatieve bedrijfssituatie rijden de voertuigen verspreid over de dag van en naar het tuinbouwbedrijf. In de drukste periode van het jaar zal de verkeersgeneratie naar verwachting maximaal 459 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 en 18 seconden.

Deze verkeerstoename kan in beginsel worden opgevangen door de bestaande infrastructuur aan de Broksteeg en omliggende wegen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een aangepaste snelheid (maximaal 30 km/h) voor tegemoetkomend verkeer dat elkaar moet passeren. Daarnaast zal het tegemoetkomend verkeer, gelet op de wegbreedte van circa 3,7 meter, gebruik moeten maken van de bermen om elkaar te kunnen passeren.

Het grootste deel van het personenverkeer zal gebruik maken van het zuidelijke deel van de Broksteeg. De kortste route voor vrachtverkeer naar het hoofdwegennet loopt via het zuidelijke deel van Broksteeg via de Pastoor van Winkelstraat naar de N277. Vrachtwagens kunnen het kruispunt Pastoor van Winkelstraat-Broksteeg gebruiken als zij gebruik maken van de gehele wegbreedte van de Pastoor van Winkelstraat. Landbouwvoertuigen zullen, gelet op de ligging van het productiegebied van het bedrijf, vooral vanuit het noorden naar de locatie rijden en weer terug.

Door het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg kan worden voorkomen dat deze voertuigen elkaar moeten passeren. Dit eenrichtingsverkeer kan worden bereikt door het (vracht) verkeer vanaf het bedrijf alleen in noordelijke richting te laten wegrijden.

Om personenauto's en vrachtverkeer elkaar op een gemakkelijke manier te laten passeren, kan de weg worden verbreed of kunnen passeerplaatsen worden aangelegd. Het verbreden van de weg heeft echter ook een aantal nadelen (o.a. intensiever gebruik van de weg, het verhogen van de snelheid van het verkeer en het kappen en compenseren van bomen). De realisatie van twee passeerplaatsen op het zuidelijk wegvak van de Broksteeg is in beginsel voldoende voor het verkeer om elkaar te passeren zonder gebruik te hoeven maken van de berm. Om de bermen desondanks voldoende

draagkrachtig te maken is het gewenst om de gehele weg te voorzien van grasbetontegels aan weerszijden van de rijbaan.

Voor het bestemmingsplan is het in beginsel voldoende dat is onderzocht dat de bedrijfsactiviteiten aan de Broksteeg 1-3, ten opzichte van de bestaande planologische situatie, weliswaar leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar dat die toename niet zo groot zal zijn, dat dit leidt tot een onaanvaardbare verkeerssituatie en of een aantasting van de verkeersveiligheid. De Broksteeg heeft in de huidige situatie bovendien slechts een beperkte verkeersfunctie, omdat het gebruik voor een groot deel bestaat uit bestemmingsverkeer en fietsrecreanten. Ook de doorstroming van het verkeer komt, gelet op de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en de mogelijkheid dat het verkeer elkaar kan blijven passeren, niet in gevaar.

Hoewel de rijrichting van het vrachtverkeer nog niet definitief vastligt, blijkt ook uit het aanvullende verkeersonderzoek dat voor welke route ook wordt gekozen, het plan uitvoerbaar is. De voorkeur voor de rijrichting voor het komende verkeer lijkt uit te gaan naar Haagstraat – Waterstraat – Elsstraat – Broksteeg en voor het vertrekkende verkeer: Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat – Haagstraat. De draai van de Broksteeg naar de Pastoor van Winkelstraat zou dan beter gemaakt kunnen worden.

Omdat op dit moment nog geen definitieve keuze is gemaakt voor de rijrichting van het vrachtverkeer en nog niet vaststaat welke maatregelen precies getroffen zullen worden om de verkeersstructuur te optimaliseren, is ervoor gekozen om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de verkeersstructuur en verkeersveiligheid zoveel mogelijk te waarborgen. Deze maatregelen vormen een bijdrage aan de optimalisatie van de uiteindelijke verkeersstructuur en geven tegelijkertijd ook meer zekerheid aan de omwonenden. Bovendien zijn de maatregelen financieel uitvoerbaar. aangezien met de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst is afgesproken dat hij financieel zal bijdragen aan de kosten van de te nemen maatregelen.

f. Vaststelling Omgevingsvisie

De ontwerp-omgevingsvisie heeft vanaf 20 juli 2023 ter visie gelegen. In de ontwerpvisie is ten aanzien van (de transitie van) het landelijk gebied (p. 48 e.v.) o.a. opgenomen dat de gemeente het belangrijk vindt dat landbouw en voedselproductie binnen het grondgebied toekomstperspectief hebben en dat er in de gemeente (voldoende) ruimte blijft voor landbouw.

Daarnaast is in de ontwerpvisie (p. 127 e.v.) beschreven dat in Schaijk en omgeving een onderscheid wordt gemaakt in de zogenaamde schil 1 (Natuur Centraal) en schil 2 (gemengd samenleven).

Tot schil 1 behoren het gebied ten zuiden van Schaijk (De ontginning) en een gedeelte van 't Mun ten westen van Schaijk, waar deze grenst aan de natuurgebieden De Maashorst en Herperduin. 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 (bebouwingsclusters of bebouwingslinten). 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.

In beginsel dient de landbouw in schil 2 in effect en hinder ondergeschikt te zijn. Het gebied Rietbroek, ten noordoosten van Schaijk is hier wat afwijkend aan. 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 in algemene zin beschreven op p. 52 van de Omgevingsvisie. Hoe dichter bij de eerste schil, hoe belangrijker het is om bij te dragen aan de doelen rond het verbeteren van natuur-en bodemkwaliteit. Hierbij wordt gedacht aan het toevoegen van natuur-en landschapselementen (biodiversiteit), het verbeteren van bodemkwaliteit, het vasthouden van water (geen wateronttrekkende acticviteiten) en de verbetering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast kan worden gedacht aan het faciliteren van het extensiveren van de agrarische activiteiten door nevenactiviteiten zoals recreatie, educatie en (kleinschalige) productiegebonden verkoop toe te staan. Ook het leveren van groenblauwe diensten en ecosystemen zijn een vorm van verbreding. Tot slot liggen in deze schil ook kansen voor innovatie en vernieuwing, zoals andersoortige concepten die agrarische ontwikkeling en natuurontwikkeling combineren met prettig wonen en leven.

Ook bij de beschrijving van de omgevingsdoelen wordt weer opgemerkt dat het gebied de Rietbroek, met grootschaliger landbouw, iets anders van aard is.

Aangezien het bedrijf wordt gevestigd in de Rietbroek en er een bijdrage wordt geleverd aan de omschreven omgevingsdoelen, is het vestigen van het bedrijf op deze locatie in overeenstemming met de ontwerp-omgevingsvisie. Er worden immers natuur-en landschapselementen toegevoegd die tevens bijdragen aan de biodiversiteit. Daarnaast is ruimte voor nevenactiviteiten alsmede voor innovatie en vernieuwing van de bedrijfsvoering.

De ontwerp-omgevingsvisie heeft, samen met de bijbehorende Omgevings-effectrapportage, tot en met 25 september 2023 ter inzage gelegen. Omdat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten en doelstellingen van de ontwerp-omgevingsvisie, staat dit er niet aan in de weg om dit bestemmingsplan, vooruitlopend op de vaststelling van de visie, vast te stellen. Overigens is de omgevingsvisie inmiddels, op 23 mei jl., vastgesteld door de Raad.
De flexibiliteit in het bestemmingsplan is o.a. gelegen in het feit dat de initiatiefnemer binnen het bouwvlak zelf mag bepalen op welke wijze hij de gewenste (bedrijfs)bebouwing opricht mits wordt voldaan aan de (maximale) regels ten aanzien van de maatvoering en de situering van deze bebouwing. Daarnaast is de initiatiefnemer niet verplicht om de maximale bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan te benutten. Verder bevat het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de herbouw van de bedrijfswoningen, de realisatie van een hogere erfafscheiding en het vergroten van de toegestane bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoning, regels om af te wijken van het bestemmingsplan. Het is initiatiefnemer uitdrukkelijk niet toegestaan om de gronden op de beide locaties, in strijd met de bestemming (grondgebonden agrarisch gebruik/vollegrondsteeltbedrijf met bijbehorende voorzieningen) te gebruiken.

g. Anterieure overeenkomst (rol/betrokkenheid Raad)
De anterieure overeenkomst is aangegaan door de gemeente als publiekrechtelijk rechtspersoon, waarbij de gemeente vertegenwoordigd wordt door het college van burgemeester en wethouders. Dit bestuursorgaan is op grond van de Gemeentewet (artikel 160 eerste lid onder 3) bevoegd om 'tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten', waaronder het aangaan van een overeenkomst.

Dat wil echter niet zeggen dat de raad, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, gebonden is aan hetgeen in de anterieure overeenkomst is afgesproken. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad in volle vrijheid en ongebonden aan wat er in een anterieure overeenkomst daarover is opgenomen, beslissen of de beoogde ontwikkeling kan worden geacht in het belang te zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierbij kan de raad tevens rekening houden met de belangen van derden.

Anderzijds dient de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook rekening te houden met de tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten overeenkomst. Dit betekent dat de raad er in de motivering van zijn besluit blijk van moet geven, dat hij betekenis heeft toegekend aan het bestaan van de overeenkomst. In de tweede plaats moet de raad inzichtelijk maken, hoe hij de belangen van de initiatiefnemer bij de totstandkoming van het project heeft gewogen. Als er wettelijke of andere belemmeringen zijn om het plan vast te stellen, moet dat in de motivering van het besluit naar voren komen.

De informatie over de (gewijzigde) inhoud van de anterieure overeenkomst vormt voor de raad op zichzelf dus geen reden om het bestemmingsplan straks al dan niet vast te stellen.

h. Onduidelijkheid over bedrijfs- en nevenactiviteiten
Zie ook onder d.
De mogelijkheid van 'routegebonden horeca is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op grond van dit plan is de vestiging van kleinschalige, ondergeschikte horeca gericht op routegebonden recreatie, als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf mogelijk. Het gaat hierbij om kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn, mits de locaties zijn gelegen direct aan of op maximaal 100 meter van zowel het fiets- als het wandelroutenetwerk. Het schenken van alcohol of aanbieden van maaltijden is niet toegestaan bij deze vorm van horeca.

i. Kwaliteitsverbetering landschap
In de plantoelichting is, o.a. in H5.2.3 en 5.3.3, aan de hand van het provinciale respectievelijk het gemeentelijk beleid, onderbouwd dat de vestiging van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg 1-3 bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In bijlage 1 van de plantoelichting is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de overleggen en de zienswijze van de provincie (zie ook onder 16) is het landschappelijk inpassingsplan verder aangepast en voorzien van een berekening van de bestemmingswinst versus de inspanningen in kwaliteitsverbetering van het landschap.

j. Toekomstige groei van de bedrijfsvoering
In de toelichting op het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf noodzakelijk is vanwege de groei die het bedrijf de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. Op de huidige locatie is onvoldoende ruimte om de noodzakelijke groei van het bedrijf te faciliteren. De noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is echter niet zozeer gelegen in het feit dat het bedrijf op de toekomstige locatie nog de ambitie heeft om fors door te groeien maar door de noodzaak om het benodigde materiaal en materieel inpandig te kunnen opslaan om daarmee te voldoen aan de strenge certificeringseisen in het kader van voedselveiligheid. Daarnaast moet het bedrijf voldoen aan de wens van retailketens om de producten zo snel en vers mogelijk in het winkelschap te krijgen. Dit vraagt om (extra) ruimte bij de teeltbedrijven om de producten zelf te kunnen verwerken en verpakken. Omdat het bedrijf aan verschillende retailketens levert, is bovendien ruimte nodig voor de (inpandige) opslag van de diverse verpakkingsmaterialen.

k. Oppervlakte bedrijfsbebouwing
In de planregels (artikel 3.2.3) is opgenomen dat de bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 30.000 m^2. Deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-huisvesting arbeidsmigranten' bedraagt de bebouwde oppervlakte niet meer dan 7.700 m^2 en voor het overige deel van het bouwvlak mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 22.300 m^2.

Aangezien de tekst in de planregel juridisch bindend is, is deze tekst leidend voor de uitleg van het bestemmingsplan.

Omdat in het verkeersonderzoek nog is uitgegaan van de oppervlakte van de tweede hal, komt de tekst/oppervlakten in de plantoelichting niet geheel overeen met de planregels. De oppervlaktes van de nieuwe bebouwing zijn als volgt:
- 2 bedrijfswoningen (bestaand);
- 7.700 m^2 ten behoeve van de huisvesting van (maximaal 200) arbeidsmigranten, (dus geen 136 woonunits meer);
- 22.300 m^2 aan nieuwe bedrijfsbebouwing.

De totale bebouwde oppervlakte bedraagt dus, conform de (maximale) oppervlakte die in de planregels is opgenomen, 30.000 m^2.

l. Huisvesting arbeidsmigranten
De huisvesting van arbeidsmigranten in logiesgebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-huisvesting arbeidsmigranten'. In de planregels (artikel 3.5.2 onder c.) is tevens opgenomen dat het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die op het eigen bedrijf werkzaam zijn en dat de arbeidsmigranten niet langer dan 9 maanden onafgebroken in de logiesgebouwen mogen wonen. Een arbeidsmigrant wordt in de begripsbepalingen omschreven als: 'een (EU) burger die zich om economische motieven tijdelijk in Nederland vestigt om werk te verrichten waarvoor geen of een lage opleiding vereist is (niet zijnde expats).'
Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de huisvesting van arbeidsmigranten op beide locaties slechts mag plaatsvinden in het kader van de uitoefening van het grondgebonden agrarische bedrijf/vollegrondsteeltbedrijf. Dit betekent dat de arbeidsmigranten in beginsel niet kunnen worden uitgeleend aan derden om elders werkzaamheden te verrichten. Ook het feit dat de arbeidsmigranten maximaal 9 maanden in de logiesgebouwen mogen verblijven draagt ertoe bij dat alleen werknemers worden gehuisvest die op het eigen bedrijf werkzaam zijn. Het is voor het bedrijf immers niet aantrekkelijk om arbeidsmigranten te huisvesten voor derden terwijl het bedrijf gedurende het seizoen, zelf dringend behoefte heeft aan arbeidskrachten.

Voor de locatie aan de Molenaarstraat is zelfs expliciet in de planregels (artikel 4.1.2. onder a) opgenomen dat de arbeidsmigranten hier slechts mogen worden gehuisvest ten behoeve van de (agrarische) bedrijvigheid aan de Broksteeg 1-3.

m. (Onderzoek naar) alternatieve locaties voor nieuwvestiging
Het bedrijf blijft, ongeacht de bijkomende werkzaamheden en bijbehorende logistieke verkeersbewegingen, primair een agrarisch productiebedrijf, gericht op het telen en oogsten van gewassen. Het ligt dan ook het meest voor de hand om het bedrijf te huisvesten in het buitengebied, te midden van de productiegronden.

De locatiestudie ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing is opgenomen in par 4.3 van de toelichting van het ontwerpplan (p. 20 e.v.). Ten aanzien van bedrijventerreinen De Louwstraat en voormalig ICT-terrein Reek is hierin opgenomen dat op deze terreinen geen vrije kavel en/of een bestaand bedrijf is met een omvang van 5 tot 7 ha zodat het tuinbouwbedrijf ook om deze reden hier niet naar toe kan verplaatsen.

Gelet op de betrokken bedrijfsbelangen en de bestaande overlast vanwege de huidige bedrijvigheid aan de rand van de bebouwde kom, is het niet wenselijk om, nog los van het feit dat het bedrijf niet op een bedrijventerrein thuishoort, te wachten met de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf totdat op één van voornoemde bedrijfsterreinen een geschikte kavel beschikbaar is.

Ten aanzien van de Koekampweg 2 te Schaijk geldt dat er voor deze locatie, ten westen van de bebouwde kom van Schaijk, in buurtschap 't Mun, concrete plannen zijn om de hier aanwezige ecologische verbindingszone verder te versterken. Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van deze ecologische verbindingszone leidt tot een verstoring van flora en fauna die zich tussen de nabij gelegen bos- en natuurgebieden willen verplaatsen. In samenspraak met de (voormalige) gemeente Landerd is deze locatie daarom afgevallen. De locatie is, gelet op de regels en die gelden ten aanzien van de ecologische verbindingszone, ongeschikt.

Ook op grond van de ontwerp-omgevingsvisie is deze locatie, gelegen in schil 1, niet geschikt voor de vestiging van het bedrijf aangezien dit in strijd zou zijn met de natuurdoelstellingen van dit gebied. Dit betekent ook dat niet wordt toegekomen aan een belangenafweging tussen de instandhouding (en de toekomstige uitbreiding van) de ecologische verbindingszone en de belangen van omwonenden aan de Broksteeg 1-3.

Wat wordt bedoeld met 'de 3 eerder aangedragen locaties die zijn afgewezen' is niet duidelijk. In het locatieonderzoek zijn meer locaties onderzocht dan in de zienswijzen naar voren zijn gekomen. Overigens moet de Raad, op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie o.a. de recente uitspraak van 24 april 2024,

ECLI:NL:RVS:2024:1725, r.o. 5.2) bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. Met het locatieonderzoek en hetgeen hierover is opgenomen in de plantoelichting en deze zienswijzennota is toereikend gemotiveerd waarom niet voor een alternatieve locatie is gekozen.

n. Verkeersontsluiting/-afwikkeling
Zie ook de reactie onder e. (waarin o.a. wordt verwezen naar de eerdere 'Variantenstudie' voor het verkeer).

Met de gemeente Oss vindt (ambtelijk) overleg plaats over de beoogde verkeersafwikkeling vanuit de Broksteeg 1-3 en dan met name de gewenste inrichting /het profiel van de Elsstraat. Naar verwachting kan hier, nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan, overeenstemming over worden bereikt. De inrichting van de wegen staat echter los van de vaststelling van het bestemmingsplan aangezien de verkeersstructuur alsmede de verkeersveiligheid in overeenstemming zijn met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, zie ook zienswijze gemeente Oss.

Om de bestaande verkeersstructuur te optimaliseren, zou een aantal maatregelen kunnen worden getroffen, zoals het verbreden van de weg (Pastoor van Winkelstraat), de realisatie van twee passeerplaatsen op het zuidelijk wegvak van de Broksteeg en het aanbrengen van grasbetontegels aan weerszijden van de rijbaan om de berm voldoende draagkrachtig te houden. Deze maatregelen zijn uitvoerbaar zonder dat gebruik gemaakt hoeft te worden van particuliere gronden.

In het kader van het bestemmingsplan, met name de huisvesting van arbeidsmigranten (is dit wel een geluidgevoelige functie?) is tevens onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Broksteeg en de Rietbroek, zie ook bijlage 6 plantoelichting. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Broksteeg bedraagt maximaal 37 dB en op de Rietbroekstraat maximaal 42 dB. Deze geluidbelastingen liggen ruim onder de voorkeursgrenswaarden voor geluid op grond van de Wet geluidhinder (Wgh).

Gelet op het aanvullende verkeersonderzoek, zijn ook de gevolgen van de toename van het verkeer voor het wegverkeerslawaai, industrielawaai, luchtkwaliteit en de emissie van stikstof geactualiseerd. Daarnaast is, naar aanleiding van de zienswijzen, een onderzoek uitgevoerd naar trillingshinder. Deze aanvullende onderzoeken zijn toegevoegd aan de plantoelichting. In deze aanvullende onderzoeken is, behalve in het trillingsonderzoek, uitgegaan van de CROW-kengetallen voor verkeer. Hoewel deze kengetallen zoals eerder opgemerkt (zie reactie op zienswijze ten aanzien van het verkeer), slechts een

theoretische weergave geven van de maximale planologische situatie en de ervaringscijfers een meer realistisch worst-case scenario schetsen, wordt in de aanvullende onderzoeken geconcludeerd dat in alle gevallen aan de geldende normen wordt voldaan. Zelfs in het (theoretische) worst-case scenario is ten aanzien van deze aspecten derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het (aanvullende) onderzoek naar wegverkeerslawaai blijkt dat de (cumulatieve) geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Broksteeg 1-3, niet in de weg staat aan een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat voor deze huisvesting.

Ten aanzien van het (aanvullende) onderzoek naar luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat, ondanks de toename van het verkeer, de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) , bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt ruimschoots voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Ook uit het onderzoek naar stikstofdepositie blijkt dat stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, indien wordt uitgegaan van de maximale planologische invulling ten aanzien van het verkeer (gebruiksfase), niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Opgemerkt wordt dat in dit onderzoek (het realiseren van) mestopslagen en paardenbakken nog worden genoemd als mogelijke bronnen. Deze mogelijke bronnen zijn op grond van het bestemmingsplan echter niet toegestaan.

In het onderzoek naar trillinghinder wordt geconcludeerd dat hoewel de gemiddelde trillingsterkte (op zowel de Pastoor van Winkelstraat 73a als de Haagstraat 1) als gevolg van de toename van het verkeer vanwege de bedrijfsverplaatsing toeneemt, de gemiddelde trillingsterkte (op beide adressen) nog steeds onder de streefwaarde blijft. De toename van deze trillingsterkte is derhalve acceptabel. (Alleen) voor de Pastoor van Winkelstraat 73a geldt dat de maximale streefwaarde in de bestaande situatie al wordt overschreden, voor de Haagstraat 1 niet. Omdat de bedrijfsverplaatsing kan leiden tot (matige) trillingshinder zal hiervoor een nadere bestuurlijke afweging worden gemaakt, op basis waarvan deze matige hinder zal worden geaccepteerd.

Op grond van *de SBR-trillingsrichtlijn A: 'Schade aan bouwwerken: 2017'* kan worden geconcludeerd dat juist de grootte van de pieken effect heeft op eventuele schade aan een pand. Omdat de amplitude van deze pieken in casu niet toeneemt, kan de conclusie getrokken worden dat de toename van het verkeer geen invloed heeft op mogelijke schade aan het pand.

Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai volgt dat de hoogste geluidbelastingen worden berekend bij de woning aan de Pastoor van Winkelstraat 73a (de zijgevel van deze woning ligt op zeer korte afstand tot de weg). Uiteindelijk is echter niet de geluidsbelasting op de gevel bepalend maar dient, om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, sprake te zijn van een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) in de dag, 30 dB(A) in de avond en 25 dB(A) in de nacht. Op basis van het Bouwbesluit is een gevelisolatie vereist van minimaal 20 dB (bij nieuwbouw).
Gelet op de in 2007 verleende bouwvergunning, wordt de isolatie bij deze woning met gemak behaald. Voor de overige woningen waar sprake is van een overschrijding van de gevelbelasting wordt ook voldaan aan de minimale eis voor gevelisolatie van 20 dB zodat sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Van een verkeersonveilige situatie is geen sprake, zie de beantwoording van de zienswijze over de verkeersstructuur onder e. Om de verkeerssituatie te optimaliseren wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de te nemen verkeersmaatregelen (zie reactie zienswijze onder verkeer).

In het onderzoek luchtkwaliteit, bijlage 7 plantoelichting, wordt van dezelfde verkeersaantallen uitgegaan als in het verkeerskundig onderzoek. In het aanvullende onderzoek wordt zelfs uitgegaan van de CROW-kengetallen. Inmiddels zijn in het geactualiseerde verkeersonderzoek ook de (bestaande) intensiteiten opgenomen op basis van verkeerstellingen.

Op de locatie Akkerwinde fase 3 (kern Schaijk) wordt een woningbouwplan ontwikkeld voor 96 woningen.
(https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1991.BPSchaijkAkkerwind-OW01/t_NL.IMRO.1991.BPSchaijkAkkerwind-OW01.pdf). De planlocatie is gelegen tussen de Akkerwinde, de Pastoor van Winkelstraat en het bedrijventerrein de Louwstraat, aan de (zuid)oostgrens van de kern Schaijk. De toekomstige woningen zullen, vanuit de woningen gezien, aan de noordzijde ontsluiten op de Pastoor van Winkelstraat.

Uit het verkeerskundig onderzoek dat ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling is uitgevoerd, blijkt dat de totale verkeersgeneratie van het plan 726 verplaatsingen, van en naar de locatie, betreft.

Voor prognosejaar 2040 bedragen de modelintensiteiten voor de Pastoor van Winkelstraat 3.100 voertuigen per etmaal. Een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met 60 km/uur kan maximaal circa 6.000 voertuigen per etmaal verwerken. De toekomstige intensiteit, inclusief de verplaatsingen van en naar de woningbouwlocatie, blijven hier (ruim) onder.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de maximale intensiteit, uitgaande van een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur, 5.000 voertuigen per etmaal. Ook dit aantal wordt in de toekomstige situatie niet overschreden. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de verkeerscijfers van de bedrijfsverplaatsing niet wordt uitgegaan van het jaargemiddelde maar van de maand waarin de meeste verkeersbewegingen plaatsvinden. Daarnaast wordt in de modelintensiteiten voor de Pastoor van Winkelstraat al rekening gehouden met het verkeer van en naar de huidige situatie zodat het verkeer op deze straat, als hier het verkeer van en naar de toekomstige situatie bij op geteld wordt, waarschijnlijk dubbel wordt geteld. Ondanks dat dit een wat vertekend beeld geeft, staat vast dat de Pastoor van Winkelstraat, de toename van het verkeer als gevolg van de toekomstige ontwikkeling (en) kan verwerken.

Het ontwerpbestemmingplan voor deze ontwikkeling heeft vanaf 7 december 2023 (tot en met 17 januari 2024) ter inzage gelegen.

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan Maashorst 2023 (GVVP), dat op 1 januari 2024 in werking is getreden, is een tijdelijk (beleids)stuk. Dit beleidsstuk is tot nader order van kracht, totdat het nieuwe uitvoeringsprogramma van het nieuwe beleidsprogramma mobiliteit van de gemeente Maashorst is vastgesteld. Dit is in de maak en wordt -als alles loopt naar verwachting- in 2024 opgeleverd.

In dit document staat daarom geen nieuwe visie voor de 'nieuwe' gemeente Maashorst beschreven. Het bevat dan ook geen nieuwe inhoud. Het is een (letterlijke) samenvoeging van de bestaande verkeersnotitie Landerd uit 2012 en het GVVP Uden uit 2015. Deze stukken beschrijven de situatie van destijds en komen met een meerjarenplan om de situatie te behouden of te verbeteren. Een deel van de voorgestelde maatregelen en plannen is al uitgevoerd of niet meer relevant.

Om Maashorst, ondanks het feit dat het nieuwe beleid nog niet is afgerond, te kunnen blijven ontwikkelen, is ervoor gekozen om de bestaande verkeersnotities, voorlopig en ongewijzigd te handhaven. De verkeersnotities zijn voor de inwerkingtreding van de GVVP niet opnieuw doorgelicht en zijn daarom een continuering van hetgeen er al was. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat, anders dan appellanten stellen, de uitgangspunten van de Verkeersnotitie Landerd (2012) en het GVVP 2023 hetzelfde zijn.

4.1.3 Conclusie

De ingediende zienswijze wordt betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De klachtenprocedure is niet meer van toepassing. Voor de tervisielegging van het ontwerpplan is door middel van informatiebijeenkomsten, bedrijfsbezoeken en (overige) contactmomenten, een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Naar aanleiding van het

Woo-verzoek zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om aanvullende zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. De termijn hiervoor verstrijkt op 18 juni a.s.

Op grond van de 'Bedrijvenlijst' behorend bij de planregels (Bijlage 1) van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', worden zowel Akkerbouw- als Tuinbouwbedrijven ondergebracht in milieucategorie 2. De grootste afstand die dergelijke bedrijven tot een woonomgeving in acht moeten houden is 30 meter vanwege het aspect geluid. Gelet op de omliggende agrarische gronden die nodig zijn voor de productie van het bedrijf, betreft het een landbouw- en geen industrieel bedrijf. Het bedrijf hoort dus thuis in het buitengebied en niet op een industrieterrein.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Omdat het aantal voertuigen in de toekomstige situatie, gebaseerd op de ervaringscijfers in de bestaande situatie, al een forse overschatting geeft van het werkelijke aantal voertuigen, worden de ervaringscijfers in dit onderzoek aangemerkt als worst-case situatie.

In het (aanvullende) verkeersonderzoek is rekening gehouden met de (aangepaste) bebouwingsoppervlakte van de beoogde ontwikkeling. Het aanvullende verkeersonderzoek sluit derhalve beter aan op de planologische bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan waarbij in redelijkheid wordt uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Een agrarisch- en/of vollegrondsteeltbedrijf komt niet voor in de kengetallen van het CROW. Omdat deze kengetallen slechts uitgaan van de bebouwde oppervlakte, zonder rekening te houden met de specifieke bedrijfsvoering etc., geven deze cijfers een theoretische benadering van de maximale planologische situatie.

Gelet op de bestaande etmaalintensiteiten in de huidige situatie (dus zonder de beoogde ontwikkeling), leidt de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling, niet tot problemen voor de omliggende wegen. Daarnaast kan de verkeerstoename in beginsel worden opgevangen door de bestaande infrastructuur aan de Broksteeg en omliggende wegen.

Omdat op dit moment nog geen definitieve keuze is gemaakt oor de rijrichting van het vrachtverkeer en nog niet vaststaat welke maatregelen precies getroffen zullen worden om de verkeersstructuur te optimaliseren, is ervoor gekozen om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de verkeersstructuur en de verkeersveiligheid zoveel mogelijk te waarborgen. Deze maatregelen vormen een bijdrage aan de optimalisatie van de uiteindelijke verkeersstructuur en geven tegelijkertijd ook meer zekerheid aan de omwonenden.

Omdat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten en doelstellingen van de ontwerp-omgevingsvisie, staat dit er niet aan in de weg om dit bestemmingsplan, vooruitlopend op de vaststelling van de visie, vast te stellen. Overigens is de omgevingsvisie inmiddels, op 23 mei jl., vastgesteld door de Raad.

De (gewijzigde) inhoud van de anterieure overeenkomst vormt voor de Raad op zichzelf geen reden om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen. Het College is bevoegd om de anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar waarbij de Raad, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, rekening dient te houden met de afspraken in deze overeenkomst. De Raad is echter zelf niet gebonden aan hetgeen in de overeenkomst is afgesproken en kan derhalve in volle vrijheid beslissen of de beoogde ontwikkeling kan worden geacht in het belang te zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierbij moet de Raad ook rekening houden met de belangen van derden, waaronder die van de omwonenden en die van de initiatiefnemer.

De mogelijkheid van 'routegebonden horeca' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op grond van dit plan is de vestiging van kleinschalige, ondergeschikte horeca gericht op routegebonden recreatie, als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf mogelijk.

In de plantoelichting is, o.a. in H5.2.3 en 5.3.3, aan de hand van het provinciale respectievelijk het gemeentelijk beleid, onderbouwd dat de vestiging van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg 1-3 bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In bijlage 1 van de plantoelichting is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Dit is naar aanleiding van de overleggen en de zienswijze van de Provincie verder aangepast en voorzien van een berekening van de bestemmingswinst versus de inspanningen in kwaliteitsverbetering van het landschap.

De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf is noodzakelijk vanwege de groei die het bedrijf de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. De noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is echter niet zozeer gelegen in het feit dat het bedrijf op de toekomstige locatie nog de ambitie heeft om fors door te groeien maar door de noodzaak om het benodigde materiaal en materieel inpandig te kunnen opslaan om daarmee te voldoen aan de strenge certificeringseisen in het kader van voedselveiligheid. Daarnaast heeft het bedrijf (extra) ruimte nodig om de producten zelf te kunnen verwerken en verpakken alsmede voor de (inpandige) opslag van diverse verpakkingsmaterialen.

In de planregels (artikel 3.2.3) is opgenomen dat de bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 30.000 m². Deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningen en de daarbij

behorende bijgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-huisvesting arbeidsmigranten' bedraagt de bebouwde oppervlakte niet meer dan 7.700 m² en voor het overige deel van het bouwvlak mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 22.300 m². Aangezien de tekst in de planregel juridisch bindend is, is deze tekst leidend voor de uitleg van het bestemmingsplan. De tekst in de plantoelichting is aangepast zodat overal dezelfde oppervlaktematen worden genoemd.

De huisvesting van arbeidsmigranten mag op beide locaties (zowel op de nieuwe als op de achterlaatlocatie) slechts plaatsvinden in het kader van de uitoefening van het grondgebonden agrarische bedrijf/vollegrondsteeltbedrijf aan de Broksteeg 1-3. Dit betekent dat de arbeidsmigranten in beginsel niet kunnen worden uitgeleend aan derden om elders werkzaamheden te verrichten. Ook het feit dat de arbeidsmigranten maximaal 9 maanden in de logiesgebouwen mogen verblijven draagt ertoe bij dat hier alleen werknemers worden gehuisvest die op het eigen bedrijf werkzaam zijn.

Uit het locatieonderzoek par 4.3 van de toelichting van het ontwerpplan (p. 20 e.v.) blijkt dat er in het buitengebied geen alternatieve locatie(s) beschikbaar zijn voor de bedrijfsverplaatsing. Met hetgeen hierover is opgenomen in de plantoelichting en deze zienswijzennota, is toereikend gemotiveerd waarom niet voor een alternatieve locatie is gekozen.

Vanwege het aanvullende verkeersonderzoek, zijn ook de gevolgen van de toename van het verkeer voor het wegverkeerslawaai, industrielawaai, luchtkwaliteit en de emissie van stikstof geactualiseerd. Daarnaast is, naar aanleiding van de zienswijzen, een onderzoek uitgevoerd naar trillingshinder. In deze aanvullende onderzoeken is, behalve in het trillingsonderzoek, uitgegaan van de CROW-kengetallen voor verkeer. Hoewel deze kengetallen slechts een theoretische weergave geven van de maximale planologische situatie en de ervaringscijfers een meer realistisch worst-case scenario schetsen, wordt in de aanvullende onderzoeken geconcludeerd dat in alle gevallen aan de geldende normen wordt voldaan. Zelfs in het (theoretische) worst-case scenario is ten aanzien van deze aspecten derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In het onderzoek naar trillinghinder wordt geconcludeerd dat de bedrijfsverplaatsing kan leiden tot (matige) trillingshinder zodat hiervoor een nadere bestuurlijke afweging zal worden gemaakt, op basis waarvan deze matige hinder zal worden geaccepteerd.

Hoewel geen sprake is van een verkeersonveilige situatie, wordt in het bestemmingsplan, om de verkeerssituatie te optimaliseren, een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de te nemen verkeersmaatregelen.

Ook de toename van het verkeer vanwege de beoogde woningbouwontwikkeling ('Akkerwinde') leidt niet tot belemmeringen in de verkeersafwikkeling en/of tot (verkeers)onveilige situaties in relatie tot de bedrijfsverplaatsing.

Tot slot zijn de uitgangspunten van de Verkeersnotitie (van de voormalige gemeente) Landerd (2012) gelijk aan de uitgangspunten van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan Maashorst 2023 (GVVP), dat op 1 januari 2024 in werking is getreden. Om geen misverstand te laten bestaan over de uitgangspunten van de verkeerssituatie, zal aan het vast te stellen bestemmingsplan, het GVVP (2023) ten grondslag worden gelegd.

4.2 Aanwonende Pastoor van Winkelstraat (Indiener 2)

4.2.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.2.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.2.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3.

4.3 Burgemeester en wethouders gemeente Oss (Indiener 3)

4.3.1 Inhoud zienswijze

a. Stedelijke ontwikkeling, niet passend in het buitengebied
   Er is volgens de gemeente geen sprake meer van een aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteit. De activiteiten die zijn voorzien zijn, zeker in combinatie met de huisvesting van 200 tijdelijke werknemers, aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die niet past in het buitengebied.
b. Verkeersdruk/belasting
   De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling leidt volgens de gemeente tot ongewenste overlast voor haar inwoners, met name in en rondom Herpen. De toename van de verkeersdruk kan niet worden opgevangen door de

bestaande wegen. De voorgestelde maatregelen zijn onvoldoende om de verkeerseffecten in goede banen te leiden.

4.3.2 Reactie gemeente

a. Stedelijke ontwikkeling, niet passend in het buitengebied
Zie ook onder 4.1.1. onder m. In de plantoelichting (H 5.1.3) is beschreven dat zowel ten aanzien van de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden als de huisvesting van arbeidsmigranten, sprake is van een stedelijke ontwikkeling zodat is onderbouwd dat er behoefte bestaat aan deze ontwikkeling en dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in deze behoefte kan worden voorzien.
b. Verkeersdruk/belasting
Met de gemeente Oss vindt (ambtelijk) overleg plaats over de beoogde verkeersafwikkeling vanuit de Broksteeg 1-3 en dan met name de gewenste inrichting /het profiel van de Elsstraat in de gemeente Oss. Aangezien de verkeersstructuur alsmede de verkeersveiligheid in overeenstemming zijn met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, staat de inrichting van de wegen in beginsel los van de vaststelling van het bestemmingsplan. Om de verkeerssituatie te optimaliseren zal een aantal verkeersmaatregelen worden getroffen. Deze maatregelen zijn opgenomen in een voorwaardelijke verplichting.

4.3.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De te nemen verkeersmaatregelen zijn opgenomen in een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast wordt het overleg met de gemeente voortgezet om tot een optimale eindsituatie te komen waarbij tevens afspraken gemaakt zullen worden over de uitvoering van de te nemen maatregelen.

4.4 Omwonende(n) verkeersroute

4.4.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.4.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.4.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3.

4.5 Dorpsraad Herpen

4.5.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft voor wat betreft de gevolgen voor het verkeer (verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid) min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 3. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.3.1.

4.5.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 3 (4.3.2).

4.5.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.3.3.

4.6 Bewoners van de Erfdijk in Herpen

4.6.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 3. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.3.1.

In aanvulling hierop merken reclamanten op dat zij zich, als gevolg van de intensivering van de landbouw, met name gelet op stank, fijnstof en het gebruik van bestrijdingsmiddelen en meststoffen, grote zorgen maken over hun gezondheid. Daarnaast vragen reclamanten aandacht voor de gevolgen hiervan voor de natuur, o.a. voor de Ecologische VerbindingsZone (EVZ) Erfdijk en Munsche Wetering. Ook dient

volgens reclamanten nader te worden onderzocht of er gevolgen zijn voor de waterkwaliteit van de achter de dijk liggende wielen.

4.6.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 3 (4.3.2).
In aanvulling hierop wordt ten aanzien van het aspect gezondheid verwezen naar het (aanvullende) onderzoek luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling, ondanks de toename van het (landbouw)verkeer niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofdioxide). Er wordt ruimschoots voldaan aan de in de Wet milieubeheer (Wmb) opgenomen grenswaarden voor luchtkwaliteit zodat dit geen belemmering vormt voor het plan. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat op grond van het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij is toegestaan. Een dergelijk bedrijf veroorzaakt, vanwege het (intensief) houden van dieren/vee, meer fijnstof dan een teeltbedrijf. Intensieve veehouderijen zijn een belangrijke bron van fijnstof (PM_{10}) en dragen bij aan de directe (primaire) uitstoot van fijnstof, bijvoorbeeld via stofdeeltjes vanuit mest, huidschilfers, veren, voer, haren en strooisel. De fijnstofemissies uit de akkerbouw zijn veel lager dan van een intensieve veehouderij. Het betreft voornamelijk emissies die plaatsvinden bij het lossen, laden en aanwenden van kunstmest, het toedienen van gewasbeschermingsmiddelen en oogstwerkzaamheden. Het wegbestemmen van de intensieve veehouderij in het onderhavige bestemmingsplan levert in beginsel dus een verbetering op in het kader van luchtkwaliteit.

Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en meststoffen is niet gereguleerd in het bestemmingsplan. Er gelden geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en woningen (en tuinen) en/of andere gevoelige functies. Bij gebreke van wetgeving, zijn in de jurisprudentie kaders ontwikkeld voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen het bestemmingsplan. Op grond hiervan mag de Raad, bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open teelt een algemeen belang toekennen aan de volksgezondheid. Dit wordt vertaald naar een minimale afstand van 50 meter tot woon- en verblijfslocaties. De zone van 50 meter tussen de agrarische functie waar dergelijke open teelt is toegelaten en gevoelige functies moet vrij van spuitnevel of drift blijven. Deze zone wordt een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone genoemd. Aangezien er in het onderhavig geval binnen een cirkel van 50m van het plangebied geen gevoelige bestemmingen voorkomen, is het opnemen van een dergelijke zone niet noodzakelijk. In dit kader wordt ook verwezen naar par. 7.2 van de plantoelichting waarin het gebruik van bestrijdingsmiddelen door het bedrijf nader wordt toegelicht.

Ten aanzien van de gevolgen voor de natuur wordt verwezen naar de ecologische quickscan die ten behoeve van het ontwerpplan is opgesteld (bijlage 11 plantoelichting). Hierin (par. 3.2, p.8) staat dat de dichtst bijgelegen zones die onderdeel uitmaken van Natuurnetwerk Nederland (NNN) een beek en haagbeuken- en essenbos betreffen, op een afstand van circa 500 meter ten opzichte van het plangebied. Volgens de quickscan kunnen fysieke effecten op deze afstand, doordat de ingrepen beperkt zijn tot het plangebied zelf, grotendeels worden uitgesloten. Wel kan een toename van verhard oppervlak van invloed zijn op de lokale waterhuishouding waarvan het Natuurnetwerk afhankelijk is. Het plan voorziet echter in waterberging op eigen terrein door de aanleg van wadi's en een waterpartij, zodat hemelwater lokaal kan infiltreren. Hierdoor zijn negatieve effecten op het Natuurnetwerk, mede door de relatief grote afstand tot aan het plangebied, redelijkerwijs uit te sluiten.

Daarnaast is de Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm) bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd, hebben betrekking op het oppervlaktewater. Deze zones bedragen maximaal 5 meter. Omdat het bedrijf hier, vanuit de milieuwetgeving aan gebonden is, is nader onderzoek naar de gevolgen voor de waterkwaliteit van de achter de dijk liggende wielen in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het teeltbedrijf dat op grond van het bestemmingsplan wordt toegestaan niet leidt tot hogere gezondheidsrisico's dan de intensieve veehouderij die op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Ten aanzien van de luchtkwaliteit leidt het teeltbedrijf waarschijnlijk zelfs tot een verbetering. Gelet op de afstand van het bedrijf tot gevoelige functies hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden met een spuitvrije zone. Ook zijn negatieve effecten op de natuur, mede door de relatief grote afstand tot aan het plangebied, redelijkerwijs uit te sluiten. Voor wat betreft (het behoud van) de waterkwaliteit moet het bedrijf voldoen aan de milieuwetgeving die hierop van toepassing is zodat een nader onderzoek naar de gevolgen voor de waterkwaliteit van de achter de dijk liggende wielen, in het kader van dit bestemmingsplan, niet noodzakelijk is.

4.7 *Aanwonende Pastoor van Winkelstraat*

4.7.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

In aanvulling hierop stelt reclamant dat uit de anterieure overeenkomst en de 'Aanvullende notitie ter toelichting op het collegeadvies van 22 mei 2023' blijkt dat doorontwikkeling van het bedrijf op de huidige locatie, gelet op het feit dat deze locatie mogelijk minder aantrekkelijk is voor woningbouwontwikkeling, (nog steeds) een optie is. Hierbij zou de oude locatie (aan de achterzijde) ontsloten kunnen worden via het Munpad zodat de door de bewoners ervaren overlast wordt beperkt.

Voorts stelt reclamant dat, ondanks het instellen van eenrichtingsverkeer, niet kan worden voorkomen dat chauffeurs in de toekomst gebruik zullen maken van sluiproutes zodat de voorgestelde (theoretische) verkeersroute, in de praktijk niet dan wel onvoldoende zal worden benut.

4.7.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

In aanvulling hierop wordt vermeld dat de doorontwikkeling van het bedrijf op de huidige locatie (Molenaarstraat 2) in beginsel geen optie (meer) is. Niet voor voor niets wordt de (bedrijfs)bebouwing in het bestemmingsplan op deze locatie wegbestemd met uitzondering van het bestaande woonhuis, dat een woonbestemming krijgt, en het logiesgebouw waarin arbeidsmigranten zijn gehuisvest. In de planregels is opgenomen dat de uitoefening van het bedrijf op de nieuwe locatie niet is toegestaan indien binnen een jaar na de start van de bedrijvigheid, de bedrijvigheid op de oude locatie (met uitzondering van de grondgebonden agrarische activiteiten en de huisvesting van de arbeidsmigranten) niet is gestaakt. Daarnaast dient binnen 1,5 jaar na de start van de bedrijfsactiviteiten op de nieuwe locatie, de bedrijfsbebouwing op de oude locatie (met uitzondering van het woonhuis en de voormalige bedrijfswoning) te zijn ontmanteld. Deze overgangsperiode van 1 tot 1,5 jaar is nodig om de seizoensgebonden werkzaamheden met betrekking tot de teelt en verwerking van de gewassen op de oude locatie te kunnen afronden voordat alles wordt verhuisd naar de nieuwe locatie.

Daarnaast is in de planregels van het bestemminsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, zodra de voormalige bedrijfsbebouwing is verwijderd, de bestemming van de oude locatie te wijzigen naar wonen ten behoeve van de realisatie van maximaal 50 woningen.

Mocht het bestemmingsplan onverhoopt niet worden vastgesteld of anderszins de eindstreep niet halen, kan de initiatiefnemer, op basis van het geldende bestemmingsplan de bedrijfsactiviteiten aan de oude locatie onverminderd voortzetten. Wellicht is in dat geval een andere ontsluiting van het perceel gewenst maar dat is op dit moment nog niet aan de orde en dus ook niet nader onderzocht.

Op het moment dat van en naar het bedrijf op de nieuwe locatie eenrichtingsverkeer zal worden ingesteld, in ieder geval voor het vrachtverkeer, dienen de chauffeurs zich hieraan te houden. Bij het niet naleven van de verkeersregels riskeren zij een boete. Dit is echter een handhavingsaspect dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet nader wordt gereguleerd. Ten aanzien van de te nemen verkeersmaatregelen, waaronder het instellen van eenrichtingsverkeer, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan. Als, binnen 1 jaar na de start van de exploitatie van het bedrijf op de nieuwe locatie, niet aan deze verplichting wordt voldaan, is het niet toegestaan om de bedrijfsactiviteiten op deze locatie voort te zetten.

4.7.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het voortzetten van het bedrijf op de huidige locatie in beginsel geen optie meer is. Het is de bedoeling om op deze locatie, na ontmanteling van de bedrijfsbebouwing en wijziging van het bestemmingsplan, woningbouw te realiseren. Mocht dit bestemmingsplan onverhoopt niet worden vastgesteld of anderszins de eindstreep niet halen, zou de initiatiefnemer, op basis van het geldende bestemmingsplan de bedrijfsactiviteiten op de oude locatie onverminderd voort kunnen zetten. Wellicht is in dat geval een andere ontsluiting van het perceel gewenst, maar dat is op dit moment nog niet aan de orde en dus ook niet nader onderzocht. Zodra het eenrichtingsverkeer van en naar de nieuwe bedrijfslocatie is ingesteld, dienen de chauffeurs zich hieraan te houden om geen (verkeers)boete te riskeren.

4.8 Omwonende(n) buitengebied

4.8.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.8.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.8.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3.

4.9 Aanwonende Haagstraat

4.9.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Daarnaast vraagt reclamant zich af of ook is gekeken naar de verkeersroute van en naar de nieuwe bedrijfslocatie vanaf de (rotonde) N277 naar de Waterstraat, Elsstraat en de Broksteeg zodat het verkeer niet hoeft te rijden over de Haagstraat en de Pastoor van Winkelstraat en de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt alsmede de overlast vanwege het verkeer beperkt blijft.

4.9.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

De kortste route voor vrachtverkeer naar het hoofdwegennet loopt via het zuidelijke deel van de Broksteeg via de Pastoor van Winkelstraat (en de Haagstraat) naar de N277. Als al het verkeer van en naar de nieuwe bedrijfslocatie via de door reclamant voorgestelde route over de Waterstraat, Elsstraat en de Broksteeg zou rijden, leidt dit tot een toename op deze wegen. Het instellen van eenrichtingsverkeer verdient dan ook de voorkeur zodat

het verkeer van en naar het bedrijf verspreid wordt en tegelijkertijd wordt voorkomen dat grote voertuigen elkaar op de Broksteeg moeten passeren.

De voorkeur voor de rijrichting van het vertrekkende verkeer lijkt uit te gaan naar: Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat – Haagstraat zodat de draai van de Broksteeg naar de Pastoor van Winkelstraat beter gemaakt kan worden. Voor het komende verkeer geldt dan de omgekeerde rijrichting: Haagstraat – Waterstraat – Elsstraat – Broksteeg.

4.9.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. De door reclamant voorgestelde route leidt tot een toename van het verkeer op de wegen Waterstraat, Elsstraat en de Broksteeg. Het instellen van eenrichtingsverkeer verdient de voorkeur zodat het verkeer van en naar het bedrijf verspreid wordt en tegelijkertijd wordt voorkomen dat grote voertuigen elkaar op de Broksteeg moeten passeren.

4.10 Omwonende (n) buitengebied

4.10.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Verder stelt reclamant dat in het verkeersonderzoek is gekozen voor de goedkoopste variant ten aanzien van het verkeer. Aangezien dit volgens reclamant, gelet op het onderzoek van Megaborn (d.d. 9-11-2021) qua verkeersveiligheid de minst gunstige route is, vraagt dit om een nadere uitleg.

4.10.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

Het onderzoek van Megaborn (d.d. 9-11-2021) is voor dit bestemmingsplan niet meer relevant aangezien de Provincie heeft aangegeven niet mee te willen werken aan een 2e ontsluiting/rotonde op de N277. Dit betekent dat de (toekomstige) verkeersroute moet worden gevonden in de huidige wegenstructuur. Of dit ook de goedkoopste oplossing is, kan (nog) niet worden beoordeeld aangezien nog niet vaststaat welke verkeersmaatregelen precies genomen zullen worden. Voor zover deze maatregelen

bestaan uit het aanpassen en/of verbreden van de weg, kunnen hier echter ook aanzienlijke kosten mee zijn gemoeid. Om de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie zo adequaat mogelijk te laten verlopen en de verkeersveiligheid te waarborgen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

4.10.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat voor de afwikkeling van het verkeer niet per definitie wordt gekozen voor de goedkoopste variant, maar voor de variant die het meest optimaal is en waarbij ook de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd.

4.11 Aanwonende verkeersroute buitengebied gemeente Oss

4.11.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Daarnaast staat volgens reclamant in de anterieure overeenkomst (AO) vermeld dat om de voorgestelde verkeersroute mogelijk te maken, zal worden overgegaan tot onteigening, terwijl dit tijdens de informatieavonden steeds is ontkend. Voorts zou het initiatief voor de bedrijfsverplaatsing eerder vanuit het bedrijf zelf zijn gekomen terwijl volgens reclamant nu in de AO staat vermeld dat het initiatief hiervoor afkomstig is van de gemeente.

4.11.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

In de AO (artikel 8 lid 1 en 2) staat vermeld dat ten behoeve van de aanpassing van infrastructurele voorzieningen in de openbare ruimte in de omgeving Broksteeg 1-3 grondverwerving noodzakelijk is. De Exploitant (eigenaar van het bedrijf) kan met de betreffende eigenaar in overleg treden omtrent de minnelijke verwerving. Indien een minnelijke verwerving door de Exploitant of door de Gemeente niet mogelijk is, zal de Gemeente *overwegen* om het instrument van de onteigening in te zetten. De hiermee gemoeide kosten komen voor 80% voor rekening van Exploitant.

Hiermee is niet gezegd dat de gemeente tot onteigening zal overgaan. Dit is alleen het geval als er minnelijk geen overeenstemming kan worden bereikt met de betreffende eigenaar. In dat geval kan de gemeente overwegen om onteigening in te zetten en zijn er afspraken gemaakt met de exploitant over de kosten hiervan. Voorts is in de AO (artikel 8 lid 3) bepaald dat de bedrijfsverplaatsing en de realisatie van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie pas kan plaatsvinden nadat de door de gemeente beoogde aanpassing van de infrastructurele voorzieningen in de openbare ruimte is gerealiseerd. Dit is naast de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, een extra waarborg dat de benodigde verkeersmaatregelen worden uitgevoerd.

Omdat de omwonenden van de huidige locatie overlast ondervinden van de aan-en afvoer van het tuinbouwbedrijf, vindt de bedrijfsverplaatsing mede plaats op verzoek van de gemeente. Daarnaast kan het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie moderniseren en verder ontwikkelen zodat sprake is van een 'win-win situatie'. Van wie het initiatief afkomstig is, is voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet relevant. In het kader van het bestemmingsplan dient zowel op de nieuwe locatie als op de achterlaatlocatie sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' en dat is het hier het geval.

4.11.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. In aanvulling hierop wordt ten aanzien van de AO geconcludeerd dat daarin is opgenomen dat de gemeente gebruik *kan* maken van onteigening om de beoogde aanpassing van de infrastructurele voorzieningen in de openbare ruimte te realiseren. Het feit dat de bedrijfsverplaatsing en de realisatie van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie op grond van de AO pas kan plaatsvinden nadat de door de gemeente beoogde aanpassing van de infrastructurele voorzieningen in de openbare ruimte is gerealiseerd, is naast de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, een extra waarborg dat de benodigde maatregelen worden uitgevoerd.

Van wie het initiatief voor de bedrijfsverplaatsing afkomstig is, is voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet relevant. In het kader van het bestemmingsplan dient zowel op de nieuwe locatie als op de achterlaatlocatie sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.12 Aanwonende buitengebied

4.12.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.12.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.12.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3.

4.13 Omwonende/aanwonende buitengebied

4.13.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Daarnaast wordt door reclamant nog gewezen op diverse wijzigingen in de anterieure overeenkomst (AO). Een van die wijzigingen betreft de toevoeging van lid 4 aan artikel 14 op basis waarvan de gemeente verklaart dat er met andere exploitanten geen afspraken zijn of zullen worden gemaakt ten aanzien van andere bouwplannen in de gemeente die qua timing of anderszins in de weg staan aan de inspanningsplicht van de gemeente ten aanzien van de realisatie van de woningen op de achterlaatlocatie. Reclamant vraagt zich of een dergelijke bepaling wel in overeenstemming is met het Didam-arrest en/of het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast kan de bepaling volgens reclamant de woningbouw in Maashorst belemmeren.

Voorts stelt reclamant zich op het standpunt dat de Raad het bestemmingsplan niet kan vaststellen zonder eerst kennis te hebben genomen van de overige wijzigingen in de AO.

4.13.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

Het 'Didam-arrest' ziet op de gelijke behandeling van potentiële kopers bij grondverkoop door de gemeente. In dit geval is de grond waarop de woningbouw is voorzien, niet in eigendom van de gemeente maar van de eigenaar van het bedrijf. De gemeente heeft in de AO toegezegd om, onder voorwaarden, mee te willen werken aan woningbouw op de

achterlaatlocatie. Met dit doel is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Aan de hand van deze toezegging en wijzigingsbevoegdheid kan de achterlaatlocatie worden gerekend tot de zogenaamde 'zachte plancapaciteit' van de gemeente. Het is, mede met het oog op de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', heel gebruikelijk dat de gemeente eerst meewerkt aan de woningbouwplannen die al bij haar bekend zijn, alvorens medewerking toe te zeggen aan nieuwe plannen. Dit om te voorkomen dat er uiteindelijk meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan waar de gemeente behoefte aan heeft. Hiermee wordt de woningbouw in Maashorst niet belemmerd maar voert de gemeente, mede in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de regie over de (toekomstige) woningbouwplannen.

Ten aanzien van de overige wijzigingen in de AO wordt verwezen naar hetgeen hierover onder 4.1.2, in zijn algemeenheid ten aanzien van de gebondenheid van de Raad aan de AO is gezegd. Dit geldt ook voor de wijzigingen waar reclamant op doelt.

4.13.3 Conclusie

PM

4.14 Onbekend, zienswijze kan niet worden geopend

4.14.1 Inhoud zienswijzen

4.14.2 Reactie gemeente

4.14.3 Conclusie

4.15 Boskamp & Willems advocaten, namens omwonende/aanwonende buitengebied

4.15.1 Inhoud zienswijzen

Reclamante kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat zij hierdoor kan worden geschaad in haar bedrijfsvoering. Door de invoering van eenrichtingsverkeer voor vrachtwagens (dat naar verwachting zal plaatsvinden via de Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat), zal zij veel meer kilometers moeten maken om haar bedrijfslocatie te bereiken, waardoor zij forse (inkomens)schade zal lijden. Hiermee dient, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, rekening te worden gehouden.

4.15.2 Reactie gemeente

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de toename van het (vracht)verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur aan de Broksteeg en de omliggende wegen.

Vanaf de ontwikkellocatie loopt de kortste route voor vrachtverkeer naar het hoofdwegennet via het zuidelijke deel van de Broksteeg via de Pastoor van Winkelstraat naar de N277.

Door het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg kan worden voorkomen dat deze voertuigen elkaar moeten passeren. De richting van het vrachtverkeer ligt inderdaad nog niet vast maar de voorkeur lijkt uit te gaan naar Haagstraat – Waterstraat – Elsstraat – Broksteeg voor het komende verkeer en Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat – Haagstraat voor het vertrekkende verkeer omdat de draai van de Broksteeg naar de Pastoor van Winkelstraat dan beter gemaakt zou kunnen worden.

Het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg betekent echter niet dat ook de Waterstraat (automatisch) eenrichtingsverkeer zal worden. Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling, kan zowel het komende als het vertrekkende verkeer het bedrijf van reclamante aan de Waterstraat nog steeds via de kortste route (van en naar de N277) bereiken.

Naast het instellen van eenrichtingsverkeer wordt bovendien een aantal andere verkeersmaatregelen, zoals het verlagen van de maximum snelheid naar 30 km/uur, het verbreden van de weg, aanleg van passeerplaatsen en/of de aanleg van grasbetontegels in de bermen, onderzocht om de uiteindelijke verkeersstructuur van en naar het bedrijf te optimaliseren.

Omdat op dit moment nog geen keuze is gemaakt voor de definitieve rijrichting en benodigde verkeersmaatregelen, is nog niet voldoende duidelijk welke maatregelen uiteindelijk genomen zullen worden. Om te waarborgen dat deze (verkeers)maatregelen wél genomen zullen worden, is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor (het bedrijf van) reclamante betekent dit dat, voor zover het instellen van eenrichtingsverkeer aan de Waterstraat al noodzakelijk is, de door haar genoemde belangenafweging plaatsvindt in het kader van het verkeersbesluit (op grond van artikel 2, lid 1 en 2 van de Wegenverkeerswet 1994).

4.15.3 Conclusie

Het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg betekent niet dat ook de Waterstraat (automatisch) eenrichtingsverkeer zal worden. Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling, kan zowel het komende als het vertrekkende verkeer het bedrijf van reclamante aan de Waterstraat nog steeds via de kortste route (van en naar de N277) bereiken.

Voor (het bedrijf van) reclamante betekent dit dat, voor zover het instellen van eenrichtingsverkeer aan de Waterstraat al noodzakelijk is, de door haar genoemde belangenafweging zal plaatsvinden in het kader van het verkeersbesluit (op grond van artikel 2, lid 1 en 2 van de Wegenverkeerswet 1994) en niet in het kader van dit bestemmingsplan.

4.16 Provincie Noord-Brabant (Indiener 16)

4.16.1 Inhoud zienswijze

a. Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing
In het door de gemeente opgestuurde overzicht met maatregelen voor kwaliteitsverbetering en de daarbij behorende kosten, is een aantal posten opgenomen die niet als kwaliteitsverbetering van het landschap dienen. Hierbij gaat het om o.a. een vlonder, grondwerk en verkeersmaatregelen. Daarnaast ontbreekt de berekening van de bestemmingswinst versus de inspanning in kwaliteitsverbetering van het landschap.

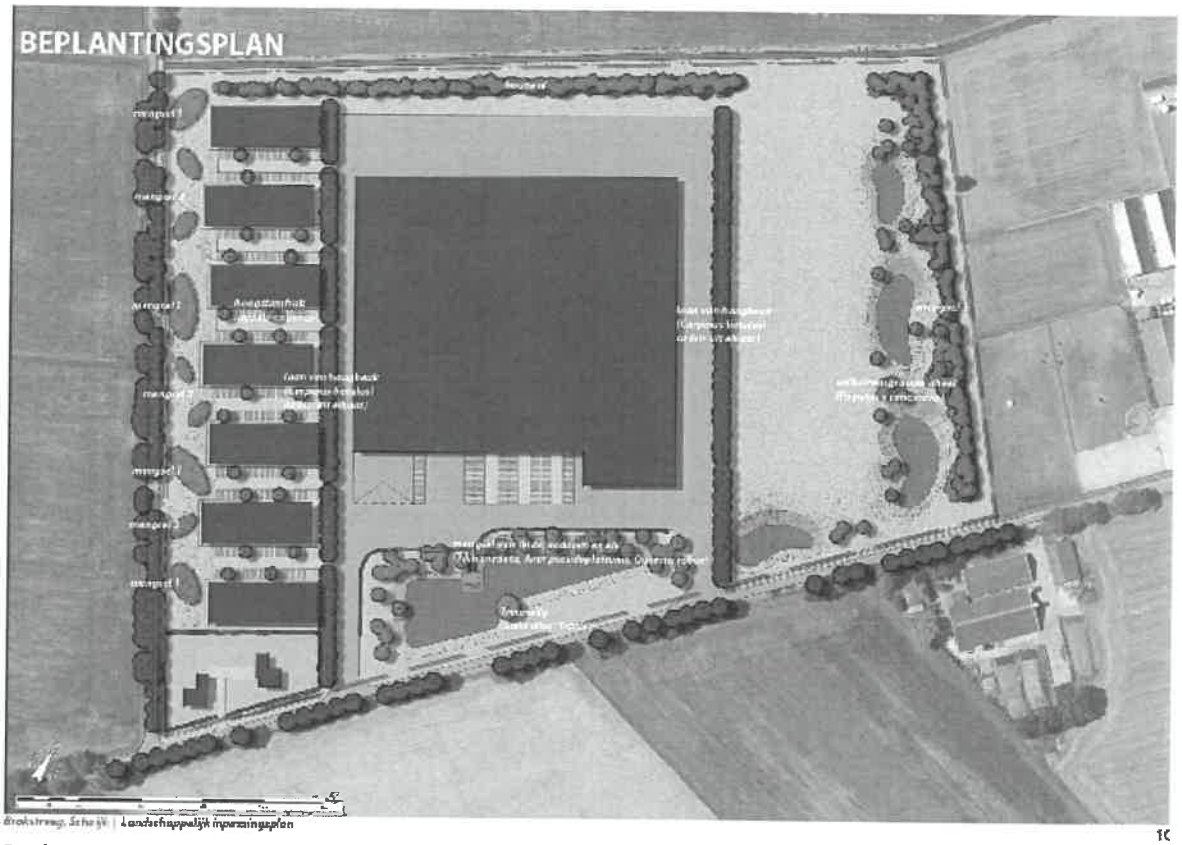
b. Planregels
Op grond van de begripsbepalingen in combinatie met de planregels is het niet uitgesloten dat op de locatie Broksteeg 1-3 ook een melkveehouderij gevestigd zou kunnen worden. Daarnaast mag de bebouwde oppervlakte voor het overige deel van het bouwvlak niet meer bedragen dan 22.300 m². Dit is een (grote) wijziging ten opzichte van het voorontwerpplan.

c. Locatie Molenaarstraat 2
Het ontwerpbestemmingsplan richt zich niet op het beëindigen van het agrarisch bedrijf maar slechts op een verkleining van het agrarisch bouwperceel (tot circa 3. 000 m²). Nu het agrarisch bedrijf wordt verplaatst dient het gehele agrarische bouwperceel op de bestaande locatie te worden gesaneerd. Gedurende de overgangsfase zou de huisvesting van arbeidsmigranten in de voormalige bedrijfswoning kunnen worden voortgezet. De bestemming van de bedrijfswoning dient dan wel te worden omgezet naar burgerwoning zodat deze huisvesting onder het overgangsrecht valt.

4.16.2 Reactie gemeente

a. Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing
Naar aanleiding van de eerdere overleggen met de Provincie is al geconstateerd dat de berekening van de bestemmingswinst versus de inspanning in kwaliteitsverbetering nog ontbreekt. De posten die volgens de Provincie niet als kwaliteitsverbetering van het landschap kunnen dienen en de termijn voor onderhoud en beheer, zijn in het overzicht met maatregelen aangepast.

De aangepaste gegevens ten aanzien van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn inmiddels (opnieuw) met de Provincie gedeeld. Uit de berekening van de kwaliteitsverbetering blijkt dat deze overeenkomt met de kosten die zijn gemoeid met de landschappelijke inpassing. Hierbij is geen rekening gehouden met het voorste groene vlak (met daarin de grote vijver). Dit vlak is meegenomen als 'agrarische grond (onbebouwd)'. Daarnaast is de bosschage aan de wegzijde weggelaten. Aan de watergangzijde is de beoogde elzensingel minder lang geworden. Hierdoor is een doorkijk mogelijk zodat de openheid van het landschap beter beleefbaar blijft, zie ook onderstaande afbeelding uit het landschappelijke inpassingsplan:



De laatste versie van het gehele plan is toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting (zie ook par. 4.10 en 5.3.3 van deze toelichting).

b. Planregels

De begripsbepalingen (grondgebonden agrarisch bedrijf versus vollegrondsteeltbedrijf) worden aangepast zodat duidelijk is dat de vestiging van een melkveehouderij niet is toegestaan. Hoewel in artikel 3.1.2 sub van de planregels (Broksteeg 1-3) niet staat dat, zoals de Provincie stelt, *tevens* een vollegrondsteeltbedrijf is toegestaan, mag over de uitleg van de begripsbepalingen en het toegelaten gebruik geen verwarring bestaan.

De opmerking over artikel 3.2.3. van de planregels wordt niet gevolgd. De bebouwde oppervlakte is juist minder dan in het voorontwerpplan waarin nog werd uitgegaan van (ruim) 38.000 m².

c. Locatie Molenaarstraat 2

Ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing zijn de (nieuw) bouwmogelijkheden op het perceel al zoveel mogelijk verwijderd. Alleen voor de huisvesting van de arbeidsmigranten in de (voormalige) bedrijfswoning is nog een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is in de planregels (artikel 3.5.6) als voorwaardelijke verplichting voor de bedrijfsvoering op de nieuwe locatie opgenomen dat de agrarische bedrijvigheid aan de Molenaarstraat wordt

beëindigd en de aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Gelet op de beperkte, resterende bouw-en gebruiksmogelijkheden is het feitelijk niet meer mogelijk om op dit perceel een zelfstandig agrarisch bedrijf te starten. De resterende agrarische bestemming vormt in die zin dan ook geen (planologische) bedreiging.

De huisvesting van de arbeidsmigranten op deze locatie is ook in de nieuwe situatie nog nodig voor de bedrijfsvoering op de nieuwe locatie. In de planregels is dan ook opgenomen dat de huisvesting van de arbeidsmigranten plaatsvindt ten behoeve van het bedrijf aan de Broksteeg 1-3. Daarnaast is deze huisvesting direct gerelateerd aan de (grondgebonden) agrarische activiteiten op het perceel, die in de nieuwe situatie worden voortgezet.

4.16.3 Conclusie

Naar aanleiding van de (eerdere) overleggen met de Provincie is de kwaliteitsverbetering van het landschap aangevuld en verbeterd. De Provincie heeft inmiddels aangegeven dat zij hiermee kan instemmen.

De begripsbepalingen in de planregels (grondgebonden agrarisch bedrijf versus vollegrondsteeltbedrijf) zijn aangepast zodat duidelijk is dat de vestiging van een melkveehouderij niet is toegestaan.

Op de achterlaatlocatie is het planologisch niet meer mogelijk om een (zelfstandig) agrarisch bedrijf op te richten. De bestemming van de (voormalige) bedrijfswoning is in het ontwerpplan al omgezet naar burgerwoning.

4.17 Omwonende(n) Broksteeg (Ravenstein)

4.17.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Daarnaast maken reclamanten vooral bezwaar tegen de huisvesting van 200 arbeidsmigranten alsmede de bouw van de volgens hen enorme loodsen in het open polderlandschap.

4.17.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

De huisvesting van de arbeidsmigranten is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering ter plaatse. In het bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk waarborgen opgenomen om ervoor te zorgen dat de huisvesting niet voor overlast zal zorgen in de omgeving.

Ook de bouw van de loodsen is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het teeltbedrijf. Om de bouw van de loodsen zo goed mogelijk landschappelijk in te passen is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is o.a. gedeeld met de Provincie die heeft geoordeeld dat het bouwplan in relatie tot het landschapsplan, conform de provinciale verordening, leidt tot voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.17.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3

4.18 Bewoner buitengebied (Herpen), langs verkeersroute

4.18.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.18.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.18.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3

4.19 Bewoners buitengebied (ontsluiting Broksteeg-Pastoor van Winkelstraat)

4.19.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.19.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.19.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3

4.20 Bewoners Pastoor van Winkelstraat

4.20.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.20.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.20.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3

5 Ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het (juridisch deel van het) bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

Planregels:
In plaats van de nadere eisen (artikel 3.3. van de planregels) is in de planregels (artikel 3.5.7) een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de verkeersmaatregelen.

Daarnaast is (in artikel 3.5.1 van de planregels) opgenomen dat de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 1.71 (de definitie/beschrijving van een vollegrondsteeltbedrijf) niet mogen worden uitgevoerd voor of namens derden c.q. andere agrarische bedrijven.

Verbeelding

Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie en de aanpassing van het landschappelijke inpassingsplan is de ligging van de bestemmingen 'Agrarisch-1' en 'Groen' gewijzigd.

Plantoelichting:

Daarnaast zijn (ambtshalve) de volgende teksten aangepast in de plantoelichting:
- Tekstuele wijzigingen paragrafen 1.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 en 4.10
- Paragraaf 4.10 is aangepast adhv nieuw landschapsplan
- Paragraaf 5.3.1 is aangepast vanwege vaststellen omgevingsvisie
- Paragraaf 5.3.3 is aangepast adhv nieuw landschapsplan en overleg provincie
- Inleiding hoofdstuk 6 tekstueel aangepast, fase 2 maakt geen onderdeel meer uit van de onderzoeken
- Paragraaf 6.1.3 aangepast naar aanleiding van aanvullend akoestisch onderzoek (Industrielawaai)
- Paragraaf 6.1.4 aangepast naar aanleiding van aanvullend akoestisch onderzoek (Wegverkeerslawaai)
- Paragraaf 6.1.5 aangepast naar aanleiding van aanvullend onderzoek Luchtkwaliteit
- Paragraaf 6.4 aangepast naar aanleiding van aanvullend stikstofonderzoek
- Paragraaf 6.5 de paragraaf over cultuurhistorie is aangepast adhv nieuw landschapsplan en overleg met de Provincie
- Paragraaf 6.6 aangepast naar aanleiding van geactualiseerd Verkeersonderzoek
- Paragraaf 6.8 toegevoegd naar aanleiding van Trillingsonderzoek
- Paragraaf 8.2 Omgevingsdialoog nader uitgewerkt

Bijlagen

Bijlage A: (niet openbaar)

Bijlage B: diversen onderzoeken/aanvullingen:

- uitnodiging informatieavond (omgevingsdialoog) d.d. 9 juli 2020;
- voormalig verkeersonderzoek 'Variantenstudie ontsluiting' (Megaborn d.d. 12 mei 2021);

weebers vastgoed advocaten

Bijlage A

Gemeente Maashorst
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 83
5400 AB UDEN

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Schaijk, 18 december 2023

Geachte gemeenteraadsleden,

Met deze brief ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan is voor ons van belang als aanwonenden van de Pastoor van Winkelstraat ter hoogte van de Broksteeg waardoor wij direct belanghebbende zijn.

Ondergetekenden zijn het niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze zienswijze is erop gericht om het door het collega vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen zijn geconstateerd dat dit dossier absoluut niet rijp is voor besluitvorming. Essentiële onderbouwingen ontbreken dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, uw informatie bevat op vele punten tegenstrijdigheden en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.

Wij dienen deze zienswijze in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Onderstaand lichten wij onze zienswijze toe.

Procedurele zienswijzen

1) **Onbeantwoorde klachtenbrief over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen**

Middels deze brief hebben wij een klacht ingediend bij de gemeente Maashorst over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake het dossier 'verplaatsing Jonkergouw'. Er zijn vragen gesteld over het procesverloop, er is aanvullende informatie opgevraagd én verzocht om met omwonenden / belanghebbenden in contact te treden alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Deze brief was een reactie op het e-mailbericht dat wij donderdag 2 november jl. ontvingen van de heer [redacted] die liet weten dat u op 7 november jl. tot besluitvorming zou overgaan. Dit hadden wij op 27 oktober jl. reeds telefonisch vernomen van [redacted]. Omdat wij nog in afwachting waren van een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog werden wij hier zeer door verrast. Deze klachtenbrief, met maar liefst 34 handtekeningen, ging juist in op het negeren van burgerinbreng en het onbeantwoord laten van vragen in aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan.
We hebben over de procesmatige klacht in het gesprek met [redacted] alleen de reactie

gehad dat we hiervoor een zienswijze konden indienen, inhoudelijk werd er niet ingegaan over de procesmatige klacht, terwijl wethouder [redacted] zich wel geroepen voelde in de media te reageren op onze brief met de uitspraak dat hij zich "kapot gedialoogd" had. Wellicht bedoelt de wethouder te verklaren dat hij zich kapot gedialoogd heeft binnen het college of met partijen rondom de firma Jonkergouw! Als burgerbelanghebbenden die alle informatiebijeenkomsten van de gemeente Maashorst hebben bijgewoond en alle ontwikkelingen hebben gevolgd, wensen wij hierbij expliciet (te) verklaren dat wethouder [redacted] tijdens iedere openbare bijeenkomst heeft geschitterd door afwezigheid!

Het ontbreken van een actieve reactie vanuit u op onze brief - onverlet of die gelezen wordt als een procesmatige klacht, als een klacht tegen een bestuurder of ambtenaar of als een klacht die beide elementen in zich draagt - is wederom illustratief voor de wijze waarop u elke burgerinbreng wenst te negeren.

Zienswijze: Omwonenden / belanghebbenden zijn en worden steeds weer genegeerd in dit proces. Ondanks de ingestuurde klachtenbrief heeft u besloten over te gaan tot besluitvorming in de wetenschap dat de grondslag tot besluitvorming afwezig is. Wij beschouwen elke vorm van besluitvorming in dit voorliggende incomplete dossier daarom dan ook als een vorm van onbehoorlijk bestuur waarop wij gepaste actie zullen ondernemen. Wij verzoeken u in ieder geval deze brief actief te betrekken bij de zienswijzeprocedure.

2) Omgevingsdialoog

Wij zijn bij diverse informatieavonden (3,4 en 11 juli 2023), die door de gemeente zijn georganiseerd, aanwezig geweest. Daarin werd eenzijdig vanuit de gemeente onvolledig het verhaal over de plannen van Jonkergouw gepresenteerd. Er werd vaak gezegd dat de aantallen op het scherm nog niet klopten met het ontwerpbestemmingsplan dat in voorbereiding was. Daarnaast werden de overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag liggen aan de verkeersontsluiting ook niet gedeeld (ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal).
Wij hebben tijdens deze bijeenkomsten en per e-mail meermaals gevraagd wanneer de omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) zou worden gevoerd. Telkens werd door projectleider, de heer [redacted] (en anderen van de gemeente Maashorst), verteld dat de bijeenkomsten GEEN onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog en dat deze nog zou volgen (georganiseerd door de initiatiefnemer zelf). Daarop zijn wij blijven wachten, om op dat moment ons zegje te kunnen doen om tweezijdig in gesprek te gaan met elkaar.

Op 21 juli 2023 hebben we per e-mail gevraagd of de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 5 september jl. een uitnodiging voor de omgevingsdialoog vanuit Jonkergouw was. Daarop hebben wij per e-mail bevestigd gekregen dat dit niet het geval was, maar dat het om een bedrijfsbezoek ging. Op 24 juli jl. hebben wij per mail gevraagd aan mevrouw [redacted]: *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin opgenomen zoals deze volgens gemeente gevoerd moet worden?"* Op de 1e vraag over wanneer de omgevingsdialoog start hebben we nooit meer een reactie ontvangen helaas... Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog van uw medewerker [redacted] toegestuurd per e-mail.

Zoals ook beschreven staat in uw eigen "Handreiking Omgevingsdialoog" dat van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt dient te worden dat ook nog teruggekoppeld moet worden naar aanwezigen (met een redelijke reactietermijn). Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Volgens uw eigen handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit.
Wij zien met spanning uit naar de stukken (o.a. verslagen) over de Omgevingsdialoog die volgens u gevoerd is.

Overigens is op een drietal momenten verschillende en tegenstrijdige informatie door de gemeente verstrekt over een al dan niet al gehouden omgevingsdialoog. Wellicht is de onderlinge afstemming hierover intern niet goed verlopen of is er door verschillende personen een verschillende uitleg gegeven aan deze kwestie?

Zienswijze: Er is geen sprake geweest van een formele Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor is toegepast. Het besluitvormingsproces is daardoor niet nageleefd volgens de eigen opgestelde vormvereisten. Door uw handelwijze is de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd en heeft u het vertrouwen van verontruste burgers beschaamd die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.

3) Woo-verzoek

Mede door de opvallend gebrekkige en onvolledige informatie die werd verstrekt tijdens de informatieavonden in de Potter, is op 13 juli 2023 een Woo-verzoek ingediend. Tijdens onze inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse pogingen om alle gevraagde informatie beschikbaar te krijgen, hebben wij steeds laten weten dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is.

Wij hebben o.a. in onze nadere concretisering van ons verzoek op 28 juli jl. vermeld: *"Met betrekking tot de Omgevingsdialoog die u benoemt in uw brief: ons belang dat hiermee samenhangt is dat we de stukken die we hebben opgevraagd in het Woo-verzoek, geruime tijd voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog, willen ontvangen. Op deze manier kunnen we deze stukken goed bestuderen en onze input, op basis van juiste en volledige informatie, geven tijdens de Omgevingsdialoog."*

In onze mail van 24 oktober jl. hebben wij wederom aangegeven:
"Wij hebben deze informatie (op grond van het Woo-verzoek) echt op korte termijn nodig om ons te kunnen inlezen om onze reactie te geven op de Omgevingsdialoog en daarna de zienswijze te kunnen formuleren en in te dienen als het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd, met een reactietijd van 6 weken. Wij gaan ervan uit dat we de informatie minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog ontvangen, zodat we in alle redelijkheid de stukken kunnen lezen en ons op de Omgevingsdialoog kunnen voorbereiden. Dit vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid. Is de Omgevingsdialoog al gepland?
Indien de Omgevingsdialoog nog even op zich laat wachten en pas plaatsvindt na 1 januari 2024, lijkt het me gezien de aanvraagdatum van het Woo-verzoek van 13 juli 2023 dat een uiterste datum van 1 december 2023 voor het aanleveren van alle door ons gevraagde documenten zeer redelijk is."

Inmiddels komt de informatieverstrekking op gang. Wij hebben reeds 880 pagina's ontvangen met voornamelijk concepten van anterieure overeenkomsten en begrijpen dat nog 7500 documenten beschikbaar zijn die volgen. In gesprek met de gemeente, d.d. 30 november 2023, is gevraagd of wij specifieker kunnen zijn in de uitvraag van de stukken om het proces te bespoedigen. Het verwondert ons dat eerst vier maanden geen enkele informatie wordt verstrekt en niet wordt meegedacht. Nu de tijd vreselijk gaat dringen en wij geklaagd hebben over de medewerking, komt 2 weken na terinzagelegging van alle stukken het voorstel om specifieker te zijn in de uitvraag. Als de gemeente oprecht behulpzaam en meedenkend had willen zijn, hadden wij deze vraag graag eerder gesteld gekregen, waardoor informatie ons wellicht tijdiger had bereikt.

Zienswijze: Onze pogingen om in gesprek te blijven en in te stemmen met een opschortingstermijn laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als zienswijze tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

4) Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan

Inhoudelijk kan geen besluit genomen worden als het gaat om het ontwerp bestemmingsplan, zolang niet voor 100% duidelijkheid bestaat over de aard van de nieuwe / toekomstige bedrijfsvoering. De beantwoording van deze vraag is essentieel voor college en gemeenteraad als het gaat over de categorisering van de bedrijfsactiviteiten. Welk verwerkingsproces en/of welke productieactiviteiten moeten plaats gaan vinden aan de Broksteeg 1-3? Worden er of gaan er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? Dient in dit kader niet gesproken te worden over industrie?

Vooralsnog is in het verhaal over de bedrijfsverhuizing van Jonkergouw, die gericht is op uitbreiding en het toekomstbestendig maken van het bedrijf, op geen enkele manier duidelijke informatie verstrekt.
De heer [redacted] heeft tijdens een van de informatiebijeenkomsten in juli 2023 zeer duidelijk gesteld dat Jonkergouw niet inzet op uitbreiding van de teeltgronden. Waar dan wel op?
In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door de [redacted] Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de heer [redacted] gereageerd met de opmerking dit niet te weten.

<u>Zienswijze:</u> Er is 100% duidelijkheid nodig over de bedrijfscategorisering om vast te stellen onder welke bestemmingsplancategorie het nieuwe bedrijf Jonkergouw valt. Deze informatie is steeds in het ongewisse gebleven maar is aan de voorkant benodigd voor verdere uitwerking van het totaalplan. "Voor de dorpen" heeft hierover ook het ongenoegen geuit.

5) Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting

Op pagina 32 van de 'Toelichting' bij Ontwerp BESTEMMINGSPLAN "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01 staat het volgende: *"Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de nieuwe locatie:*
*- Het bestemmingsplan dient een **<u>nadere eis</u>** 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."*

Op pagina 33 van de 'Toelichting' is vermeld:
"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."

Op pagina 91 van de Toelichting is vermeld:
"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."

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet uw raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Zienswijze: U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Het is verbazingwekkend dat gesteld wordt te kunnen werken met een 'nadere eis'. De inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure / uitwerking van dit plan.

Inhoudelijk zienswijzen

ALGEMEEN

- Pagina 31 van de toelichting: "*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."
  "Flexibele" suggereert dat er nog zaken in de loop der tijd kunnen wijzigen.
  Vraag: wat bedoelt uw college met "flexibele"? Waar zit de flexibiliteit in volgens uw college?

- De nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente Maashorst is nog niet vastgesteld. Hierin is een visie beschreven voor diverse gebieden binnen de gemeente Maashorst. Deze grootste ontwikkeling voor Jonkergouw heeft veel impact en maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie.
  Zienswijze: Wij zijn van mening dat u beter eerst de vastgestelde Omgevingsvisie af kunt wachten voordat u het bestemmingsplan voor Broksteeg 1-3 vast laat stellen door uw raad. Als er nog iets wijzigt in de Omgevingsvisie, ligt er een verkeerde grondslag t.a.v. de Omgevingsvisie in het bestemmingsplan Broksteeg 1-3.

ROL VAN DE RAAD:
ANTERIEURE OVEREENKOMST GEMEENTE MAASHORST - JONKERGOUW

Het college heeft met de gemeenteraad afgesproken dat de gemeenteraad in de gelegenheid zou worden gesteld bedenkingen etc. aan te dragen. Dat hebben ze gedaan aan de hand van een concept Anterieure Overeenkomst d.d. 23-01-2023 (deze zit bij de stukken van 09-02-2023). De getekende Anterieure Overeenkomst d.d. 22-06-2023 ziet er op diverse punten essentieel anders uit!
Wethouder [redacted] wees in de commissievergadering van 07-12-2023 naar de stukken van 09-02-2023, als zijnde alle onderliggende informatie. Dit is niet correct.
Zienswijze: dit lijkt wederom op misleiding. Uw college heeft de gemeenteraad onvolledig en onjuist geïnformeerd. Ook heeft de raad zich niet uit kunnen spreken over de gewijzigde afspraken in de definitieve Anterieure Overeenkomst van 22-06-2023. Dit is wederom een reden dat dit plan niet in procedure gebracht had mogen worden en zeker niet mag worden vastgesteld door de gemeenteraad.

BESTEMMING / AARD VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ JONKERGOUW

- *De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin de beoogde nieuwe locatie is bestemd als 'Agrarisch – 1' en 'Groen'. Het agrarische bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch – 1' 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.*
  Zienswijze: Het is onvoldoende duidelijk welke bedrijfsactiviteiten dit betreffen. Dit vraagt om een uitputtende opsomming met toelichting wat u verstaat onder deze bedrijfsactiviteiten namens het college.

- In 7.5.3 onder h. van de Regels staat vermeld:
  Omgevingsvergunning routegebonden horeca als nevenactiviteit
  "h. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;"
  Zienswijze: Het is een raadsel waarom ervoor gekozen is om horeca als nevenactiviteit op te nemen in het plan. Dit draagt niet bij aan kwaliteitsverbetering voor het buitengebied.

- In de "Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling", geldend van 11-07-2013 t/m heden wordt het volgende beschreven:
  Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap én dient aan bepaalde voorwaarden te voldoen.
  Zienswijze: De komst van Jonkergouw in Rietbroek is zeker geen kwaliteitsverbetering voor het landschap. Iedere onderbouwing op dit vlak ontbreekt.

GROEI VAN HET BEDRIJF JONKERGOUW / NIEUWE BEDRIJFSVOERING/UITBREIDING VAN BOUWVLAK I.R.T. BESTEMMING

- In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan schrijft u op pagina 19: *"Waar het bedrijf de dringende noodzaak ervaart in de nabije toekomst verder te groeien kan dit leiden tot meer overlast bij omwonenden."*
  Zienswijze: In diverse bijeenkomsten is verteld dat geen nadere groei in de toekomst zou plaatsvinden en de toelichting zegt nu wat anders. Eenduidige informatie ontbreekt waardoor de waarheid ongewis blijft. Wij zien graag dat alle teksten in alle documenten die behoren bij het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming worden gebracht met hetgeen gesteld is in de diverse bijeenkomsten en dat de teksten m.b.t. groei van het bedrijf verwijderd worden uit alle documenten die behoren bij het ontwerp bestemmingsplan.

- Pagina 83 van de Toelichting vermeld: *"De bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf heeft op de nieuwe locatie een bruto vloeroppervlakte van 38.300 m2"*. Op pagina 85 van de toelichting heeft u het over 31.500 m2. Op pagina 31 gaat het over 30.000 m2 *("- Niet meer bebouwing is toegestaan dan waarmee in de planvorming rekening mee is gehouden, te weten een bebouwingsoppervlak van maximaal 30.000 m2.")* en op pagina 42 vermeldt u 21.000 m2. In de bijlage Notitie verkeersadvies wordt gesproken over 17.200 m2 bruto vloeroppervlakte voor de bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie.
  Zienswijze: Het is onduidelijk wat de juiste oppervlakte is. Uniformiteit ontbreekt. Naast dat dit onduidelijk is, is dit ook bovenal slordig. U dient de oppervlakte uniform aan te passen naar het juiste aantal.

ARBEIDSMIGRANTEN

- In 3.5.2. c. in de Regels staat dat het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die op het eigen bedrijf werkzaam zijn.
  Zienswijze: De zinssnede 'die op het eigen bedrijf werkzaam zijn' kan middels deze bewoordingen nog heel ruim worden geïnterpreteerd en geeft ruimte voor een creatieve invulling. Het is niet duidelijk of dit slechts gaat over werkzaamheden binnen het agrarische bedrijf op het land danwel op locatie Broksteeg 1-3. In deze tekst komt onvoldoende naar boven of specifieke voorwaarden zijn gekoppeld aan 'het werkzaam zijn', dit ter voorkoming van schijnconstructies waarbij migranten alsnog elders worden ingezet / uitgeleend en daarmee de noodzakelijkheid van de huisvesting oneigenlijk wordt gebruikt.

ONDERZOEK NAAR MOGELIJKE LOCATIES VOOR NIEUWVESTIGING JONKERGOUW

Zienswijze: Jonkergouw behoort als bedrijf thuis op een bedrijventerrein met goede aan- en afvoerroutes/bereikbaarheid. Toch lijkt het college van mening dat Jonkergouw beter past in de agrarische omgeving Rietbroek. Jonkergouw zou het beste kunnen landen op een locatie waar de bereikbaarheid optimaal is (langs/nabij provinciale en snelwegen) en waar omwonenden zo min mogelijk overlast hiervan ondervinden en waar de verkeersveiligheid niet in het geding is.

- Pagina 21 van de Toelichting:
  "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."
  Zienswijze: In dit geval wordt enkel de situatie op dat moment beoordeeld. Gezien de grootte van deze ontwikkeling met als doel om de bedrijfsvoering toekomstbestendig te maken, is het onbegrijpelijk dat niet gewacht wordt met verplaatsing van het bedrijf Jonkergouw totdat hier een gepaste kavel / mogelijkheid voordoet met infrastructuur passend bij de noodzakelijke verkeersontsluiting.

- Pagina 21 van de Toelichting:
  "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."
  Zienswijze: In dit geval wordt enkel de situatie op dat moment beoordeeld. Gezien de grootte van deze ontwikkeling met als doel om de bedrijfsvoering toekomstbestendig te maken, is het onbegrijpelijk dat niet gewacht wordt met verplaatsing van het bedrijf Jonkergouw totdat hier een gepaste kavel / mogelijkheid voordoet met infrastructuur passend bij de noodzakelijke verkeersontsluiting.

- Pagina 21 van de Toelichting:
  "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

verbindingszone gerealiseerd. Deze ecologische verbindingszone ligt rond de locatie Koekampweg 2. Er liggen thans zelfs concrete plannen deze ecologische verbindingszone verder te versterken. Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van de ecologische verbindingszone 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 verbindingszone. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgevallen."

Zienswijze: De aanwezigheid en het willen versterken van de ecologische verbindingszone kan nooit de hoofdreden zijn dat nieuwvestiging hierdoor niet op deze locatie kan plaatsvinden, terwijl de bereikbaarheid/ontsluiting optimaal is op deze locatie. Er kunnen ook andere maatregelen genomen worden (o.a. verlegging van de zone door verlegging van wegen en bruggen) om de ecologische verbindingszone kwalitatief in stand te houden en te versterken. Het is bezwaarlijk dat behoud van de huidige ecologische verbindingszone belangrijker wordt bevonden dan de kwaliteit van de leefomgeving (o.a. verkeersoverlast en –veiligheid) van de vele omwonenden nabij de nieuwvestiging aan Broksteeg 1-3 met de voorgestelde verkeersontsluiting in Schaijk.

- Wij hebben gelezen dat de gemeente in 2021 Jonkergouw 3 alternatieve locaties heeft aangedragen, die door de gemeente geschikt geacht werden. Jonkergouw heeft deze blijkbaar afgewezen.
  Zienswijze: Ons is niet duidelijk geworden welke redenen voor afwijzing hieraan ten grondslag liggen. Kunt u dit verhelderen?

OMGEVINGSDIALOOG

Op 7 augustus 2023 hebben wij van u de 'Handreiking omgevingsdialoog' per e-mail ontvangen. Hierin is vermeld:

> Een omgevingsdialoog is een gelegenheid om belanghebbenden te betrekken bij de planvorming. Met het voordeel dat je als initiatiefnemer al vroeg in het ontwikkeltraject kennismaakt met alle mogelijke gezichtspunten. Het is daarmee dus anders dan een informatieavond waarop je vertelt wat je van plan bent. Hieronder beschrijven we hoe je zo'n omgevingsdialoog kunt organiseren en aan welke voorwaarden die moet voldoen.

> 2 Nodig de omgeving uit
>
> Als initiatiefnemer ben je zelf verantwoordelijk voor de organisatie van de omgevingsdialoog. Informeer de
>
> aanpassen naar aanleiding van de reacties. Soms is een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig.

- Toen de plannen van Jonkergouw concreter waren, zijn er 3 thema-avonden (informatiebijeenkomsten) op 3, 4 en 11 juli 2023 georganiseerd door de gemeente.

Thema-avonden

Maasharst houdt in juli 2023 drie bijeenkomsten over de verplaatsing van het bedrijf, telkens met een ander thema.

Thema-avond huisvesting arbeidsmigranten
- Datum: Maandag 3 juli 2023
- Aanvang: 20.00 uur
- Waar: De Potter, Pastoor van Winkelstraat 2D, Schaijk

Thema-avond natuur/gezondheid
- Datum: Dinsdag 4 juli 2023
- Aanvang: 20.00 uur
- Waar: De Potter, Pastoor van Winkelstraat 2D, Schaijk

Thema-avond verkeer
- Datum: Dinsdag 11 juli 2023
- Aanvang: 20.00 uur
- Waar: De Potter, Pastoor van Winkelstraat 2D, Schaijk

Omwonenden en belanghebbenden voor zover die bij de gemeente bekend zijn, zijn daarvoor persoonlijk uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomst vindt de inhoud van het besluit over de verplaatsing toegelicht. Vervolgens kijken we vooruit naar het vervolg en gaan we over het thema in gesprek met aanwezigen en hun ideeën op te halen. Die worden zoveel mogelijk – in de verdere uitwerking van de plannen kunnen meegenomen.

Wij zijn bij de thema-avonden aanwezig geweest. De informatie tijdens deze avonden was zeer beperkt, onvolledig en niet-actueel (er werd telkens gezegd dat actuele informatie bij de omgevingsdialoog, die nog zou komen, gedeeld zou worden). Het was eenrichtingsverkeer middels een presentatie vanuit de gemeente (projectleider [redacted] en een verkeerskundige) en er konden vragen gesteld worden. Er waren alleen veel meer vragen dan tijd en toen werd de avond afgekapt en afgesloten, met alle vragen waarmee we bleven zitten. Overduidelijk is dat deze avonden thema-avonden betreffen en dus niet gezien werd als omgevingsdialoog.
<u>Zienswijze:</u> Het is onbegrijpelijk dat hele thema-avonden worden opgetuigd om vervolgens nauwelijks informatie te delen. De organisatie ervan lijkt achteraf enkel voor de vorm te zijn gedaan. Burgers worden niet serieus genomen en informatie wordt achtergehouden. Wat vindt u hier zelf van?

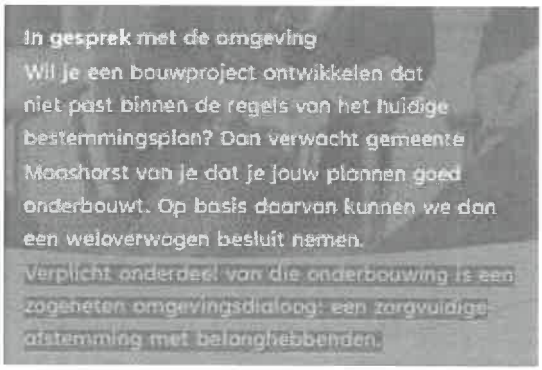
- Er wordt continu gesuggereerd dat met omwonenden is gesproken, maar wanneer heeft dit moment plaatsgevonden? Wij zijn al geruime tijd aangehaakt bij de ontwikkelingen, maar hebben nooit onderdeel uitgemaakt van een dialoog waarin wij de kans hebben gekregen onze zorgen te bespreken.
  We hebben vanuit meerdere omwonenden meermaals gevraagd om een omgevingsdialoog en wanneer deze zou komen. Dit hebben wij gedaan per e-mail en tijdens de thema-avonden. Er werd telkens gezegd dat de thema-avonden dit niet waren, maar dat de omgevingsdialoog (geïnitieerd door Jonkergouw) nog zou volgen.

- Op 5 september 2023 is er een bedrijfsbezoek georganiseerd door Jonkergouw. Per e-mail is duidelijk aangegeven dat dit weer **<u>geen omgevingsdialoog</u>** betrof. Dit is pure misleiding. Waarom doet u dit?

- Op 24 juli 2023 hebben wij wederom gevraagd per e-mail wanneer de omgevingsdialoog plaats zou vinden. Hierop is helaas nooit meer een antwoord verschenen, slechts de "Handreiking Omgevingsdialoog" is toegestuurd.

  <u>Zienswijze:</u> Er is geen omgevingsdialoog geweest. Indien u stelt dat hier wél sprake van is, ontvangen wij graag de plaats, datum en tijd wanneer en met welke belanghebbenden precies de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Ook willen wij de schriftelijke vastlegging ervan overlegd krijgen.

- De omgevingsdialoog is een verplicht onderdeel van de onderbouwing van de nieuwe plannen / een nieuw bestemmingsplan, schrijft u in uw 'Handreiking Omgevingsdialoog".


In gesprek met de omgeving
Wil je een bouwproject ontwikkelen dat niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan? Dan verwacht gemeente Maashorst van je dat je jouw plannen goed onderbouwt. Op basis daarvan kunnen we dan een weloverwogen besluit nemen.
Verplicht onderdeel van die onderbouwing is een zogeheten omgevingsdialoog: een zorgvuldige afstemming met belanghebbenden.

In onze brief "SPOED: Klacht over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake dossier "Verplaatsing van tuinbouwbedrijf Jonkergouw" hebben wij onder *1. Procedure zonder*

omgevingsdialoog aangegeven dat u heeft verzuimd om de procedure die moet leiden tot besluitvorming door uw college formeel correct te doorlopen, i.c. het ontbreken van burgerinbreng middels de Omgevingsdialoog. Door uw handelwijze heeft u de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd, burgers misleid en het vertrouwen beschaamd van verontruste burgers die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.
Wij weten dat de uitkomst van een omgevingsdialoog niet hoeft te zijn dat er overeenstemming is over het plan, maar in casu wordt ons de dialoog onthouden en heeft er geen zorgvuldige afstemming met belanghebbenden plaatsgevonden (conform hetgeen u voorschrijft in uw Handreiking Omgevingsdialoog).

Zienswijze: Wij hebben geen (schriftelijke)reactie over de procesmatige klacht op onze brief ontvangen. Wethouder [redacted] zegt dat hij zich "kapot heeft gedialoogd". Waarom bent u van mening dat de gemeente de omgevingsdialoog moet voeren (en schijnbaar heeft gevoerd zoals geschreven wordt), bij een initiatief/nieuwe ontwikkeling voor Jonkergouw als initiatiefnemer? Wat in ieder geval helder is, is dat de vereisten, zoals opgenomen in de Handreiking Omgevingsdialoog, niet zijn nageleefd.

Op pagina 98 van de toelichting schrijft u:
"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."
Zienswijze: Tijdens de thema-avonden is telkens gezegd dat de omgevingsdialoog nog volgt en moet plaatsvinden. Dit is ook als zodanig per e-mail bevestigd.
Omwonenden voelen zich voor de gek gehouden en misleid, doordat hen een ander proces is voorgesteld dan uiteindelijk is uitgevoerd door de gemeente en Jonkergouw. Wij zijn en voelen ons niet gehoord! Worden wij, net als de omwonenden van de "Asielzoekers in Van der Valk in Uden", pas gehoord als we een kort geding aanspannen/naar de rechter stappen? Wij zijn van mening dat dit hetzelfde geldt voor dit dossier. Dit is echt de verkeerde omgekeerde wereld. Hoe ziet u dit in dit dossier?

Verkeersontsluiting/-afwikkeling

- **Zienswijze: De uiteindelijke afwegingen om tot de voorgestelde voorkeursvariant qua verkeersroute te komen, ontbreken nog steeds. Deze zijn en konden niet worden gedeeld tijdens de thema-avonden en zijn daarna meteen opgevraagd middels het Woo-verzoek van 13 juli jl. maar hebben wij nog steeds niet ontvangen.**

- U schrijft in de stukken niets over besluitvorming in de vorm van instemming/toestemming van de gemeente Oss voor de (delen van) wegen van de voorgestelde verkeersontsluiting die op Oss' grondgebied liggen. Deze ontbreekt ons inziens dus.
  Zienswijze: wij achten de voorgestelde verkeersroute om deze reden dan ook niet haalbaar en uitvoerbaar.

- Voor de voorgestelde verkeersroute heeft u gronden nodig die in particulier bezit zijn.
  Zienswijze: indien u deze gronden niet kunt verwerven en u heeft aangegeven niet tot onteigening over te gaan, is de voorgestelde verkeersroute niet haalbaar en uitvoerbaar.

- In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan schrijft u op pagina 19: *"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."*
  Zienswijze:
  Dit betekent dat u het probleem nu verplaatst en dat de overlast die u beschrijft door de bewoners die aan het bebouwingslint van de toekomstige verkeersafwikkeling wonen gaat worden ervaren. In de voorkeursvariant die destijds is gepresenteerd, betreft dit onder andere de Pastoor van Winkelstraat, Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat. Het probleem en de overlast wordt verplaatst en wel naar zeer veel omwonenden nabij de nieuwe ontwikkeling. In het kader van verkeersveiligheid is het onbegrijpelijk dat niet gewacht wordt tot een geschikte locatie die in de toekomst vrijkomt voor de verplaatsing van Jonkergouw.

- Pagina 44 en 49/50 van de Toelichting:
  "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.
  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."
  Zienswijze: Er wordt gesteld dat de hinder op de omgeving wordt beëindigd. Het is onbegrijpelijk dat u van mening bent dat de samenhangende overlast van de bedrijfsverhuizing volledig stopt en dat de hinder op de omgeving wordt beëindigd. Het is een verplaatsing van een probleem.

- Pagina 66 van de Toelichting:

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/m³	3,57
	PM_{10} in µg/m³	0,29
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Er komt aanzienlijk meer verkeer bij bij de nieuwe ontwikkeling via de aan- en afvoerroutes. U schrijft dat nader onderzoek nog noodzakelijk is. Pagina 88 van de Toelichting: *"Actuele tellingen van de Broksteeg en omliggende straten zijn niet beschikbaar."*

Zienswijze: Het is onbegrijpelijk dat conclusies getrokken worden m.b.t. voorkeursvarianten voor de verkeersafwikkeling als er nog zo veel nader te onderzoeken verkeerszaken zijn en actuele gegevens ontbreken. Wij begrijpen niet waarom het wachten op een duidelijk uitgekristalliseerd plan niet de voorkeur heeft gehad, gezien het belangrijke thema 'verkeersveiligheid' en verkeersoverlast, waarvan u weet dat dit speelt bij heel veel belanghebbenden.

- Pagina 84: *Huisvesting arbeidsmigranten -> 95,2 parkeerplaatsen nodig*
  Pagina 87: *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.*
  Zienswijze: Naast werken zullen arbeidsmigranten zich wel verplaatsen in hun vrije tijd met een auto (wellicht gedeeld met elkaar), anders heb je ook geen parkeerplaatsen voor arbeidsmigranten nodig. Daarnaast zal slechts een deel van de arbeidsmigranten woonachtig zijn aan de Broksteeg 1-3 én zijn de gronden van Jonkergouw veel verder verspreid in de regio dan slechts rondom Broksteeg 1-3. Dit geeft meer verkeersbewegingen die nu gemakshalve niet worden meegenomen. Daarmee wordt geen reële inschatting gemaakt.

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. Ook de hoeveelheid traktoren wordt aanzienlijk vermeerderd.
Vraag: Gelden deze tijden van maandag tot en met zondag?

Onveilige verkeerssituatie en overlast
Wij zien grote veiligheidsrisico's ontstaan met betrekking tot de voorgenomen ontsluiting van het landbouwverkeer, vrachtverkeer en (bedrijfs)auto's via de Pastoor van Winkelstraat en de Broksteeg naar de firma Jonkergouw.

De risico's die wij signaleren zijn:

- Fietsersveiligheid voor met name schoolkinderen (lagere school en middelbare scholieren) en ouderen op elektrische fietsen.
- Veilig van de Pastoor van Winkelstraat de Broksteeg in kunnen rijden. In het onderzoek van MegaBorn wordt ook aangegeven dat het kruispunt nu al als onveilig wordt ervaren en dat met toename van verkeersdruk die zal ontstaan deze nog onveiliger wordt.
- Naar de firma Jonkergouw zullen ook veel koelvrachtwagens rijden. De draaicirkel van deze vrachtwagens (zonder gestuurde assen) is een stuk ruimer. Hierdoor wordt het nog krapper om veilig van de Pastoor van Winkelstraat de Broksteeg in te draaien.
- Dit geeft meer overlast (in de vorm van geluidsoverlast, trillingshinder en fijnstofuitstoot) en uiteindelijk richt dit gezondheidsschade, schade aan persoonlijk welzijn en woningschade aan. Terwijl u juist nieuwe woningen heeft toegevoegd in het bebouwingslint aan de Pastoor van Winkelstraat.

Zienswijze: Door de nieuwe ontwikkeling van Jonkergouw aan Broksteeg 1-3 gaat meer zwaar verkeer door de Pastoor van Winkelstraat, terwijl u deze straat juist meer verstedelijkt hebt in de afgelopen jaren en dit nog verder door zal groeien. De voorgenomen ontsluiting van het landbouwverkeer, vrachtverkeer en (bedrijfs)auto's via de Pastoor van Winkelstraat en de Broksteeg naar de firma Jonkergouw brengt grote veiligheidsrisico's met zich mee voor alle verkeer op de Pastoor van Winkelstraat.

- Pag. 89: 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.
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.

5.2 Verkeersgeneratie op basis van ervaringscijfers
Er staat het volgende:
Het bedrijf aan de Molenaarstraat registreert hoeveel voertuigen dagelijks naar en van het bedrijf rijden. In tabel 2 is voor 2018 per maand aangegeven hoeveel personenauto's en busjes per week en per dag naar het tuinbouwbedrijf gaan. In tabel 3 is dit voor vrachtwagens aangegeven. Naast personenauto's en vrachtauto's komen er ook tractoren naar de locatie. Deze aantallen zijn in tabel 4 opgenomen.

Zienswijze: Hoe kan met zekerheid worden gesteld dat deze aantallen kloppen en volstaan als uitgangspunt voor de nieuwe situatie? Daarnaast is de vraag of dit een reëel uitgangspunt is gezien de gedateerdheid van de data.

- *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 supermarktketens. Daarnaast neemt de ruimte die benodigd is voor retourvracht steeds verder af door een efficiëntere verdeling. Het aantal verplaatsingen door personeel zal eveneens afnemen.*
  Zienswijze: In voorgaande tekst worden slechts aannames gedaan (= subjectief).

  Verder stelt u:
  Door automatisering en robotisering zal er in de toekomst minder personeel nodig zijn.
  Zienswijze: dit is te typeren als industrie. Hoe ziet u dit en waarom?

- ***5.4 Gevolgen extra verkeer***
  Daar staat tegenover dat het vracht- en landbouwverkeer van dit 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.

  Zienswijze: de omwonenden van de nieuwe voorgestelde verkeersroute t.a.v. de nieuwe ontwikkeling aan Broksteeg 1-3 zullen nog meer verkeersonveiligheid en geluids- en trillingshinder gaan ondervinden, rekening houdend met een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen en een verkeersonveilige uitwerking van de voorgestelde ontsluitingsroute. Hoe denkt u hierover?

- Intensiteiten: *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.*
  Zienswijze: Hoezo zijn de intensiteiten daarmee beperkt? Kunt u dat nader toelichten, want ons inziens nemen intensiteiten per definitie toe. Daarnaast zijn bij Jonkergouw wel tellingen gedaan en meegenomen in het plan, maar zijn geen actuele en representatieve tellingen verricht bij de Broksteeg en omliggende straten. Dat is onbegrijpelijk gezien de vele omwonenden die de overlast en onveiligheid gaan ervaren die nu speelt in de Molenaarstraat. Er is reeds bekend dat de Pastoor van Winkelstraat al verkeershinder ervaart. Daar gaat de ontsluiting van Akkerwinde III + het veelvuldige zware verkeer van Jonkergouw niet aan bijdragen.

- Onder vrachtverkeer staat het volgende:

  Gezien de intensiteiten zal het niet veelvuldig voorkomen dat verkeer elkaar op de Broksteeg tegenkomt.

Zienswijze: Zonder actuele tellingen, waarbij met verschillende metingen een representatieve set aan data is verzameld kan niet worden gesteld dat verkeer elkaar niet veelvuldig zal tegenkomen. Wij rijden regelmatig door de Broksteeg en in de huidige situatie is al vaak sprake van tegemoetkomend verkeer. Deze aanname is niet gegrond.

Zienswijze: In theorie is het niet eens haalbaar om vrachtverkeer een landbouwvoertuig te laten passeren op een weg die slechts 3 meter breed verhard is, laat staan in praktijk. En vergeet u de maïstijd niet waarin tractoren bij omliggende landbouwgronden af en aan rijden.

- *Tekst: Wellicht is de beschikbare openbare ruimte rondom het kruispunt hiervoor niet toereikend. De gewenste aanpassing zal verder uitgewerkt moeten worden.*
  Zienswijze: Een ontwerp bestemmingsplan kan ons inziens geen goedkeuring hebben verkregen van het college van B&W, terwijl een gedegen onderzoek met concrete uitkomst/oplossing aangaande verkeersontsluiting ontbreekt.

- **5.5 Conclusie verkeersgeneratie**
  Tekst: *Uit ervaringscijfers van een soortgelijk bedrijf aan de Molenaarstraat in Schaijk 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.*

  Zienswijze: Het is onduidelijk wie of wat een soortgelijk bedrijf is. Als een bedrijf al te vergelijken is, dan is het nog steeds vreemd om een soortgelijk bedrijf te nemen als uitgangspunt, daar waar Jonkergouw in de Broksteeg een grotere omvang kent.

- Tekst: *De beschikbare fysieke ruimte in de Broksteeg is voldoende voor tegemoetkomend verkeer om elkaar te passeren als dit verkeer gebruik maakt van de bermen.*

  Zienswijze: Gezien sprake is van zwaar verkeer (vrachtwagens en landbouwvoertuigen), rijst de vraag in hoeverre onderzocht is in welke mate de bermen bestand zijn tegen het gewicht van dergelijke voertuigen. Naast de bermen is intensief zwaar verkeer niet bestemd voor een polderweg met een breedte van 3 meter. Dergelijk verkeer hoort thuis op een industrieterrein waar de wegen aangepast zijn aan zwaar verkeer en tevens een deugdelijke ontsluiting kent.

- Het onderzoek van IV uit 2019 is waar nu in het ontwerp bestemmingsplan voor gekozen is. In de notitie van [redacted] is een evaluatie van de twee studies gemaakt en is ook een raming van de kosten voor alle varianten meegenomen. Het valt op dat voor de goedkoopste variant is gekozen. Er is alleen een afwegingskader van Megaborn. Het afwegingskader inclusief de IV varianten is niet vindbaar. Vraag is of deze wel bestaat of dat op basis van de verkeersnotitie van [redacted] tot het huidige besluit is gekomen.

  Zienswijze: Het is onduidelijk welke nodige aanpassingen worden gedaan voor de verkeersstroom. Ondanks het eenrichtingsidee zijn er vele andere zware verkeersvoertuigen die in tegengestelde richting rijden. Het passeren op een smalle polderweg is riskant, niet bevorderlijk voor de verkeersveiligheid en doet de leefbaarheid van de omgeving niet goed.

- **4.2 parkeerbehoefte**

  De locatie aan de Molenaarstraat heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 8.400 m2 . De vestiging aan de Broksteeg krijgt een groter oppervlakte (17.200 m2). Het aantal voertuigen is opgehoogd met een factor 2,05 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 91 personenauto's en busjes. Een groter vloeroppervlak betekent in de praktijk overigens niet automatisch dat er meer voertuigen naar en van de vestiging rijden.

Zienswijze: In bovenstaande tekst wordt een vergelijk gemaakt tussen de Molenaarstraat en de Broksteeg, terwijl het aantal arbeidsmigranten aan de Molenaarstraat veel lager ligt, omdat zij nu verspreid wonen. Dit leidt tot een onterechte inschatting van aantal voertuigen.

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

Bijlage verkeersnotitie (opgevraagd bij gemeente Maashorst op 28-11 => nog niet ontvangen), is niet gepubliceerd op website). Er wordt igv Jonkergouw nog uitgegaan van de verkeersnotitie Landerd 2012 welke per 1-1-2024 wordt ingetrokken. Zie bijgaand raadsbesluit:

Raadsbesluit

Zaaknummer: 55204-2023

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 22 augustus 2023;

b e s l u i t

1. Het geharmoniseerde 'GVVP Maashorst 2023' voor de gemeente Maashorst per 01-01-2024 vast te stellen, met daarbij:
   1.1. De huidige verkeersnotitie Landerd per 01-01-2024 in te trekken;
   1.2. Het huidige GVVP Uden per 01-01-2024 in te trekken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 november 2023.

Uiteraard zijn wij bereid om onze zienswijze mondeling toe te lichten. Is hier gelegenheid toe in een (hoor)commissie of raadsvergadering?

Wij vertrouwen erop uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling/uw reactie ontvangen op de door ons ingediende zienswijze. Wij verzoeken u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze manier, vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Gemeente Maashorst
t.a.v. het college van B&W
Postbus 83
5400 AB UDEN

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Schaijk, 20 december 2023

Geacht college,

Met deze brief ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Wij wonen aan de route waar volgens uw plannen een enorme toename zal komen van passerend (vracht)verkeer. Ons adres is Pastoor van Winkelstraat 98A.

Ondergetekenden zijn het niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze zienswijze is erop gericht om het door het collega vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen zijn geconstateerd dat dit dossier absoluut niet rijp is voor besluitvorming. Essentiële onderbouwingen ontbreken dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, uw informatie bevat op vele punten tegenstrijdigheden en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.

Wij dienen deze zienswijze in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Onderstaand lichten wij onze zienswijze toe.

Procedurele zienswijzen

1) **Onbeantwoorde klachtenbrief over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen**

Middels deze brief hebben wij een klacht ingediend bij de gemeente Maashorst over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake het dossier 'verplaatsing Jonkergouw'. Er zijn vragen gesteld over het procesverloop, er is aanvullende informatie opgevraagd én verzocht om met omwonenden / belanghebbenden in contact te treden alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Deze brief was een reactie op het e-mailbericht dat wij donderdag 2 november jl. ontvingen van de heer [redacted] die liet weten dat u op 7 november jl. tot besluitvorming zou overgaan. Dit hadden wij op 27 oktober jl. reeds telefonisch vernomen van [redacted] Omdat wij nog in afwachting waren van een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog werden wij hier zeer door verrast. Deze klachtenbrief, met maar liefst 34 handtekeningen, ging juist in op het negeren van

burgerinbreng en het onbeantwoord laten van vragen in aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan. We hebben vanuit u tot op heden geen enkele reactie op deze brief ontvangen.

Het ontbreken van een actieve reactie vanuit u op onze brief - onverlet of die gelezen wordt als een procesmatige klacht, als een klacht tegen een bestuurder of ambtenaar of als een klacht die beide elementen in zich draagt - is wederom illustratief voor de wijze waarop u elke burgerinbreng wenst te negeren.

Zienswijze: Omwonenden / belanghebbenden zijn en worden steeds weer genegeerd in dit proces. Ondanks de ingestuurde klachtenbrief heeft u besloten over te gaan tot besluitvorming in de wetenschap dat de grondslag tot besluitvorming afwezig is. Wij beschouwen elke vorm van besluitvorming in dit voorliggende incomplete dossier daarom dan ook als een vorm van onbehoorlijk bestuur waarop wij gepaste actie zullen ondernemen. Wij verzoeken u in ieder geval deze brief actief te betrekken bij de zienswijzeprocedure.

2) Omgevingsdialoog

Wij zijn bij diverse informatieavonden (3,4 en 11 juli 2023), die door de gemeente zijn georganiseerd, aanwezig geweest. Daarin werd eenzijdig vanuit de gemeente onvolledig het verhaal over de plannen van Jonkergouw gepresenteerd. Er werd vaak gezegd dat de aantallen op het scherm nog niet klopten met het ontwerpbestemmingsplan dat in voorbereiding was. Daarnaast werden de overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag liggen aan de verkeersontsluiting ook niet gedeeld (ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal).
Wij hebben tijdens deze bijeenkomsten en per e-mail meermaals gevraagd wanneer de omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) zou worden gevoerd. Telkens werd door projectleider, de [redacted] (en anderen van de gemeente Maashorst), verteld dat de bijeenkomsten GEEN onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog en dat deze nog zou volgen (georganiseerd door de initiatiefnemer zelf). Daarop zijn wij blijven wachten, om op dat moment ons zegje te kunnen doen om tweezijdig in gesprek te gaan met elkaar.

Op 21 juli 2023 hebben we per e-mail gevraagd of de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 5 september jl. een uitnodiging voor de omgevingsdialoog vanuit Jonkergouw was. Daarop hebben wij per e-mail bevestigd gekregen dat dit niet het geval was, maar dat het om een bedrijfsbezoek ging. Op 24 juli jl. hebben wij per mail gevraagd aan mevrouw [redacted] *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin opgenomen zoals deze volgens gemeente gevoerd moet worden?"* Op de 1e vraag over wanneer de omgevingsdialoog start hebben we nooit meer een reactie ontvangen helaas... Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog van uw medewerker [redacted] toegestuurd per e-mail.

Zoals ook beschreven staat in uw eigen "Handreiking Omgevingsdialoog" dat van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt dient te worden dat ook nog teruggekoppeld moet worden naar aanwezigen (met een redelijke reactietermijn). Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Volgens uw eigen handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit.
Wij zien met spanning uit naar de stukken (o.a. verslagen) over de Omgevingsdialoog die volgens u gevoerd is.

Overigens is op een drietal momenten verschillende en tegenstrijdige informatie door de gemeente verstrekt over een al dan niet al gehouden omgevingsdialoog. Wellicht is de onderlinge afstemming hierover intern niet goed verlopen of is er door verschillende personen een verschillende uitleg gegeven aan deze kwestie?

Zienswijze: Er is geen sprake geweest van een formele Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor is toegepast. Het besluitvormingsproces is daardoor niet nageleefd volgens de eigen opgestelde vormvereisten. Door uw handelwijze is de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd en heeft u het vertrouwen van verontruste burgers beschaamd die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.

3) Woo-verzoek

Mede door de opvallend gebrekkige en onvolledige informatie die werd verstrekt tijdens de informatieavonden in de Potter, is op 13 juli 2023 een Woo-verzoek ingediend. Tijdens onze inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse pogingen om alle gevraagde informatie beschikbaar te krijgen, hebben wij steeds laten weten dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is.

Wij hebben o.a. in onze nadere concretisering van ons verzoek op 28 juli jl. vermeld: *"Met betrekking tot de Omgevingsdialoog die u benoemt in uw brief: ons belang dat hiermee samenhangt is dat we de stukken die we hebben opgevraagd in het Woo-verzoek, geruime tijd voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog, willen ontvangen. Op deze manier kunnen we deze stukken goed bestuderen en onze input, op basis van juiste en volledige informatie, geven tijdens de Omgevingsdialoog."*

In onze mail van 24 oktober jl. hebben wij wederom aangegeven:
"Wij hebben deze informatie (op grond van het Woo-verzoek) echt op korte termijn nodig om ons te kunnen inlezen om onze reactie te geven op de Omgevingsdialoog en daarna de zienswijze te kunnen formuleren en in te dienen als het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd, met een reactietijd van 6 weken. Wij gaan ervan uit dat we de informatie minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog ontvangen, zodat we in alle redelijkheid de stukken kunnen lezen en ons op de Omgevingsdialoog kunnen voorbereiden. Dit vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid. Is de Omgevingsdialoog al gepland?
Indien de Omgevingsdialoog nog even op zich laat wachten en pas plaatsvindt na 1 januari 2024, lijkt het me gezien de aanvraagdatum van het Woo-verzoek van 13 juli 2023 dat een uiterste datum van 1 december 2023 voor het aanleveren van alle door ons gevraagde documenten zeer redelijk is."

Inmiddels komt de informatieverstrekking op gang. Wij hebben reeds 880 pagina's ontvangen met voornamelijk concepten van anterieure overeenkomsten en begrijpen dat nog 7500 documenten beschikbaar zijn die volgen. In gesprek met de gemeente, d.d. 30 november 2023, is gevraagd of wij specifieker kunnen zijn in de uitvraag van de stukken om het proces te bespoedigen. Het verwondert ons dat eerst vier maanden geen enkele informatie wordt verstrekt en op geen enkel front is meegedacht. Nu de tijd vreselijk gaat dringen en wij geklaagd hebben over de medewerking, komt 2 weken na terinzagelegging van alle stukken het voorstel om specifieker te zijn in de uitvraag. Als de gemeente oprecht behulpzaam en meedenkend had willen zijn, hadden wij deze vraag graag eerder gesteld gekregen, waardoor informatie ons wellicht tijdiger had bereikt.

Zienswijze: Onze pogingen om in gesprek te blijven en in te stemmen met een opschortingstermijn laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als zienswijze tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

4) Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan

Inhoudelijk kan geen besluit genomen worden als het gaat om het ontwerp bestemmingsplan, zolang niet voor 100% duidelijkheid bestaat over de aard van de nieuwe / toekomstige bedrijfsvoering. De beantwoording van deze vraag is essentieel voor college en gemeenteraad als het gaat over de categorisering van de bedrijfsactiviteiten. Welk verwerkingsproces en/of welke productieactiviteiten

moeten plaats gaan vinden aan de Broksteeg 1-3? Worden er of gaan er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? Dient in dit kader niet gesproken te worden over industrie?

Vooralsnog is in het verhaal over de bedrijfsverhuizing van Jonkergouw, die gericht is op uitbreiding en het toekomstbestendig maken van het bedrijf, op geen enkele manier duidelijke informatie verstrekt.
De heer [redacted] heeft tijdens een van de informatiebijeenkomsten in juli 2023 zeer duidelijk gesteld dat Jonkergouw niet inzet op uitbreiding van de teeltgronden. Waar dan wel op?
In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door de [redacted]. Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de heer [redacted] gereageerd met de opmerking dit niet te weten.

Zienswijze: Er is 100% duidelijkheid nodig over de bedrijfscategorisering om vast te stellen onder welke bestemmingsplancategorie het nieuwe bedrijf Jonkergouw valt. Deze informatie is steeds in het ongewisse gebleven maar is aan de voorkant benodigd voor verdere uitwerking van het totaalplan. "Voor de dorpen" heeft hierover ook het ongenoegen geuit.

5) Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting

Op pagina 32 van de 'Toelichting' bij Ontwerp BESTEMMINGSPLAN "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01 staat het volgende: "*Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de nieuwe locatie:*
*- 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."*

Op pagina 33 van de 'Toelichting' is vermeld:
"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."

Op pagina 91 van de Toelichting is vermeld:
"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."

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet uw raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Zienswijze: U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Het is verbazingwekkend dat gesteld wordt te kunnen werken met een 'nadere eis'. De inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure / uitwerking van dit plan.

Inhoudelijk zienswijzen

1) Kwaliteit van het landschap

In de "Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling", geldend van 11-07-2013 t/m heden wordt het volgende beschreven:
Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap én dient aan bepaalde voorwaarden te voldoen.

Zienswijze: De komst van Jonkergouw in Rietbroek is zeker geen kwaliteitsverbetering voor het landschap. Iedere onderbouwing op dit vlak ontbreekt.

2) Verkeersontsluiting/ -afwikkeling

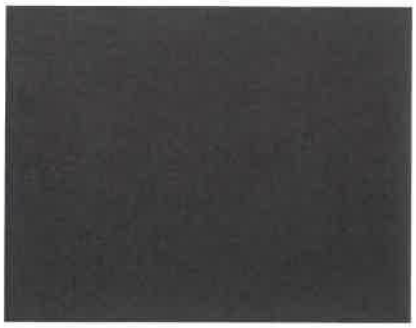
In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan schrijft u op pagina 19: *"De forse groei die het bedrijf heeft doorgemaakt leidt inmiddels tot overlast in de bebouwde kom die tot tegen het bedrijf is aangegroeid. De overlast wordt voornamelijk veroorzaakt door de grote aantallen vrachtwagens, tractoren en personenauto's die dagelijks van en naar het bedrijf rijden over (dorps)wegen die daarvoor niet specifiek zijn ingericht."*

Zienswijze: Dit betekent dat u het probleem nu verplaatst en dat de overlast die u beschrijft door de bewoners die aan het bebouwingslint van de toekomstige verkeersafwikkeling wonen gaat worden ervaren. In de voorkeursvariant die destijds is gepresenteerd, betreft dit onder andere de Pastoor van Winkelstraat, Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat. Het probleem en de overlast wordt verplaatst en wel naar zeer veel omwonenden nabij de nieuwe ontwikkeling. Wij wonen met ons jonge gezin aan de Pastoor van Winkelstraat en vinden het in het kader van verkeersveiligheid onbegrijpelijk dat niet gewacht wordt tot een geschikte locatie die in de toekomst vrijkomt voor de verplaatsing van Jonkergouw.

Wij zijn bereid om onze zienswijze mondeling toe te lichten. Is hier gelegenheid toe in een (hoor)commissie of raadsvergadering?

Wij vertrouwen erop uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling/uw reactie ontvangen op de door ons ingediende zienswijze. Wij verzoeken u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze manier, vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,



Gemeenteraad van de gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB Uden

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
20 december 2023		[redacted]	1031

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk

Uw kenmerk

Geachte gemeenteraad van de gemeente Maashorst,

Op 15 november 2023 heeft uw college het ontwerp bestemmingsplan Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk gepubliceerd en ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Binnen deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken op het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt de verplaatsing en uitbreiding van de Firma Jongergouw mogelijk. Gezien de ligging dicht tegen de gemeentegrens aan en het mogelijk in geding zijn van de belangen van Osse inwoners dienen wij onze zienswijze in op dit plan.

De Firma Jongergouw is momenteel gevestigd aan de westkant van de kern Schaijk, direct tegen de kern aan. De nieuwe locatie ligt aan de oostkant Schaijk, tussen Schaijk en Herpen, centraal tussen de gronden van het agrarisch bedrijf en is gelegen in het agrarisch ontwikkelgebied van de gemeente Maashorst. Volgens de gemeente Maashorst betekent de verplaatsing een aanzienlijke verbetering van het woongenot en de verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk en maakt bovendien de weg vrij voor woningbouw aan de westkant van Schaijk. Wij begrijpen in die zin uw overwegingen om mee te werken aan verplaatsing en het bieden van een duurzaam toekomstperspectief voor de Firma Jonkergouw.

Op de nieuwe locatie is thans een varkenshouderij gevestigd met een bouwblok van 1.23 ha en twee bedrijfswoningen. Dit wordt straks een bouwblok van 6 ha ten behoeve van bedrijfsbebouwing en de huisvesting van 200 arbeidsmigranten.

Hoewel het feitelijk een autonome beleidsafweging is van uw raad, zetten wij wel enige vraagtekens bij de gemaakte locatiekeuze en onderliggende afwegingen. Argumenten als bereikbaarheid, beperking van overlast op woongebieden en ligging nabij productiegronden worden als afweging genoemd. Tegelijkertijd rijst bij ons de vraag in welke mate er nog sprake is van een buitengebied gebonden bedrijfsactiviteit. Ja, er is sprake van activiteiten met agrarische producten, maar in welke mate zijn die activiteiten op de nieuwbouwlocatie nog wel als agrarisch te benoemen? Feitelijk gaat het om verwerking, bewerking, verpakking en transport. Dat, in combinatie met de huisvesting van 200 arbeidsmigranten maakt dat er veel eerder sprake is van een stedelijke functie passend op een bedrijventerrein dan agrarische productie die passend is in het buitengebied. Het verbaast ons dat alternatieve locaties op- of direct grenzend aan bestaande bedrijventerreinen zijn afgevallen.

Ons grootste bezwaar en de kern van onze zienswijze is echter gelegen in de ontsluiting van de gekozen locatie en de toename in het aantal verkeersbewegingen die de voorgestelde uitbreiding met zich meebrengt. Dat zijn personenauto's van bewoners, bezoekers en werknemers, tractoren voor aanvoer van producten en vrachtwagens voor afvoer van producten. In de toelichting van het bestemmingsplan geeft u aan dat het bedrijf in zijn huidige omvang al veel overlast veroorzaakt (verkeersonveiligheid, geluid, trillingen). De verkeerdruk zal op de nieuwe locatie nog eens met ongeveer een factor 3 toenemen. Dat staat op geen enkele manier in verhouding tot de verkeersbewegingen van het huidige agrarisch bedrijf aan de Broksteeg 1-3. We zien dat de Broksteeg een smalle weg in het buitengebied is (profiel van 3 m) die totaal niet is toegerust op de toename van dit aantal verkeersbewegingen. Ook de Elsstraat is niet geschikt voor een toename van zwaar verkeer. Het is een smalle weg (ca. 3,4m) met aan weerszijden een strook grasbetonstenen. Verbreding is een uitdaging omdat er aan beide zijden dicht op de weg bomen staan. Achter de rij bomen ligt een sloot. Een vergelijkbaar profiel geldt voor de Scheenenweg en de Wooijstraat. Dat zijn smalle polderwegen waarop een toename van zwaar verkeer ongewenst is. Er wordt gesproken over eenrichtingsverkeer voor zwaar verkeer hetgeen zou betekenen dat een deel van de verkeerbewegingen gestuurd afgewikkeld wordt op het grondgebied van de gemeente Oss en dat daarmee het woon- en leefklimaat van onze inwoners onder druk komt te staan. Temeer dit ook vervoersbewegingen verder noordwaarts, door of langs de kern Herpen zal doen toenemen, zowel van vrachtverkeer, als van tractoren en personenauto's.

Volgens uw plannen neemt verkeer de route: Broksteeg – Elsstraat – Waterstraat – Schaijksestraat – N277 – A50. Diverse routeplanners geven echter een andere route, welke dwars door Herpen loopt: Broksteeg – Scheenenweg – Wooijstraat – St. Sebastianusstraat – De Beers – Erfstraat – A50. Deze route is zowel korter als sneller dan de route via de Dorpenweg (N277). Dat zien wij, net als de dorpsraad Herpen als een zeer ongewenste ontwikkeling. Feitelijk wordt daarmee de verkeersoverlast van het bedrijf verschoven van de inwoners van de kern Schaijk naar de inwoners van Herpen en het Osse buitengebied. Aanvullend daarop denken wij dat deze ontwikkeling tot gevolg zal hebben dat het landbouwverkeer vanaf en naar de gronden van het tuinbouwbedrijf ten noorden van de A50 via een andere route gaat plaatsvinden dan nu. De kortste route vanaf de huidige locatie aan de Molenaarstraat in Schaijk naar deze gronden verloopt via de Runstraat, Schaijkseweg en Berghemseweg en zo via het noordelijk deel van de kern Schaijk en langs de Herperduin. Voor landbouwverkeer tussen de locatie aan de Broksteeg 1-3 in Schaijk en deze gronden verloopt de kortste route via de Broksteeg, Elsstraat, Erfdijk, Zandstraat, Kruisstraat en Berghemseweg en zo via het zuidwestelijk deel van de kern Herpen.

Sinds 2020 zijn we zowel ambtelijk als bestuurlijk met u en uw voorgangers van de gemeente Landerd in gesprek geweest en hebben divere keukentafelgesprekken mee gevoerd en bewonersavonden bijgewoond aangaande het plan. Wij waren in de veronderstelling dat u onze mening over de ongeschiktheid van de bestaande profielen van de wegen rondom het plangebied, de noodzakelijke aanpassingen hieraan en de noodzaak van een goed verkeerscirculatieplan met ons deelde. Maar we zien daarvan helaas weinig terug in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. De nu door u voorgestelde maatregelen in de vorm van enkele passeerplaatsen aan de Broksteeg en het instellen van eenrichtingsverkeer zijn wat ons betreft onvoldoende om bovengenoemde effecten in goede banen te leiden. Daarnaast geven wij u in overweging om nog een keer serieus naar alternatieve locaties te kijken die beter zijn toegerust om het faciliteren van de woon- en bedrijfsactiviteiten. Dit vanuit de optiek dat het hier gaat om in overwegende mate niet buitengebied gebonden activiteiten met bijbehorende forse verkeersbewegingen.

Wij blijven graag met u in gesprek en denken met u mee over een passende oplossing voor de in onze zienswijze genoemde aandachtspunten, zoals wij dat tot op heden altijd samen hebben gedaan. Wij gaan er dan ook vanuit dat, mocht het plan op deze locatie en in deze vorm doorgang vinden, u passende aanpassingen aan de wegen op de route zult doorvoeren en daar waar het noodzakelijke aanpassingen op Oss' grondgebied betreft dat de kosten hiervoor op de initiatiefnemer zullen worden verhaald.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Oss.

De secretaris,

De burgemeester,

Gemeente Maashorst
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 83
5400 AB UDEN

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Schaijk, 18 december 2023

Geachte gemeenteraad,

Met deze brief ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Onze zorg gaat uit naar dat wij woonachtig zijn naast de voorgestelde route in het bestemmingsplan. Daarnaast ligt onze zorg ook bij de verkeersontsluiting/afwikkeling, bestemming / aard van de bedrijfsactiviteiten bij Jonkergouw, groei van het bedrijf Jonkergouw / nieuwe bedrijfsvoering / uitbreiding van bouwvlak I.R.T bestemming.

Ondergetekenden zijn het niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze zienswijze is erop gericht om het door het collega vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen zijn geconstateerd dat dit dossier absoluut niet rijp is voor besluitvorming. Essentiële onderbouwingen ontbreken dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, uw informatie bevat op vele punten tegenstrijdigheden en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.

Wij dienen deze zienswijze in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Onderstaand lichten wij onze zienswijze toe.

Procedurele zienswijzen

1) Omgevingsdialoog

Wij zijn bij diverse informatieavonden (3, 4 en 11 juli 2023), die door de gemeente zijn georganiseerd, aanwezig geweest. Daarin werd eenzijdig vanuit de gemeente onvolledig het verhaal over de plannen van Jonkergouw gepresenteerd. Er werd vaak gezegd dat de aantallen op het scherm nog niet klopten met het ontwerpbestemmingsplan dat in voorbereiding was. Daarnaast werden de overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag liggen aan de verkeersontsluiting ook niet gedeeld (ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal).
Wij hebben tijdens deze bijeenkomsten en per e-mail meermaals gevraagd wanneer de omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) zou worden gevoerd. Telkens werd door projectleider, de heer [redacted] (en anderen van de gemeente Maashorst), verteld dat de bijeenkomsten GEEN onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog en dat deze nog zou volgen (georganiseerd door de initiatiefnemer zelf). Daarop zijn wij blijven wachten, om op dat moment ons zegje te kunnen doen om tweezijdig in gesprek te gaan met elkaar.

Op 21 juli 2023 hebben we per e-mail gevraagd of de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 5 september jl. een uitnodiging voor de omgevingsdialoog vanuit Jonkergouw was. Daarop hebben wij per e-mail bevestigd gekregen dat dit niet het geval was, maar dat het om een bedrijfsbezoek ging. Op 24 juli jl. hebben wij per mail gevraagd aan mevrouw [redacted]: *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin opgenomen zoals deze volgens gemeente gevoerd moet worden?"* Op de 1e vraag over wanneer de omgevingsdialoog start hebben we nooit meer een reactie ontvangen helaas... Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog van uw medewerker [redacted] toegestuurd per e-mail.

Zoals ook beschreven staat in uw eigen "Handreiking Omgevingsdialoog" dat van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt dient te worden dat ook nog teruggekoppeld moet worden naar aanwezigen (met een redelijke reactietermijn). Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Volgens uw eigen handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit.
Wij zien met spanning uit naar de stukken (o.a. verslagen) over de Omgevingsdialoog die volgens u gevoerd is.

Overigens is op een drietal momenten verschillende en tegenstrijdige informatie door de gemeente verstrekt over een al dan niet al gehouden omgevingsdialoog. Wellicht is de onderlinge afstemming hierover intern niet goed verlopen of is er door verschillende personen een verschillende uitleg gegeven aan deze kwestie?

Zienswijze: Er is geen sprake geweest van een formele Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor is toegepast. Het besluitvormingsproces is daardoor niet nageleefd volgens de eigen opgestelde vormvereisten. Door uw handelwijze is de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd en heeft u het vertrouwen van verontruste burgers beschaamd die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.

2) Woo-verzoek

Mede door de opvallend gebrekkige en onvolledige informatie die werd verstrekt tijdens de informatieavonden in de Potter, is op 13 juli 2023 een Woo-verzoek ingediend. Tijdens onze inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse pogingen om alle gevraagde informatie beschikbaar te krijgen, hebben wij steeds laten weten dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is.

Wij hebben o.a. in onze nadere concretisering van ons verzoek op 28 juli jl. vermeld: *"Met betrekking tot de Omgevingsdialoog die u benoemt in uw brief: ons belang dat hiermee samenhangt is dat we de stukken die we hebben opgevraagd in het Woo-verzoek, geruime tijd voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog, willen ontvangen. Op deze manier kunnen we deze stukken goed bestuderen en onze input, op basis van juiste en volledige informatie, geven tijdens de Omgevingsdialoog."*

In onze mail van 24 oktober jl. hebben wij wederom aangegeven:
"Wij hebben deze informatie (op grond van het Woo-verzoek) echt op korte termijn nodig om ons te kunnen inlezen om onze reactie te geven op de Omgevingsdialoog en daarna de zienswijze te kunnen formuleren en in te dienen als het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd, met een reactietijd van 6 weken. Wij gaan ervan uit dat we de informatie minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog ontvangen, zodat we in alle redelijkheid de stukken kunnen lezen en ons op de

Omgevingsdialoog kunnen voorbereiden. Dit vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid. Is de Omgevingsdialoog al gepland?
Indien de Omgevingsdialoog nog even op zich laat wachten en pas plaatsvindt na 1 januari 2024, lijkt het me gezien de aanvraagdatum van het Woo-verzoek van 13 juli 2023 dat een uiterste datum van 1 december 2023 voor het aanleveren van alle door ons gevraagde documenten zeer redelijk is."

Inmiddels komt de informatieverstrekking op gang. Wij hebben reeds 880 pagina's ontvangen met voornamelijk concepten van anterieure overeenkomsten en begrijpen dat nog 7500 documenten beschikbaar zijn die volgen. In gesprek met de gemeente, d.d. 30 november 2023, is gevraagd of wij specifieker kunnen zijn in de uitvraag van de stukken om het proces te bespoedigen. Het verwondert ons dat eerst vier maanden geen enkele informatie wordt verstrekt en op geen enkel front is meegedacht. Nu de tijd vreselijk gaat dringen en wij geklaagd hebben over de medewerking, komt 2 weken na terinzagelegging van alle stukken het voorstel om specifieker te zijn in de uitvraag. Als de gemeente oprecht behulpzaam en meedenkend had willen zijn, hadden wij deze vraag graag eerder gesteld gekregen, waardoor informatie ons wellicht tijdiger had bereikt.

Zienswijze: Onze pogingen om in gesprek te blijven en in te stemmen met een opschortingstermijn laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als zienswijze tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

3) Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan

Inhoudelijk kan geen besluit genomen worden als het gaat om het ontwerp bestemmingsplan, zolang niet voor 100% duidelijkheid bestaat over de aard van de nieuwe / toekomstige bedrijfsvoering. De beantwoording van deze vraag is essentieel voor college en gemeenteraad als het gaat over de categorisering van de bedrijfsactiviteiten. Welk verwerkingsproces en/of welke productieactiviteiten moeten plaats gaan vinden aan de Broksteeg 1-3? Worden er of gaan er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? Dient in dit kader niet gesproken te worden over industrie?

Vooralsnog is in het verhaal over de bedrijfsverhuizing van Jonkergouw, die gericht is op uitbreiding en het toekomstbestendig maken van het bedrijf, op geen enkele manier duidelijke informatie verstrekt.
De heer [redacted] heeft tijdens een van de informatiebijeenkomsten in juli 2023 zeer duidelijk gesteld dat Jonkergouw niet inzet op uitbreiding van de teeltgronden. Waar dan wel op?
In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door de [redacted]. Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de heer [redacted] gereageerd met de opmerking dit niet te weten.

Zienswijze: Er is 100% duidelijkheid nodig over de bedrijfscategorisering om vast te stellen onder welke bestemmingsplancategorie het nieuwe bedrijf Jonkergouw valt. Deze informatie is steeds in het ongewisse gebleven maar is aan de voorkant benodigd voor verdere uitwerking van het totaalplan. "Voor de dorpen" heeft hierover ook het ongenoegen geuit.

4) Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting

Op pagina 32 van de 'Toelichting' bij Ontwerp BESTEMMINGSPLAN "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01 staat het volgende: *"Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de nieuwe locatie:*

*- 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."*

Op pagina 33 van de 'Toelichting' is vermeld:
"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."

Op pagina 91 van de Toelichting is vermeld:
"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."

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet uw raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Zienswijze: U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Het is verbazingwekkend dat gesteld wordt te kunnen werken met een 'nadere eis'. De inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure / uitwerking van dit plan.

Inhoudelijk zienswijzen

In bestemmingsplan worden er verschillende onderdelen benoemd. Op de volgende onderdelen maken wij bezwaar.

- Algemeen: De nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente Maashorst is nog niet vastgesteld. Hierin is een visie beschreven voor diverse gebieden binnen de gemeente Maashorst. Deze grootste ontwikkeling voor Jonkergouw heeft veel impact en maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie. Naar ons inzien zou eerst de Omgevingsvisie vast te stellen voordat je de bestemmingsplan van Broksteeg 1-3 kan toewijzen.
- Bestemming / aard van de bedrijfsactiviteiten bij Jonkergouw: In de "Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling", geldend van 11-07-2013 t/m heden wordt het volgende beschreven:
  Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap én dient

aan bepaalde voorwaarden te voldoen. Voor het landschap en bestemming van de Rietbroek is Jonkergouw geen kwaliteitsverbetering.
Groei van het bedrijf Jonkergouw / nieuwe bedrijfsvoering / uitbreiding van bouwvlak I.R.T. bestemming: Pagina 83 van de Toelichting vermeld: *"De bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf heeft op de nieuwe locatie een bruto vloeroppervlakte van 38.300 m2"*. Op pagina 85 van de toelichting heeft u het over 31.500 m2. Op pagina 31 gaat het over 30.000 m2 *("- Niet meer bebouwing is toegestaan dan waarmee in de planvorming rekening mee is gehouden, te weten een bebouwingsoppervlak van maximaal 30.000 m2.")* en op pagina 42 vermeldt u 21.000 m2. In de bijlage Notitie verkeersadvies wordt gesproken over 17.200 m2 bruto vloeroppervlakte voor de bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie. Er zijn verschillende maten door gegeven, er wordt eenduidigheid gemist.

- Onderzoek naar mogelijke locaties voor nieuwsvestiging Jonkergouw: Pagina 21 van de Toelichting: *"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 verbindingszone gerealiseerd. Deze ecologische verbindingszone ligt rond de locatie Koekampweg 2. Er liggen thans zelfs concrete plannen deze ecologische verbindingszone verder te versterken. Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van de ecologische verbindingszone 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 verbindingszone. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgevallen." Naar ons inzien zijn er nog andere mogelijkheden en het willen versterken van de ecologische verbindingszone kan niet de hoofdreden zijn. De bereikbaarheid / ontsluiting zou daarin meegenomen dienen te worden. Het is bezwaarlijk dat behoud van de huidige ecologisch verbindingszone belangrijer wordt bevonden dan de kwaliteit van de leefomgeving/landschap.
- Omgevingsdialoog: Wij zijn bij de thema-avonden aanwezig geweest. De informatie tijdens deze avonden was zeer beperkt, onvolledig en niet-actueel (er werd telkens gezegd dat actuele informatie bij de omgevingsdialoog, die nog zou komen, gedeeld zou worden). Het was eenrichtingsverkeer middels een presentatie vanuit de gemeente (projectleider [redacted]en een verkeerskundige) en er konden vragen gesteld worden. Er waren alleen veel meer vragen dan tijd en toen werd de avond afgekapt en afgesloten, met alle vragen waarmee we bleven zitten. Overduidelijk is dat deze avonden thema-avonden betreffen en dus niet gezien werd als omgevingsdialoog. Transparantie en volledigheid wordt ontbroken. Daarnaast worden wij als burgers niet serieus genomen. Dit is erg kwalijk.
- Verkeersontsluiting /- afwikkeling: In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan schrijft u op pagina 19: *"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."* De overlast wordt nu verplaatst naar de bewoners die aan het bebouwingslint van de toekomstige verkeersafwikkelingen wonen. Dit betreft dat wij woonachtig zijn naast de voorgestelde route in het bestemmingsplan. Het probleem en de overlast wordt verplaatst. Onbegrijpelijk is dat er niet wordt gewacht op een geschikte locatie die in de toekomst vrijkomt voor verplaatsing van Jonkergouw. 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. Ook de hoeveelheid traktoren wordt aanzienlijk vermeerderd. U spreekt van bepaalde tijden, maar is er op de andere momenten dan geen verkeershinder of op welke dagen is dit van toepassing? Met dit extra verkeer zal er ook *onveilige verkeerssituatie en overlast* zijn. Dit betekent dat er structureel en gedurende een lange tijdsduur op een dag veel meer zwaar en landbouw verkeer voor ons huis langsrijdt. Dit geeft een onveiligere situatie bij de oversteek aan de Pastoor van Winkelstraat over de Broksteeg en dit geeft meer overlast (in de vorm van geluidsoverlast, trillingshinder en fijnstofuitstoot) en uiteindelijk richt dit gezondheidsschade, schade aan persoonlijk welzijn en woningschade aan. Terwijl u juist nieuwe woningen heeft toegevoegd in het bebouwingslint aan de Pastoor van Winkelstraat, waardoor er ook meer (kleine) kinderen zijn komen te wonen die naar school fietsen. Door deze ontwikkelingen gaat meer zwaar verkeer door de Pastoor van Winkelstraat, terwijl u deze straat juist meer verstedelijkt hebt in de afgelopen jaren. Dit strookt niet met eerder beleid. De Pastoor van Winkelstraat krijgt ook al te maken met extra personenvervoer vanuit de ontsluiting Akkerwinde III, welke ter hoogte van Pastoor van Winkelstraat 58-60 komt. De burgers die nu hiervan gebruik maken raken gedupeerd door de gemeente.

- *Gevolgen extra verkeer. Daar staat tegenover dat het vracht- en landbouwverkeer van dit 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.* Wij als omwonenden van de nieuwe voorgestelde verkeersroute t.a.v. de nieuwe ontwikkeling aan Broksteeg 1-3 zullen nog meer verkeersonveiligheid en geluids- en trillingshinder gaan ondervinden, rekening houdend met een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen en een verkeersonveilige uitwerking van de voorgestelde ontsluitingsroute. Dit baart ons grote zorg.

Wij vertrouwen erop uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling/uw reactie ontvangen op de door ons ingediende zienswijze. Wij verzoeken u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze manier, vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

DORPSRAADHERPEN
Koolwijk-Herpen-Overlangel-Neerloon-Keent

Gemeenteraad van de gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB Uden

Herpen : 21 december 2023
Onderwerp : Zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Broksteeg 1-3 en Molenaarsstraat 2.
Uw kenmerk : 2023 485219

Geachte raadsleden,

Middels deze brief willen wij als Dorpsraad Herpen onze zienswijze kenbaar maken.

In het kort komt onze zienswijze erop neer dat u in de ruimtelijke onderbouwing verkeersadvies INFR220167 d.d. 31-5-2023 in paragraaf 5.5 Ontsluitingsstructuur aangeeft: De kortste route voor vrachtverkeer naar het hoofdwegennet loopt via het zuidelijke deel van de Broksteeg via de Pastoor van Winkelstraat naar N277. Dit is voor het vrachtverkeer ook de meest geschikte en gewenste route. Een alternatieve route loopt in noordelijke richting via de Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat naar de Pastoor van Winkelstraat.

Het bovenstaande is geheel dan wel, ten dele niet waar.
In aanmerking genomen moet worden dat de snelweg nog steeds heel ver van de Pastoor van Winkelstraat verwijderd is. Het is nog maar de vraag of routeplanners deze route aangeven.
Bovendien het meeste verkeer richting Nijmegen zal plaatsvinden via de Broksteeg, de Scheenenweg, de Wooijstraat en de Sint Sebastianusstraat om vervolgens de A50 te bereiken. Deze route loopt geheel door Herpen, gedeeltelijk door de bebouwde kom.

Ter plaatse van de Wooijstraat naar de Sint Sebastianusstraat gaat de ontsluiting via een ingericht 30 km gebied door de kom van Herpen. Deze route is ook de meest aannemelijke omdat deze als snelste en kortste wordt aangeven door alle routeplanners.
Deze route is onwenselijk, daar het wegennet niet is ingericht op de hoeveelheid vrachtverkeer, laat staan dat het wenselijk is om extra vrachtverkeer door de kom van Herpen te krijgen, deze is juist ingericht met een 30 km zone om meer verkeersluw te worden.

Wij zijn dan ook van mening dat de extra verkeersdrukte (toename factor 3) met name door het vrachtverkeer, de veiligheid van onze bewoners niet ten goede komt. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de hierboven aangegeven route zal voor de inwoners van Herpen, direct aan de route, leiden tot meer overlast door trillingen etc., met als gevolg dat het woon- en leefklimaat voor onze bewoners onder druk komt staan.

Wij willen u dan ook dringend verzoeken om dusdanige aanpassingen te doen aan het ontwerpbestemmingsplan dat wordt voorkomen dat er extra verkeersdruk op de bovengenoemde route ontstaat; niet alleen voor de bewoners aan bovengenoemde wegen maar voor alle inwoners van Herpen.

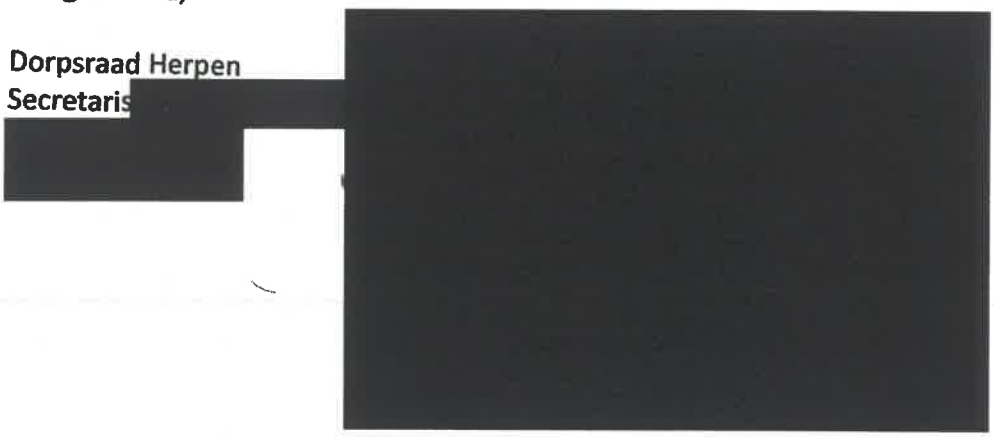
Een afschrift van onze zienswijze sturen wij in kopie aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss.

Onder reserve van rechten en weren, ervan uitgaande dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Dorpsraad Herpen
Secretaris



Gemeente Maashorst Herpen, 15 december 2023

Postbus 83

5400 AB UDEN

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst

de gemeenteraad van de gemeente Maashorst

Onderwerp

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Geacht college,

Geachte gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Allereerst willen wij ons ongenoegen uitspreken over de door uw college gevolgde procedure(s). Op 25 september 2023 is door ons een zienswijze op de ontwerp-omgevingsvisie van de gemeente Maashorst ingediend. Hierop heeft uw college nog niet gereageerd terwijl de procedure met betrekking tot het ontwerp bestemmingplan en het beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3 door uw college op 7 november 2023 wel al is vastgesteld. Een vreemde gang van zaken als u de burger serieus wilt nemen. Ondergetekenden zijn het niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en vooral ook de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Wij dienen deze zienswijze in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Onderstaand lichten wij onze zienswijze toe.

Middels een brief d.d.3 november, bij u persoonlijk afgegeven d.d. 6 november 2023, hebben belanghebbenden gezamenlijk (belanghebbenden uit Schaijk, Reek en Herpen) een klacht ingediend bij de gemeente Maashorst over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake het dossier 'verplaatsing

Jonkergouw'. Er zijn vragen gesteld over het procesverloop, er is aanvullende informatie opgevraagd én verzocht om met omwonenden/belanghebbenden in contact te treden alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Het ontbreken van een actieve reactie van u op onze brief - onverlet of die gelezen wordt als een procesmatige klacht, als een klacht tegen een bestuurder of ambtenaar of als een klacht die beide elementen in zich draagt – heeft ons op zijn minst verbaasd.

Zienswijze: bedijfsvoering en verkeer

Voor het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3 zijn veel onderzoeken verricht naar de effecten van vestiging van firma Jonkergouw op dit adres.

Wat echter niet is onderzocht: wat zijn de effecten van de bedrijfsvoering op de omgeving waar het gaat om gezondheid, milieu, natuur en wonen.

De bedrijfsactiviteiten beperken zich namelijk niet tot de adressen Broksteg 1 en 3. Het telen van groenten vindt plaats op een groot aantal percelen gelegen in het Groot en Klein Rietbroek.

Inhoudelijk kan geen besluit genomen worden als het gaat om het ontwerp bestemmingsplan, zolang niet voor 100% duidelijkheid bestaat over de aard van de nieuwe / toekomstige bedrijfsvoering. De beantwoording van deze vraag is essentieel voor college en gemeenteraad als het gaat over de categorisering van de bedrijfsactiviteiten.

Wat zijn de effecten van grootschalige, industriële tuinbouw op de omgeving op zowel korte als lange(re) termijn.

Er zijn diverse onderzoeken gedaan naar de afwikkeling van vrachtverkeer. Er is echter geen onderzoek gedaan naar de intensivering van landbouwverkeer en de gevolgen hiervan. Het wegennetwerk in de polder wordt veel gebruikt door forensen, maar ook recreatief, wandelaars en fietsers. Wegen zijn nu al vaak onbegaanbaar vanwege modder door landbouwverkeer. Niet alleen in voor- en/of najaar, maar het gehele jaar.

Vrachtverkeer van en naar de A50 zal gebruik maken van de kortste weg. En dat is via Herpen. Vanaf A50 via Erfsestraat, De Beers, Sint Sebastianusstraat, Wooijstraat, Scheenenweg naar Broksteeg. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten van vrachtverkeer op deze voor de hand liggende route.

Zienswijze: huisvesting arbeidsmigranten

Er is 100% duidelijkheid nodig over de bedrijfscategorisering en de omvang van de woningen/units van de arbeidsmigranten om vast te stellen onder welke bestemmingsplancategorie het nieuwe bedrijf Jonkergouw valt en of een dermate grote huisvesting voor arbeidsmigranten noodzakelijk is.

Welk verwerkingsproces en/of welke productieactiviteiten moeten plaats gaan vinden aan de Broksteeg 1-3? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg ook producten verwerken van elders?

Is het verblijf voor de arbeidsmigranten >200 enkel voor werknemers van Jonkergouw die werken in het tuinbouwbedrijf in Schaijk, of ook voor andere werknemers? Is dit laatste het geval dan lijkt ons dat absoluut ongewenst.

Zienswijze: omgeving

De voorgenomen/gewenste verhuizing heeft er in de afgelopen jaren tot geleid dat firma Jonkergouw het aantal door het bedrijf in gebruik hebbende percelen, in eigendom en/of pacht, aanzienlijk heeft uitgebreid en/of vergroot. Hiervoor zijn sloten gedempt, is vreemde grond opgebracht, drainage aangelegd, percelen samengevoegd en bomen en struiken gerooid.

Deze ingrepen in het landschap hebben het landelijke karakter van het Rietbroek al aanzienlijk veranderd. Vestiging van een dermate groot tuinbouwbedrijf als Jonkergouw in dit gebied zal het karakter van het Rietbroek in de toekomst definitief in negatieve zin veranderen. Dit is naar onze mening in strijd met het door u gestelde doel in de ontwerp-omgevingsvisie: pag.50 "De schil rondom de dorpskernen, veelal historisch waardevol cultuurlandschap: gemengd samenleven staat hier centraal."

Wij willen u er op wijzen dat aan de noordzijde van het Rietbroek, op de grens met Herpen, het gebied wordt gekenmerkt door zeer oude elementen met cultuurhistorische waarden zoals de resterende delen van de Erfdijk en de aan deze dijk gelegen wielen, welke nog getuigen van doorbraken van de Beerse Overlaat.

Zienswijze: gezondheid

Het Groot en Klein Rietbroek was voorheen een kleinschalig landbouwgebied, bestaande uit relatief kleine percelen grasland/weiland en/of in gebruik voor akkerbouw.

In de afgelopen 35 jaar zijn hier 10 grote nieuwe veehouderijen gevestigd naast de bestaande. Ook zijn veehouderijen fors uitgebreid qua aantallen dieren. Door de aanwezigheid van deze bedrijven worden wij dagelijks blootgesteld aan fijnstof en stank.
De intensieve tuinbouw door de firma Jonkergouw zal een extra negatieve impuls geven aan dit gebied, en dus aan ons als aanwonenden, waar het gaat om gezondheidsrisico's. Er wordt nu al op grote schaal intensieve tuinbouw gepleegd, met toepassing van grote volumes mest (dierlijk en kunstmest), de intensieve toepassing van bestrijdingsmiddelen, een nagenoeg jaarrond

gebruik van de gronden en toepassing van wisselteelt door het telen van bloembollen. Wellicht hebt u recent vernomen uit literatuur en/of media dat de toepassing van gewasbestrijdingsmiddelen wordt gerelateerd aan de ziekte van Parkinson. Hieraan worden wij nu al bijna wekelijks blootgesteld.

In dit verband herinneren wij u nogmaals aan hetgeen u zelf stelt in de ontwerp-omgevingsvisie:

> pag.50 *"De schil rondom de dorpskernen, veelal historisch waardevol cultuurlandschap: gemengd samenleven staat hier centraal."*
>
> *pag.52 "Om de doelen voor deze schil te behalen, is het belangrijk om het extensiveren van de agrarisch activiteiten te faciliteren. ( ) In deze schil liggen ook kansen voor innovatie en vernieuwing, zoals andersoortige concepten die agrarische ontwikkeling en natuurontwikkeling combineren met prettig wonen en leven."*

Zienswijze: Natuur

Een onderwerp wat in het geheel niet wordt meegewogen in het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3, is de invloed van grootschalige, industriële tuinbouw op de natuur. De onderzoeken die zijn uitgevoerd hebben enkel betrekking op de effecten van vestiging op de adressen Broksteeg 1 en 3.

Een ander punt van aandacht is de "verwoestijnisering" van het polderlandschap. Het verdwijnen van kenmerkende landschapselementen (bomen, struiken, sloten en slootkanten) en de grootschalige toepassing van industriële tuinbouw (percelen met de omvang van meerdere voetbalvelden) hebben het landschap drastisch veranderd. U moet dit een halt toeroepen: zorg voor een goede, landschappelijke inpassing van deze vorm van tuinbouw is toch wel het minste van wat we mogen verwachten De effecten op de bodemkwaliteit zijn zichtbaar. Geen molshopen meer te zien. Bij de landbewerking komen meststoffen en bestrijdingsmiddelen in het oppervlaktewater en in sloten en wetering terecht.

Ook willen wij u graag attenderen de aanwezigheid van de Ecologische Verbindingszone (EVZ) Erfdijk en Munsche Wetering als verbinding tussen Keent en Herperduin. Mede gelet op de toekomstige ontwikkelingen rondom de verbreding van de A50 en de daarvoor voorgestelde natuurcompensatie in de EVZ als robuuste verbindingszone Keent/Herperduin, waaraan ook de gemeente Maashorst zich heeft geconformeerd, is het naar onze mening gewenst om bij de toekomstplannen voor het Rietbroek hier alvast rekening mee te houden.

De intensieve vorm van tuinbouw zal een extra belasting gaan betekenen voor de polder en de kwaliteit van de EVZ als gevolg van eutrofiëring, vermesting en uitspoeling. Intensivering van deze activiteiten doet afbreuk aan de doelstelling en

kwaliteit van de EVZ. De waterkwaliteit van de Munsche Wetering en omgeving Erfdijk en ander oppervlaktewater zal onder grote druk komen te staan, evenals de aanpalende gronden in de EVZ. Of dit ook gevolg zal hebben voor de waterkwaliteit van de achter de dijk liggende wielen dient ons inziens nader te worden onderzocht.

Zienswijze: wonen

Naar onze mening wordt door de plannen uit de ontwerp-omgevingsvisie en het medewerking verlenen aan een verplaatsing van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw zoals vermeld in het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3 geen recht gedaan aan de belangen van ons burgers, bewoners van de Erfdijk in Herpen.

We worden blootgesteld aan de negatieve gevolgen voor onze gezondheid door stank, fijnstof, bestrijdingsmiddelen en meststoffen.

Onze directe leefomgeving wordt negatief aangetast door grootschalige, industriële tuinbouwactiviteiten.

In uw ontwerp-omgevingsvisie stelt u op pag. 48: "In de gemeente Maashorst zijn de akker- en tuinbouw en veehouderij sterk aanwezig. De ambitie is dat landbouw daarbij wel een ontwikkeling doormaakt waarbij het en bijdrage levert aan de doelen voor volksgezondheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit, klimaat en dierenwelzijn, en daarmee op de transitie van het landelijk gebied."

Gezien het voorgaande maken wij ons grote zorgen over de intensivering van de landbouw, zowel voor onszelf, onze kinderen, alsmede voor de aanwezige natuur, landschap en dieren. Laat uw verantwoordelijkheid voor welzijn, gezondheid en welbevinden van burgers (en van ons dus) prevaleren boven het belang van een enkele ondernemer.

Tenslotte

Tenslotte willen wij u herinneren aan de in het recente verleden opgestelde "Visie Erfdijk en Munsche Wetering (Met de historie naar de toekomst)", opgesteld door de Dienst Landelijk Gebied op initiatief van de gemeenten Oss en (voormalig) Landerd, provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas.

"Het doel is om een evenwichtige inrichting te creëren waarbij historie, natuur, recreatie en landbouw een belangrijke rol spelen. Dit kan door het gebied in te richten als kleinschalig landschap. Dit type landschap bestaat voornamelijk uit landbouw waarvan 10% van de oppervlakte bestaat uit landschapselementen zoals houtsingels, bloemrijke slootkanten of poelen."

Hoewel het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3 betrekking heeft op beide locaties en niet op de omgeving zijn wij van

mening dat er voldoende zwaarwegende redenen zijn om bij de vaststelling van dit bestemmingsplan de bedrijfsvoering mee te nemen en de effecten hiervan waar het gaat om gezondheid, milieu, natuur en wonen. op de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten beperken zich namelijk niet tot de adressen Broksteg 1 en 3. Het telen van groenten vindt nu al plaats op een groot aantal percelen gelegen in het Groot en Klein Rietbroek! Dit zal enkel toenemen in de toekomst als de verhuizing door gaat.

Laat uw verantwoordelijkheid voor natuur, welzijn, gezondheid en welbevinden van burgers prevaleren boven het belang van een enkele ondernemer.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling/reactie ontvangen op de door ons ingediende zienswijze. Wij verzoeken u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze wijze, vast te stellen.

In verband met gezamenlijke belangen, sturen wij een kopie van deze brief aan het college van B&W van de gemeente Oss (en de politieke partijen, zowel van Oss als van Maashorst), het Waterschap Aa en Maas, Landschapsbeheer Oss en Dorpsraad Herpen.

Hoogachtend,

[redacted]

Corr:

[redacted]

Gemeente Maashorst
t.a.v. de gemeenteraad van Maashorst
Postbus 83
5400 AB UDEN

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Schaijk, 26 december 2023

Geachte raadsleden,

Met deze brief ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd. Voor ons is dit ontwerp bestemmingsplan zeer van belang, omdat we woonachtig zijn aan Pastoor van Winkelstraat 81A te Schaijk. Dit adres ligt aan de in het ontwerp plan opgenomen verkeersontsluitingsroute, waar wij enorm veel overlast en verkeersonveiligheid door gaan ervaren en daarmee zijn wij direct belanghebbenden.

Ondergetekenden zijn het niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze zienswijze is erop gericht om het door het college vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen en het plan niet te laten vaststellen door uw raad, omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen zijn geconstateerd dat dit dossier absoluut niet rijp is voor vaststelling. Essentiële onderbouwingen ontbreken dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, uw informatie bevat op vele punten tegenstrijdigheden en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.

Wij dienen deze zienswijze in met behoud van rechten tot aanpassing en aanvulling, vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Latere aanvulling van deze zienswijze is mogelijk en is afgestemd met [redacted] op vrijdag 22 december 2023. Onderstaand lichten wij onze zienswijze toe.

Procedurele zienswijzen

1) **Onbeantwoorde klachtenbrief over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen d.d. 3 november 2023**

Middels deze brief van 3 november 2023 hebben wij een klacht ingediend bij de gemeente Maashorst over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake het dossier 'verplaatsing Jonkergouw'. Er zijn vragen gesteld over het procesverloop, er is aanvullende informatie opgevraagd én verzocht om met omwonenden / belanghebbenden in contact te treden alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Deze brief was een reactie op het e-mailbericht dat wij donderdag 2 november jl. ontvingen van de heer [redacted] die liet weten dat uw college op 7 november jl. tot besluitvorming zou overgaan. Dit hadden wij op 27 oktober jl. reeds telefonisch vernomen van [redacted] Omdat wij nog in afwachting waren van een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog werden wij hier zeer door verrast. Dat de omgevingsdialoog nog zou volgen, was ons steeds verteld namelijk. Deze

klachtenbrief, met maar liefst 34 handtekeningen van buurtbewoners, ging juist in op het negeren van burgerinbreng en het onbeantwoord laten van vragen in aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan.
We hebben vanuit uw college tot op heden geen enkele reactie op deze brief mogen ontvangen, terwijl wethouder [redacted] zich wel geroepen voelde in de media te reageren op onze brief met de uitspraak dat hij zich "kapot gedialoogd" had. Wellicht bedoelt de wethouder te verklaren dat hij zich kapot gedialoogd heeft binnen uw college of met partijen rondom de firma Jonkergouw... Als burgerbelanghebbende(n) die alle informatiebijeenkomsten van de gemeente Maashorst heeft/ hebben bijgewoond en alle ontwikkelingen heeft/hebben gevolgd, wensen wij hierbij expliciet (te) verklaren dat wethouder [redacted] tijdens iedere openbare bijeenkomst afwezig was!

Het ontbreken van een actieve reactie vanuit de gemeente op onze brief - onverlet of die gelezen wordt als een procesmatige klacht, als een klacht tegen een bestuurder of ambtenaar of als een klacht die beide elementen in zich draagt - is wederom illustratief voor de wijze waarop uw college elke burgerinbreng wenst te negeren.

Zienswijze 1: Omwonenden / belanghebbenden zijn en worden steeds weer genegeerd in dit proces. Ondanks de ingestuurde klachtenbrief van 3 november jl. heeft uw college besloten over te gaan tot besluitvorming in de wetenschap dat de grondslag tot besluitvorming afwezig is. Wij beschouwen elke vorm van besluitvorming in dit voorliggende incomplete dossier daarom dan ook als een vorm van onbehoorlijk bestuur waarop wij gepaste actie zullen ondernemen. Wij verzoeken u in ieder geval deze brief actief te betrekken bij de zienswijzeprocedure.

2) Omgevingsdialoog

Wij zijn bij diverse informatieavonden (3,4 en 11 juli 2023), die door de gemeente zijn georganiseerd, aanwezig geweest. Daarin werd eenzijdig vanuit de gemeente onvolledig het verhaal over de plannen van Jonkergouw gepresenteerd. Er werd heel vaak gezegd dat de aantallen op het scherm niet actueel waren en niet klopten met het ontwerpbestemmingsplan dat in voorbereiding was. Waarom werden deze niet kloppende aantallen daar dan gepresenteerd? Daarnaast werden de overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag liggen aan de verkeersontsluiting ook niet gedeeld (ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal). Er waren veel meer vragen dan tijd op die avonden en toen werd de avond afgekapt en afgesloten, met alle vragen waarmee we bleven zitten, met de gedachte dat er nog een omgevingsdialoog kwam, omdat dit werd aangegeven door de gemeente.
Wij hebben tijdens deze bijeenkomsten en per e-mail meermaals gevraagd wanneer de omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) zou worden gevoerd. Telkens werd door projectleider, de heer [redacted] (en anderen van de gemeente Maashorst), verteld dat de bijeenkomsten GEEN onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog en dat deze nog zou volgen (georganiseerd door de initiatiefnemer zelf). Daarop zijn wij blijven wachten, om op dat moment ons zegje te kunnen doen om tweezijdig in gesprek te gaan met elkaar. Maar tevergeefs dus...

In het verslag van "Overleg huisvesting arbeidsmigranten verplaatsing Jonkergouw op 3 juli 2023" is ook vermeld dat dit GEEN omgevingsdialoog is (zie hieronder).

> 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.

Zienswijze 2.1: Overduidelijk is dat deze door de gemeente georganiseerde avonden informatie-avonden betroffen en geen onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog. Dit kwam mondeling

meerdere malen naar voren en dit wordt ook bevestigd in de passage in het verslag hierboven EN door uw eigen Handreiking Omgevingsdialoog, waarin is vermeld dat de omgevingsdialoog gevoerd moet worden door de initiatiefnemer, in casu Jonkergouw en daarop zijn wij blijven wachten. Het is overigens onbegrijpelijk dat deze thema-avonden werden opgetuigd om vervolgens nauwelijks informatie te delen. De organisatie ervan lijkt achteraf enkel voor de vorm te zijn gedaan. Burgers worden niet serieus genomen en informatie wordt achtergehouden.

Op 21 juli 2023 hebben we per e-mail gevraagd of de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 5 september jl. een uitnodiging voor de omgevingsdialoog vanuit Jonkergouw was. Daarop hebben wij per e-mail bevestigd gekregen dat dit weer **geen omgevingsdialoog** was, maar dat het om een bedrijfsbezoek ging. Om deze reden hebben velen deze bijeenkomst/het bedrijfsbezoek overgeslagen. Nu staat er in het verslag van die informatiebijeenkomst op 5 september jl. dat dit een "omgevingsdialoog" was... We zijn dus echt wederom om de tuin geleid.

Op 24 juli jl. hebben wij per mail gevraagd aan mevrouw [redacted] *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin opgenomen zoals deze volgens gemeente gevoerd moet worden?"* Op de 1e vraag over wanneer de omgevingsdialoog start hebben we nooit meer een reactie ontvangen helaas... Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog van uw medewerker [redacted] toegestuurd per e-mail, maar nog steeds geen reactie op de 1e vraag helaas.

In de Handreiking Omgevingsdialoog is vermeld:

> **Een omgevingsdialoog is een gelegenheid om belanghebbenden te betrekken bij de planvorming. Met het voordeel dat je als initiatiefnemer al vroeg in het ontwikkeltraject kennismaakt met alle mogelijke gezichtspunten. Het is daarmee dus anders dan een informatieavond waarop je vertelt wat je van plan bent. Hieronder beschrijven we hoe je zo'n omgevingsdialoog kunt organiseren en aan welke voorwaarden die moet voldoen.**

> **2 Nodig de omgeving uit**
>
> **Als initiatiefnemer ben je zelf verantwoordelijk voor de organisatie van de omgevingsdialoog. Informeer de**
>
> **aanpassen naar aanleiding van de reacties. Soms is een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig.**

Zoals ook beschreven staat in uw eigen "Handreiking Omgevingsdialoog" dient van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt te worden dat ook nog teruggekoppeld moet worden naar aanwezigen (met een redelijke reactietermijn). Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Volgens uw eigen handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit. Wij zien met spanning uit naar de stukken (o.a. verslagen) over de Omgevingsdialoog die volgens u gevoerd is, omdat we deze niet ontvangen hebben in het proces.

Zienswijze 2.2: Er is geen sprake geweest van een Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor is toegepast. Wij zijn als burgers hierdoor misleid en door uw handelwijze is de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd en heeft u het vertrouwen van verontruste burgers beschaamd die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.
Indien u stelt dat hier wél sprake van is, ontvangen wij graag de plaats, datum en tijd wanneer en met welke belanghebbenden precies de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Ook willen wij de schriftelijke vastlegging ervan overlegd krijgen.

Zienswijze 2.3: De omgevingsdialoog is een verplicht onderdeel van de onderbouwing van de nieuwe plannen / een nieuw bestemmingsplan, schrijft u in uw 'Handreiking Omgevingsdialoog".

U handelt in uw ruimtelijk besluitvormingsproces in dit dossier niet-conform en in strijd met eigen opgestelde vormvereisten voor de Omgevingsdialoog. U heeft verzuimd om de procedure die moet leiden tot besluitvorming door uw college formeel correct te doorlopen, i.c. het ontbreken van burgerinbreng middels de Omgevingsdialoog. Dit hebben wij ook in onze brief "SPOED: Klacht over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake dossier "Verplaatsing van tuinbouwbedrijf Jonkergouw" van 3 november jl. aangegeven (onder *1. Procedure zonder omgevingsdialoog).* Door uw handelwijze heeft u de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd, burgers misleid en het vertrouwen beschaamd van verontruste burgers die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.
Wij weten dat de uitkomst van een omgevingsdialoog niet hoeft te zijn dat er overeenstemming is over het plan, maar in casu wordt ons de dialoog onthouden en heeft er geen zorgvuldige afstemming met belanghebbenden plaatsgevonden (conform hetgeen u voorschrijft in uw Handreiking Omgevingsdialoog).

3) Woo-verzoek

Mede door de opvallend gebrekkige en onvolledige informatie die werd verstrekt tijdens de informatieavonden in juli 2023 in de Potter, is op 13 juli 2023 een Woo-verzoek ingediend. Tijdens onze inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse pogingen om alle gevraagde informatie beschikbaar te krijgen, hebben wij steeds laten weten dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is.

Wij hebben o.a. in onze nadere concretisering van ons verzoek op 28 juli jl. vermeld: *"Met betrekking tot de Omgevingsdialoog die u benoemt in uw brief: ons belang dat hiermee samenhangt is dat we de stukken die we hebben opgevraagd in het Woo-verzoek, geruime tijd voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog, willen ontvangen. Op deze manier kunnen we deze stukken goed bestuderen en onze input, op basis van juiste en volledige informatie, geven tijdens de Omgevingsdialoog."*

In onze mail van 24 oktober jl. hebben wij wederom aangegeven:
"Wij hebben deze informatie (op grond van het Woo-verzoek) echt op korte termijn nodig om ons te kunnen inlezen om onze reactie te geven op de Omgevingsdialoog en daarna de zienswijze te kunnen formuleren en in te dienen als het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd, met een reactietijd van 6 weken. Wij gaan ervan uit dat we de informatie minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog ontvangen, zodat we in alle redelijkheid de stukken kunnen lezen en ons op de Omgevingsdialoog kunnen voorbereiden. Dit vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid. Is de Omgevingsdialoog al gepland?
Indien de Omgevingsdialoog nog even op zich laat wachten en pas plaatsvindt na 1 januari 2024, lijkt het me gezien de aanvraagdatum van het Woo-verzoek van 13 juli 2023 dat een uiterste datum van 1 december 2023 voor het aanleveren van alle door ons gevraagde documenten zeer redelijk is."

Inmiddels komt de informatieverstrekking mondjesmaat op gang. Wij hebben reeds 2 deelbesluiten ontvangen en begrijpen dat in totaal 7500 documenten beschikbaar zijn die nog volgen en dat de e-mailboxen en persoonlijke bestandslocaties van (oud)wethouders nog moeten worden

geraadpleegd. In gesprek met de gemeente is gevraagd of wij specifieker kunnen zijn in de uitvraag van de stukken om het proces te bespoedigen. Dit is niet te doen, als het totaal aan documenten op inhoud niet bekend is. Het verwondert ons dat eerst vier maanden geen enkele informatie wordt verstrekt en op geen enkel front is meegedacht. Nu de tijd vreselijk gaat dringen en wij geklaagd hebben over de medewerking, komt 2 weken na terinzagelegging van alle stukken het voorstel om specifieker te zijn in de uitvraag. Als de gemeente oprecht behulpzaam en meedenkend had willen zijn, hadden wij deze vraag graag eerder gesteld gekregen, waardoor informatie ons wellicht tijdiger had bereikt.

Zienswijze: Onze pogingen om in gesprek te blijven en in te stemmen met een opschortingstermijn laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als zienswijze tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

Inhoudelijke zienswijzen

Kort samengevat komt hoofdzakelijk onze inhoudelijke zienswijze op het volgende neer:

- Wij vinden de gekozen locatie "Broksteeg 1-3" voor deze enorme (industriele en stedelijke) ontwikkeling in het buitengebied (binnen primair agrarisch gebied) zeer ongeschikt, omdat deze zeer veel impact heeft en geen goede uitvoerbaarheid kent. Vanwege de gekozen locatie, is er daardoor ook geen goed plan tot stand gekomen dat nu als ontwerp wel ter inzage is gelegd;
- Wij hebben het dringende verzoek om alsnog te kijken naar beter passende alternatieve locaties op een bedrijventerrein/anderszins dan wel optimalisering van de huidige locatie van Jonkergouw, waarbij ontsluiting via de landerijen van Jonkergouw en Munpad gaat, zodat zo min mogelijk omwonenden overlast en verkeersonveiligheid ondervinden. Blijkbaar is het argument vanuit gemeentelijk belang voor verplaatsing van Jonkergouw vanwege potentiele woningbouw op de achterlaatlocatie niet meer aan de orde (lezen we in de "Aanvullende notitie ter toelichting op het collegeadvies van 22 mei 2023"), nu er een overcapaciteit op woningbouwplannen aanwezig is in het centrum van Schaijk. Waarom gaat de gemeente dan toch door met het plan tot verplaatsing met alle gevolgen van dien voor bewoners/bedrijven rondom Broksteeg 1-3? Terwijl u als gemeente ook kunt kijken naar een optimalere invulling op de huidige locatie, zie hieronder nader toegelicht. De plannen zijn hiervoor al nader uitgewerkt, lezen we terug in de stukken.
- Mocht u toch vasthouden aan de locatie Broksteeg 1-3: wij zijn pertinent tegen de verkeersontsluiting via de Pastoor van Winkelstraat in Schaijk en wij zien graag een andere verkeersontsluiting die niet via de Pastoor van Winkelstraat gaat, zodat wij geen verkeersonveiligheid en overlast ervaren van de door Jonkergouw en de gemeente Maashorst gewenste ontwikkeling (waar omwonenden nu de dupe lijken te worden).

4) Locatiekeuze in relatie tot aard van de bedrijfsvoering

Niet voldaan aan Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de ruimtelijke onderbouwing geeft u aan dat "artikel 3.54 Grondgebonden teeltbedrijf in landelijk gebied" van toepassing is op de op de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf naar de nieuwe locatie.

De definitie van "grondgebonden teeltbedrijf" is in de thans geldende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant als volgt beschreven in artikel 1.1: *"agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt".*

In de ruimtelijke onderbouwing in "4.2 Motivering ontwikkeling bedrijf" is aangegeven:
"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."

In "4.4 Inrichting van de nieuwe locatie" in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven:
"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.
...
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."

Aanvullend schrijft u in de "Aanvullende notitie ter toelichting op het collegeadvies van 22 mei 2023" dat er meer bedrijfsruimte (gebouwen) nodig is, gelet op onderstaande redenen.

De toekomstbestendigheid van Jonkergouw komt hoofdzakelijk voort uit:

a. Noodzaak tot groei (steeds meer groenteconsumptie door de mens)
b. Normering voedselveiligheid strenger (met name meer bedrijfsruimte voor nodig)
c. Efficiëntere bedrijfsvoering (met name meer bedrijfsruimte voor nodig)
d. Behoefte aan beter routing op het bedrijf (o.a. laaddocks)
e. Verfijnde productdifferentiaties
f. Meer arbeidsmigranten op het eigen bedrijf

Zienswijze 4.1: De hierboven beschreven ontwikkeling in combinatie met de gewenste enorme vergroting van het bouwvlak en bedrijfsruimtes op de nieuwbouwlocatie Broksteeg 1-3 betekent dat de bedrijfsvoering op Broksteeg 1-3 veelal in gebouwen plaatsvinden. Hiermee wordt niet voldaan aan de definitie van grondgebonden teeltbedrijf *("agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt")*. Hiermee wordt **niet** voldaan aan de regels van de (provinciale) Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Zoeken naar passende locatie voor stedelijke en industriele ontwikkeling
De locatie Broksteeg 1-3 te Schaijk ligt temidden van primair agrarisch gebied; dit stelt u ook in document "23-05-22 BW verplaatsing Jonkergouw vaststelling 20 juni.pdf". In dit gebied staat behoud en ontwikkeling van de agrarische functie voorop.
In de plannen van Jonkergouw gaat het op de locatie Broksteeg 1-3 om een enorme vergroting van het huidige bouwvlak van 1,23 ha naar maar liefst een bouwvlak van 6 ha t.b.v. bedrijfsbebouwing en huisvesting van 200 arbeidsmigranten!

1. De bedrijfsactiviteiten van Jonkergouw op deze locatie zijn in ondergeschikte mate agrarisch te noemen. Bij Jonkergouw gaat het op locatie Broksteeg 1-3 immers hoofdzakelijk om bewerking, verwerking, wassen, verpakking, opslag en transport. De teeltgronden van Jonkergouw liggen verspreid over heel veel plaatsen en gemeenten (niet alleen rond Broksteeg 1-3). Door de heer [redacted] is aangegeven geen uitbreiding van teeltgronden te wensen, dus de gewenste toekomstige uitbreiding van Jonkergouw ziet op bovengenoemde niet-agrarische activiteiten. U stelt ook dat er nog verdergaande automatisering en robotisering in de toekomst plaats zal vinden, wat nog meer duidt op industriële verwerking.
   Ons is niet geheel duidelijk of er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld (gaan) worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door de [redacted]. Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de [redacted] gereageerd met de opmerking dit niet te weten. Deze vraag staat nog steeds open, naar ons weten.
2. Daarnaast worden er op de locatie Broksteeg 1-3 maar liefst 200 arbeidsmigranten gehuisvest. Dit is een stedelijke functie binnen het buitengebied!

Zienswijze 4.2: Bovenstaande past als geheel niet binnen primair agrarisch gebied, bovenstaande betreft een toevoeging van een stedelijke functie binnen primair agrarisch gebied en toevoeging van industrie binnen primair agrarisch gebied. De ontwikkeling van Jonkergouw op Broksteeg 1-3 gaat enorme afbreuk doen aan uw primair agrarisch gebied en dit doet u dus bewust toekomstgericht voor het buitengebied. Dit is zeer ongewenst!
Stedelijke en industriefuncties zijn veel beter passend op of direct grenzend aan een bedrijventerrein of een anderszins locatie, waarbij de verkeersonveiligheid en overlast door de vele transportbewegingen voor omwonenden veel minder groot zal zijn en de bereikbaarheid van en naar Jonkergouw vanuit provinciale wegen en snelwegen veel optimaler zal zijn. Uw argumenten voor verplaatsing van Jonkergouw zien immers op bereikbaarheid, vermindering van overlast op woongebieden en ligging nabij productiegronden. Gelet op de quickscan die u heeft laten uitvoeren voor locaties op/nabij bedrijventerreinen, gaan wij ervanuit dat u een locatie op/nabij een bedrijventerrein ook een goede optie vindt voor de gewenste ontwikkeling van Jonkergouw.

Alternatieve locaties en optimalisering huidige locatie Molenaarstraat
Wij zijn zeer verbaasd dat alternatieve locaties op of direct grenzend aan bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Maashorst zijn afgevallen en dat u toch met het plan op Broksteeg 1-3 door bent gegaan. U had ook kunnen stoppen met het voorliggende plan.
T.a.v. onderzoek naar mogelijke locaties voor nieuwvestiging Jonkergouw:

- Pagina 21 van de Toelichting:
  "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."
  Zienswijze 4.3.1: In dit geval wordt enkel de situatie op dat moment beoordeeld. Gezien de grootte en duur van deze ontwikkeling met als doel om de bedrijfsvoering toekomstbestendig te maken, is het onbegrijpelijk dat niet gewacht wordt met verplaatsing van het bedrijf Jonkergouw totdat hier een gepaste kavel / mogelijkheid voordoet met infrastructuur passend bij de noodzakelijke verkeersontsluiting.

- Pagina 21 van de Toelichting:
  "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."
  Zienswijze 4.3.2: In dit geval wordt enkel de situatie op dat moment beoordeeld. Gezien de grootte en duur van deze ontwikkeling met als doel om de bedrijfsvoering toekomstbestendig te maken, is het onbegrijpelijk dat niet gewacht wordt met verplaatsing van het bedrijf Jonkergouw totdat hier een gepaste kavel / mogelijkheid voordoet met infrastructuur passend bij de noodzakelijke verkeersontsluiting.

- Pagina 21 van de Toelichting:
  "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 verbindingszone gerealiseerd. Deze ecologische verbindingszone ligt rond de locatie Koekampweg 2. Er liggen thans zelfs concrete plannen deze ecologische verbindingszone verder te versterken. Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van de ecologische

verbindingszone 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 verbindingszone. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgevallen."
Zienswijze 4.3.3: De aanwezigheid en het willen versterken van de ecologische verbindingszone kan nooit de hoofdreden zijn dat nieuwvestiging hierdoor niet op deze locatie kan plaatsvinden, terwijl de bereikbaarheid/ontsluiting optimaal is op deze locatie. Er kunnen ook andere maatregelen genomen worden (o.a. verlegging van de zone door verlegging van wegen en bruggen) om de ecologische verbindingszone kwalitatief in stand te houden en te versterken. Het is bezwaarlijk dat behoud van de huidige ecologische verbindingszone belangrijker wordt gevonden dan de kwaliteit van de leefomgeving (o.a. verkeersoverlast en –veiligheid) van de vele omwonenden nabij de nieuwvestiging aan Broksteeg 1-3 met de voorgestelde verkeersontsluiting in Schaijk.

- Wij hebben gelezen dat de gemeente in 2021 Jonkergouw 3 alternatieve locaties heeft aangedragen, die door de gemeente geschikt geacht werden. Jonkergouw heeft deze blijkbaar afgewezen.
  Zienswijze 4.3.4: Ons is niet duidelijk geworden welke redenen voor afwijzing hieraan ten grondslag liggen. Kunt u dit verhelderen?

- **Zienswijze 4.3.5:** U schrijft in uw collegevoorstel dat andere locaties en scenario's, met de opdracht tot het onder voorwaarden faciliteren van de bedrijfsverplaatsing, beperkt (quickscan) zijn onderzocht. Dit is een heel erg kwalijke zaak, die uiteindelijk wel geleid heeft tot een ontwerp plan dat nu voorligt. Met alle zorgen, risico's en kanttekeningen van dien.
  U had actiever en uitgebreider moeten zoeken en wachten op een geschikte locatie op of direct grenzend aan een bestaand bedrijventerrein. Wij willen u dringend verzoeken dit alsnog te doen, gelet op het waarschijnlijke lange traject t/m de Raad van State voor dit huidige ontwerp bestemmingsplan dat er nu ligt voor de locatie Broksteeg 1-3. Hierbij neemt u dan ook beter de belangen van uw inwoners in mee en luistert u naar uw burgers die de verkeersonveiligheid en overlast (gaan) ervaren rondom Jonkergouw als de locatie nabij dichtbevolkte woongebieden ligt.

- **Zienswijze 4.3.6**: U schrijft dat doorontwikkeling op de huidige locatie aan de Molenaarstraat een optie is. Dit lezen wij ook terug in de anterieure overeenkomst.

  Artikel 15: Inspanningsplicht bij beëindiging van deze overeenkomst

  Indien het beoogde nieuwe bestemmingsplan van het Exploitatiegebied (Bouwplan I) niet onherroepelijk wordt en deze overeenkomst wordt beëindigd, heeft de Gemeente een inspanningsplicht om onder nader te bepalen voorwaarden met inachtneming van de belangen van Exploitant mee te werken aan een bedrijfsuitbreiding op de locatie Molenaarstraat 2.

  Opwaardering van de huidige locatie van Jonkergouw naar een toekomstbestendige invulling van deze locatie, waarbij een andere ontsluiting plaatsvindt, zodat huidige omwonenden minder tot geen onveiligheid en overlast meer ervaren, is dus ook nog steeds een optie. Dat is heel fijn om te lezen. Een optie is om te ontsluiten via een nieuwe aan te leggen weg door de teeltgronden van Jonkergouw naar het Munpad en dan verdere ontsluiting via bijv. Vlagstraat naar de provinciale weg. Deze plannen zijn al (globaal) uitgewerkt, zien wij terug in de stukken.

  In de "Aanvullende notitie ter toelichting op het collegeadvies van 22 mei 2023" is te lezen dat de achterlaatlocatie op dit moment minder aantrekkelijk is geworden als potentiele woningbouwlocatie. Dit omdat er sprake is van een overcapaciteit van woningbouwplannen. Uw gemeentelijk belang bij het vrijspelen van de potentiele woningbouwlocatie aan de Molenaarstraat is daarbij verdwenen.

  Bij de principebesluiten van de voormalige gemeente Landerd was nog uitgangspunt dat de achterlaatlocatie als woningbouwlocatie ontwikkeld kon worden. Op dit moment blijkt echter dat sprake is van een overcapaciteit van woningbouwplannen, waardoor de achterlaatlocatie mogelijk minder aantrekkelijk is voor woningbouwontwikkeling dan bij eerdere besluitvorming werd aangenomen. Dit temeer omdat er binnen de kern Schaijk nog plekken zijn waar ook woningbouw ontwikkeld kan worden. Daarmee is een argument voor verplaatsing minder sterk geworden.

Daarnaast, mocht er wel weer behoefte zijn aan uitbreiding met woningbouwplannen -> Woningbouw-uitbreiding kan ook elders plaatsvinden aan de contouren/randen van de bebouwde kom van Schaijk/nabij het centrum, bijvoorbeeld tussen Het Oliemeulen en de Broksteeg.

Nevenactiviteiten

- In 7.5.2 onder k. van de Regels staat vermeld:
  Omgevingsvergunning bed & breakfast
  "k. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;"
  Zienswijze 4.4.1: Er is geen goede reden te bedenken waarom besloten is om tevens een vergunning te willen/kunnen verlenen voor bed & breakfast, daar dit geen ontwikkeling is die gepaard kan gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Vermenging van volgens u agrarische met recreatieve bedrijvigheid, hetgeen het aantal verkeersbewegingen enkel nog meer doet toenemen, komt niet ten goede van de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de omgeving. Wij zien deze mogelijkheid graag verdwijnen uit het bestemmingsplan.
- In 7.5.3 onder h. van de Regels staat vermeld:
  Omgevingsvergunning routegebonden horeca als nevenactiviteit
  "h. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;"
  Zienswijze 4.4.2: Het is een raadsel waarom ervoor gekozen is om horeca als nevenactiviteit op te nemen in het plan. Evenals een bed & breakfast draagt dit niet bij aan kwaliteitsverbetering voor het buitengebied. Wij zien deze mogelijkheid graag verdwijnen uit het bestemmingsplan.
- In de "Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling", geldend van 11-07-2013 t/m heden wordt het volgende beschreven:
  Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap én dient aan bepaalde voorwaarden te voldoen.
  Zienswijze 4.4.3: De komst van Jonkergouw in Rietbroek (op Broksteeg 1-3) is in geen enkel opzicht een kwaliteitsverbetering voor het landschap. Iedere onderbouwing op dit vlak ontbreekt, gelet op de enorme uitbreiding van het bouwvlak (van 1,23 naar 6 ha!).

5) Groei van het bedrijf Jonkergouw / nieuwe bedrijfsvoering/uitbreiding van bouwvlak i.r.t. bestemming

- In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan schrijft u op pagina 19: *"Waar het bedrijf de dringende noodzaak ervaart in de nabije toekomst verder te groeien kan dit leiden tot meer overlast bij omwonenden."*
  Zienswijze 5.1: In diverse bijeenkomsten is verteld dat geen nadere groei in de toekomst zou plaatsvinden en de toelichting zegt nu wat anders. Eenduidige informatie ontbreekt waardoor de waarheid ongewis blijft. Wij zien graag dat alle teksten in alle documenten die behoren bij het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming worden gebracht met hetgeen gesteld is in de diverse bijeenkomsten en dat de teksten m.b.t. groei van het bedrijf verwijderd worden uit alle documenten die behoren bij het ontwerp bestemmingsplan.

- Pagina 83 van de Toelichting vermeld: *"De bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf heeft op de nieuwe locatie een bruto vloeroppervlakte van 38.300 m2"*. Op pagina 85 van de toelichting heeft u het over 31.500 m2. Op pagina 31 gaat het over 30.000 m2 *("- Niet meer bebouwing is toegestaan dan waarmee in de planvorming rekening mee is gehouden, te weten een bebouwingsoppervlak van maximaal 30.000 m2.")* en op pagina 42 vermeldt u 21.000 m2. In de bijlage Notitie verkeersadvies wordt gesproken over 17.200 m2 bruto vloeroppervlakte voor de bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie.

Zienswijze 5.2: Het is onduidelijk wat de juiste oppervlakte is. Uniformiteit ontbreekt. Naast dat dit onduidelijk is, is dit ook bovenal slordig. U dient de oppervlakte uniform aan te passen naar het juiste aantal m2.

6) Verkeersontsluiting

De gewenste enorme ontwikkeling van Jonkergouw op Broksteeg 1-3 heeft heel veel impact op het buitengebied en brengt een enorme toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. En dit zijn helaas geen lichte verkeersbewegingen, maar dit betreft bijna 3x zoveel vrachtwagens voor afvoer van producten, tractoren voor aanvoer van producten en personenauto's van bewoners, bezoekers en werknemers. U geeft in de ruimtelijke onderbouwing aan dat Jonkergouw in de huidige omvang al veel verkeersonveiligheid en overlast (geluid, trillingen en fijnstofuitstoot) veroorzaakt. De verkeersdruk wordt met de nieuwe ontwikkeling bijna 3x zo groot als nu het geval is! U verplaatst het probleem van de ene kant van Schaijk naar de andere kant.

Verkeersonveiligheid en overlast bij heel veel omwonenden
In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan schrijft u op pagina 19: *"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."*

Pagina 44 en 49/50 van de Toelichting:
"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.
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."

Zienswijze 6.1: Verplaatsing van probleem, verkeersonveiligheid en overlast
Er wordt gesteld dat de hinder op de omgeving wordt beëindigd. Het is onbegrijpelijk dat u van mening bent dat de samenhangende overlast van de bedrijfsverhuizing stopt en dat de hinder op de omgeving wordt beëindigd.
Met de voorgenomen ontwikkeling op Broksteeg 1-3 met de voorgestelde verkeersontsluiting, verplaatst u het probleem en de bijbehorende verkeersonveiligheid en overlast! En niet zomaar een beetje, het probleem wordt/is door de enorme ontwikkeling op Broksteeg 1-3 nog groter! Dit is absoluut ongewenst! Wij zien de voorkeursvariant voor de verkeersafwikkeling graag van tafel gaan en geen nadere eis hierover opgenomen. Wij zijn het absoluut oneens met de voorkeursvariant die er nu ligt!
De overlast die u beschrijft zal door zeer veel omwonenden nabij de nieuwe ontwikkeling (> 60 huizen / gezinnen met (kleine) kinderen!) die aan het bebouwingslint van de toekomstige verkeersafwikkeling wonen gaan worden ervaren. In de voorkeursvariant die destijds is gepresenteerd, betreft dit onder andere de Pastoor van Winkelstraat, Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat. Het probleem wordt verlegd van locatie A naar locatie B, waarmee nog steeds geen duurzame toekomstgerichte oplossing is gerealiseerd en het een kwestie van tijd is dat een 1e slachtoffer gaat vallen, gezondheidsschade door geluidshinder en schade aan huizen optreedt door trillingen.

In het kader van verkeersveiligheid en overlast is het onbegrijpelijk dat niet gewacht wordt tot een geschikte locatie die in de toekomst vrijkomt voor de verplaatsing van Jonkergouw.

Pastoor van Winkelstraat: verstedelijkt én route voor zwaar transport???
Bij de informatieavond op 11 juli jl. werd aangegeven dat geen onderzoek verricht is naar het aantal omwonenden en de mate waarin dit de verkeersveiligheid beïnvloed. Een gedegen onderzoek naar omliggend gebied, omwonenden en de risico's die dit met zich meebrengen, lijkt ons een noodzakelijk onderdeel van het onderzoek, voordat kan worden gesteld dat afdoende rekening is gehouden met de verkeersveiligheid.
De afgelopen jaren heeft de gemeente toestemming verleend aan verschillende percelen aan het bebouwingslint aan de Pastoor van Winkelstraat om daar woningen te realiseren. U heeft het gebied aan de Pastoor van Winkelstraat verder verstedelijkt. Dit heeft ertoe geleid dat daar nu veel jonge gezinnen woonachtig zijn of nog komen te wonen. Voor de goede orde, er wonen tussen het kruispunt van de Broksteeg en het einde van de Pastoor van Winkelstraat (= 500 meter), al +/- 35 kinderen die van en naar school (gaan) fietsen. En dan hebben we het nog niet over de rest van de route. Over de totale route bevinden zich zelfs > 60 huizen!

Zienswijze 6.2: Het is tegenstrijdig met uw eigen beleid dat u eerst de Pastoor van Winkelstraat vol laat bouwen met nieuwe woningen (dit gaat nog door) en daarna dezelfde straat wordt bestempeld als de ideale route voor zeer frequent zwaar verkeer van/naar Broksteeg 1-3. Dit is naar ons inziens een hele verkeerde keuze, gelet op de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de omgeving.

Onvolledig onderzoek verkeersontsluiting en toch conclusie voorkeursvariant getrokken???
Er komt aanzienlijk meer verkeer bij de nieuwe ontwikkeling via de aan- en afvoerroutes. U schrijft dat nader onderzoek nog noodzakelijk is. Pagina 88 van de Toelichting: *"Actuele tellingen van de Broksteeg en omliggende straten zijn niet beschikbaar."*

Zienswijze 6.3:

a. U had pas conclusies moeten trekken m.b.t. een voorkeursvariant voor de verkeersafwikkeling als alle verkeerszaken onderzocht zijn en actuele gegevens boven tafel zijn. Het is onbegrijpelijk dat conclusies getrokken worden m.b.t. voorkeursvarianten voor de verkeersafwikkeling als er nog zo veel nader te onderzoeken verkeerszaken zijn en actuele gegevens ontbreken. Wij begrijpen niet waarom het wachten op een duidelijk uitgekristalliseerd plan niet de voorkeur heeft gehad, gezien het belangrijke thema 'verkeersveiligheid' en verkeersoverlast, waarvan u weet dat dit speelt bij heel veel belanghebbenden. U schrijft bijvoorbeeld zelf: *"Wellicht is de beschikbare openbare ruimte rondom het kruispunt hiervoor niet toereikend. De gewenste aanpassing zal verder uitgewerkt moeten worden."*
Een ontwerp bestemmingsplan kan ons inziens niet verder gebracht worden naar vaststeling, terwijl een gedegen onderzoek met concrete uitkomst/oplossing aangaande verkeersontsluiting ontbreekt.

b. Het aantal verkeersbewegingen is onvoldoende onderzocht. Verkeerstellingen zijn niet verspreid over het jaar gedaan, terwijl juist een agrarisch gebied met pieken en dalen te maken heeft.

c. In uw stukken staat het volgende:
Het bedrijf aan de Molenaarstraat registreert hoeveel voertuigen dagelijks naar en van het bedrijf rijden. In tabel 2 is voor 2018 per maand aangegeven hoeveel personenauto's en busjes per week en per dag naar het tuinbouwbedrijf gaan. In tabel 3 is dit voor vrachtwagens aangegeven. Naast personenauto's en vrachtauto's komen er ook tractoren naar de locatie. Deze aantallen zijn in tabel 4 opgenomen.
U kunt niet met zekerheid stellen dat deze aantallen kloppen en volstaan als uitgangspunt

voor de nieuwe situatie. Daarnaast is het de vraag of dit een reëel uitgangspunt is gezien de gedateerdheid van de data.

d. Er staat ook het volgende:
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 supermarktketens. Daarnaast neemt de ruimte die benodigd is voor retourvracht steeds verder af door een efficiëntere verdeling. Het aantal verplaatsingen door personeel zal eveneens afnemen. In voorgaande tekst worden slechts aannames gedaan (= subjectief).

e. Er staat ook het volgende:
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.
Hoezo bent u van mening dat de intensiteiten daarmee beperkt zijn? Kunt u dat nader toelichten, want ons inziens nemen intensiteiten per definitie met een bijan factor 3 toe. Daarnaast zijn bij Jonkergouw wel tellingen gedaan en meegenomen in het plan, maar zijn geen actuele en representatieve tellingen verricht bij de Broksteeg en omliggende straten. Dat is onbegrijpelijk gezien de vele omwonenden die de overlast en onveiligheid gaan ervaren die nu speelt in de Molenaarstraat. Er is reeds bekend dat de Pastoor van Winkelstraat al verkeershinder ervaart. Daar gaat de ontsluiting van Akkerwinde III + het veelvuldige zware verkeer van Jonkergouw niet aan bijdragen.

f. Onder vrachtverkeer staat het volgende:
Gezien de intensiteiten zal het niet veelvuldig voorkomen dat verkeer elkaar op de Broksteeg tegenkomt.
Zonder actuele tellingen, waarbij met verschillende metingen een representatieve set aan data is verzameld kan niet worden gesteld dat verkeer elkaar niet veelvuldig zal tegenkomen. Wij rijden regelmatig door de Broksteeg en in de huidige situatie is al vaak sprake van tegemoetkomend verkeer. Deze aanname is niet gegrond.
In theorie is het niet eens haalbaar om vrachtverkeer een landbouwvoertuig te laten passeren op een weg die slechts 3 meter breed verhard is, laat staan in praktijk. En vergeet u de oogsttijd niet waarin tractoren bij omliggende landbouwgronden af en aan rijden. Er zijn vele zware verkeersvoertuigen die in tegengestelde richting rijden. Het passeren op een smalle polderweg is niet alleen riskant, maar is tevens niet bevorderlijk voor de verkeersveiligheid en doet de leefbaarheid van de omgeving ook niet goed. Dat lost u niet op met enkel passeerplaatsen en / of extra grasbetontegels.

g. Er staat het volgende:
Uit ervaringscijfers van een soortgelijk bedrijf aan de Molenaarstraat in Schaijk blijkt dat de verkeersgeneratie van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg aanzienlijk lager zal zijn dan de kencijfers van het CROW aangeven voor een arbeidsextensief / bezoekers extensief bedrijf in een buitengebied.
Het is onduidelijk wie of wat een soortgelijk bedrijf is. Als een bedrijf al te vergelijken is, dan is het nog steeds vreemd om een soortgelijk bedrijf te nemen als uitgangspunt, daar waar Jonkergouw in de Broksteeg een grotere omvang kent én sprake is van toekomstige groei.

h. Pagina 84: *Huisvesting arbeidsmigranten -> 95,2 parkeerplaatsen nodig*
Pagina 87: *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.*
Naast werken zullen arbeidsmigranten zich wel verplaatsen in hun vrije tijd met een auto (wellicht gedeeld met elkaar), anders heb je ook geen parkeerplaatsen voor arbeidsmigranten nodig. Daarnaast zal slechts een deel van de arbeidsmigranten woonachtig zijn aan de Broksteeg 1-3 én zijn de gronden van Jonkergouw veel verder verspreid in de regio dan slechts rondom Broksteeg 1-3. Dit geeft meer verkeersbewegingen die nu gemakshalve niet worden meegenomen. Daarmee wordt geen reële inschatting gemaakt.

i. 4.2 parkeerbehoefte

De locatie aan de Molenaarstraat heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 8.400 m2 . De vestiging aan de Broksteeg krijgt een groter oppervlakte (17.200 m2). Het aantal voertuigen is opgehoogd met een factor 2,05 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 91 personenauto's en busjes. Een groter vloeroppervlak betekent in de praktijk overigens niet automatisch dat er meer voertuigen naar en van de vestiging rijden.

In bovenstaande tekst wordt een vergelijk gemaakt tussen de Molenaarstraat en de Broksteeg, terwijl het aantal arbeidsmigranten aan de Molenaarstraat veel lager ligt, omdat zij nu verspreid wonen. Dit leidt tot een onterechte inschatting van aantal voertuigen.

Onveilige verkeerssituatie en overlast

- De situatie bij kruising Pastoor van Winkelstraat - Broksteeg geeft een zeer onveilige situatie midden in bewoond gebied waar dagelijks veel wandelaars en fietsers (waaronder veel kinderen) passeren.
- De wegen van en naar Broksteeg 1-3 zijn niet geschikt voor de betreffende toename en de zwaarte van het verkeer dat er overheen moet. De Broksteeg en de Elsstraat zijn smalle wegen in het buitengebied (profiel van 3 meter en 3,4 meter), welke deze toename van zwaar verkeer niet aankunnen:
    - Er staan heel veel bomen in het landschap van ons mooie buitengebied dicht aan de rand van de weg, die ervoor zorgen dat verbreding van deze wegen heel lastig is. Of er zullen heel veel bomen gekapt moeten worden? Is dat wat u wil voor het buitengebied?
    - Het passeren van elkaar wordt/is levensgevaarlijk daar, zeker gelet op zwaar en landbouwverkeer. Het is wachten op het 1e verkeersslachtoffer.
      Enkele passeerplaatsen aan de Broksteeg en eenrichtingsverkeer instellen zijn onvoldoende voor een goede verkeersafwikkeling.
    - Eenrichtingsverkeer voor zwaar verkeer: naast dat dit niet afdoende is, is dit ook niet haalbaar en uitvoerbaar. Gaat u dit handhaven als het toch gebeurt? In welke praktische situaties komen we als het toch gebeurt, wie gaat er aan de kant? Zwaar verkeer zal altijd de overhand hebben en het lichtere verkeer zal het onderspit delven. Dit is echt vragen om ongelukken.
    - Voor de aanpassing van de infrastructuur, zijn gronden van derden nodig. Indien u dan wel Jonkergouw deze gronden niet kunt verwerven en u heeft aangegeven niet tot onteigening over te gaan, is de voorgestelde verkeersroute niet haalbaar en uitvoerbaar. Is uw visie op niet-onteigenen nog gelijkluidend gebleven?
    - Provincie heeft gezegd open te staan voor opwaardering van huidige aansluitingen. Wij achten het zeer onwaarschijnlijk dat alle soorten opwaarderingen zijn afgevallen bij de provincie. Zijn alle soort opwaarderingen van de huidige aansluitingen wel goed besproken en bekeken?

> **3.2 Nader te bestuderen varianten**
>
> Na de Quick scan zijn varianten afgevallen door uitkomsten van onder andere het overleg met Provincie Noord-Brabant. Zij geven aan geen medewerking te verlenen aan geheel nieuwe aansluitingen op de N277. De provincie staat onder voorwaarden wel open voor het opwaarderen van huidige aansluitingen. Tevens is de analyse dat de noordelijk gelegen varianten weinig verkeer aantrekken, waardoor het verkeer alsnog via de bestaande wegen gaat rijden. Met deze informatie blijven de onderstaande vier varianten over. Deze zijn nader bestudeerd.

7.2	**Provincie Noord-Brabant** **De gemeente Noord-Brabant heeft in principe aangegeven mee te willen werken aan het aanpassen van de aansluiting Elsstraat op de N277, zoals opgenomen in variant 2. Op dit moment is de aansluiting vormgegeven als een koude oversteek vanaf de Elsstraat over de N277. De provincie wil vanuit het oogpunt veiligheid meewerken aan een rotonde. Het toelaten van landbouwverkeer over de N277 wordt nog nader onderzocht.**

- Er is op dit moment al sprake van verkeersonveiligheid en overlast door veel verkeer en verkeer dat harder dan 60 km p/u rijdt op de Pastoor van Winkelstraat. Hiervan hebben wij als buurtbewoners al meerdere malen melding gemaakt bij uw gemeente. We ervaren nu al veel geluidshinder in onze nieuwbouwwoning, laat staan wat dat dadelijk zou zijn als Jonkergouw op de Broksteeg zou zitten. De overlast door (de toename van) (zwaar) verkeer bestaat voor ons uit geluidshinder in onze woning en in onze tuin, trillingshinder dat tot schade aan onze nieuwbouwwoning kan leiden en fijnstofuitstoot door passerend verkeer.
  De Pastoor van Winkelstraat krijgt daarnaast ook nog te maken met extra personenvervoer vanuit de ontsluiting Akkerwinde III, welke ter hoogte van Pastoor van Winkelstraat 58-60 komt. De verkeersdruk op de Pastoor van Winkelstraat loopt hierdoor ook al meer op. Hoeveel moeten wij verdragen als bewoners van de Pastoor van Winkelstraat? De verkeersonveiligheid neemt enorm toe en de leefbaarheid voor ons als bewoners gaat enorm achteruit in onze straat op deze manier.

Zienswijze 6.4: Gelet op het bovenstaande, willen wij niet meer overlast en verkeersonveiligheid dan die we nu al ervaren als bewoners van de Pastoor van Winkelstraat en in onze omgeving en daarnaast achten wij de plattelandswegen van en naar Broksteeg 1-3 nog steeds onveilig en niet geschikt, ook niet na lichte aanpassingen die u heeft voorgesteld.

Sluiproutes
In uw stukken staat het volgende:
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. 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.
Daarnaast volgen chauffeurs de navigatie en zal verkeer via verschillende routes én in verschillende rijrichtingen het bedrijf bereiken / doen verlaten. Dus zo theoretisch als u de verkeersroute stelt, zal het in de praktijk niet zijn.

Het persbericht dat op 21 december jl. verscheen, waarin de Gemeente Oss haar bezwaar kenbaar maakt ten aanzien van te verwachten sluiproutes, laat zien dat vele belanghebbenden zich ernstig zorgen maken, hetgeen niet slechts beperkt is tot omwonenden.

Zienswijze 6.5: Ondanks dat u stelt dat eenrichtingsverkeer van toepassing zal zijn, heeft iedere chauffeur op de openbare weg de mogelijkheid om een eigen rijrichting te bepalen. Het is irreel om te denken dat de door u theoretisch bedachte route altijd gereden wordt. Hoe denkt u te kunnen waarborgen dat chauffeurs de voorgestelde route zullen gebruiken en van sluiproutes geen sprake zal zijn?

Afwegingskader voorkeursvariant verkeersontsluiting
Het onderzoek van IV uit 2019 is waar nu in het ontwerp bestemmingsplan voor gekozen is. In de notitie van [redacted] is een evaluatie van de twee studies gemaakt en is ook een raming van de kosten voor alle varianten meegenomen (zie hieronder). U heeft "Verkeersveiligheid" en "Draagvlak belanghebbenden" als belangrijkste wegingsfactor getypeerd. Dit is echter niet terug te

lezen in de uiteindelijke keuze (voorkeursvariant). Het valt op dat voor de goedkoopste variant is gekozen, waarschijnlijk naar het belang van Jonkergouw omdat zij de kosten van de infrastructurele aanpassingen moeten betalen. Is geld uiteindelijk toch belangrijker dan de leefbaarheid en veiligheid van omwonenden aan de Broksteeg-Pastoor van Winkelstraat??? Dit kan toch nooit het geval zijn! U moet er toch zijn voor uw inwoners van uw gemeente!

Zienswijze 6.6: Ten aanzien van verkeersveiligheid lijkt het erop dat de gekozen route de minst gunstige route is als het om verkeersveiligheid gaat en tóch wordt hier nu voor gekozen. Gezien het feit 'verkeersveiligheid' de hoogste wegingsfactor kent in het onderzoek van Megaborn (9-11-2021), is deze keuze onbegrijpelijk. Dit vraagt om nadere uitleg.

9.3 Relatieve afweging ten opzichte van de nul-situatie

Tabel 9-1: Afwegingstabel belangrijkste afwegingsaspecten (mede op basis van omgevingswijzer)

Belangrijk en nader toegelicht	Bereikbaarheid (verkeerseffecten)	Directheid	0			0/-	
		Snel naar hoofdwegen	0	++	++	+	+
		Neven effecten verkeerscirculatie				+	0
	Ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit (ruimtelijke impact)	Toename verhard oppervlak	0/-			-	
		Kadastrale inpassing/ verwerving				-	
		Doorsnijding landschap	0	0	0		
	Welzijn en gezondheid (leefbaarheid)	Hinder aanwonenden			--	0/-	0/-
		Verkeersveiligheid	0/+	++	++	+	+
	Sociale relevantie (draagvlak)	Draagvlak bewoners algemeen		+	--		
		Draagvlak ondernemers		++	++		
	Investeringen	Aanlegkosten	0/-				
	Energie		0	0	0	0	0
	Water/Klimaatadaptatie		+	+	+	+	0
	Bodem		0	0	0		
	Ecologie		0	0	0		
	Vestigingsklimaat		0	+	+	0	0
	CE & materialen					-	

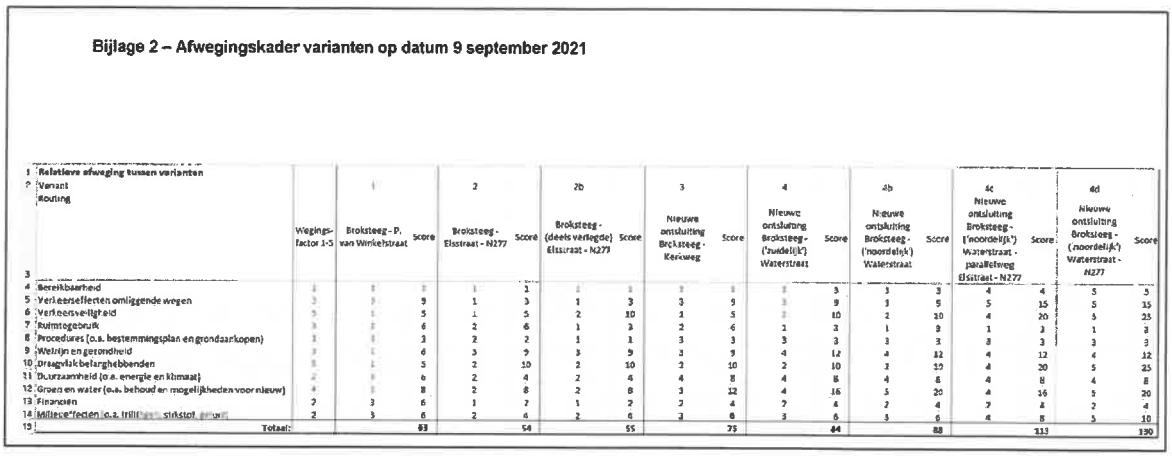
Figuur 1 – overzicht verkeersvarianten onderzocht in beide studies

Variant	Route en voornaamste maatregelen	Ingeschatte kosten
IV Infra (1)	Broksteeg – Past. Van Winkelstraat: Integrale verbreding	€600.000 (excl. grond)
IV Infra (2)	Broksteeg – Past. Van Winkelstraat: Passeerplaatsen	€60.000 (excl. grond)
Megaborn (1)	Broksteeg – Past. Van Winkelstraat: Integrale verbreding	€1.468.000 (incl. grond)
Megaborn (2)	Broksteeg – Elsstraat – Dorpenweg: Rotonde Elsstraat/Dorpenweg	€ 4.000.000,- (incl. grond)
Megaborn (2b)	Broksteeg – Elsstraat – Dorpenweg: Nieuwe verbinding Waterstraat – Dorpenweg + rotonde Elsstraat/Dorpenweg(/Helstraat)	€4.340.000 (incl. grond)
Megaborn (3)	Broksteeg – Kerkweg – P. v. Winkelstraat: Nieuwe verbinding Broksteeg/Kerkweg	€2.567.000 (incl. grond)

maashor

Megaborn (4)	Broksteeg – Waterstraat – Haagstraat: Nieuwe verbinding Broksteeg/Waterstraat (zuidelijke variant)	€2.666.000 (incl. grond)
Gemeente (4b)	Broksteeg – Waterstraat – Haagstraat: Nieuwe verbinding Broksteeg/Waterstraat (noordelijke variant)	€2.800.000 (incl. grond)
Gemeente (4c)	Broksteeg – Waterstraat – Dorpenweg: Nieuwe verbinding Broksteeg/Waterstraat + nieuwe verbinding Waterstraat/Dorpenweg + rotonde Elsstraat/Dorpenweg(/Helstraat)	€4.300.000 (incl. grond)
Gemeente (4d)	Broksteeg – Dorpenweg: Nieuwe verbinding Broksteeg/Dorpenweg	€ 3.800.000,- (incl. grond)

Bijlage 2 – Afwegingskader varianten op datum 9 september 2021



1	Relatieve afweging tussen varianten																		
2	Variant Routing	Wegings-factor 1-5	1 Broksteeg - P. van Winkelstraat	Score	2 Broksteeg - Elsstraat - N277	Score	2b Broksteeg - (deels verlegde) Elsstraat - N277	Score	3 Nieuwe ontsluiting Broksteeg - Kerkweg	Score	4 Nieuwe ontsluiting Broksteeg - ('zuidelijk') Waterstraat	Score	4b Nieuwe ontsluiting Broksteeg - ('noordelijk') Waterstraat	Score	4c Nieuwe ontsluiting Broksteeg - ('noordelijk') Waterstraat - parallelweg Elsstraat - N277	Score	4d Nieuwe ontsluiting Broksteeg - ('noordelijk') Waterstraat - N277	Score
3																			
4	Bereikbaarheid	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3	4	4	5	5
5	Verkeerseffecten omliggende wegen	3	3	9	1	3	1	3	3	9	3	9	3	9	5	15	5	15
6	Verkeersveiligheid	5	1	5	1	5	2	10	1	5	2	10	2	10	4	20	5	25
7	Ruimtegebruik	3	1	3	2	6	1	3	2	6	1	3	1	3	1	3	1	3
8	Procedures (o.a. bestemmingsplan en grondaankopen)	1	1	1	2	2	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
9	Welzijn en gezondheid	3	1	3	3	9	3	9	3	9	4	12	4	12	4	12	4	12
10	Draagvlak belanghebbenden	5	1	5	2	10	2	10	2	10	2	10	2	10	4	20	5	25
11	Duurzaamheid (o.a. energie en klimaat)	2	3	6	2	4	2	4	4	8	4	8	4	8	4	8	4	8
12	Groen en water (o.a. behoud en mogelijkheden voor nieuw)	4	2	8	2	8	2	8	3	12	4	16	5	20	4	16	5	20
13	Financien	2	3	6	1	2	1	2	2	4	2	4	2	4	2	4	2	4
14	Milieue*fecten (o.a. trill[illegible] stikstof [illegible]	2	3	6	2	4	2	4	3	6	3	6	3	6	4	8	5	10
15	Totaal:			63		54		55		75		84		88		133		130

Nadere eis verkeersontsluiting

U heeft ervoor gekozen een nadere eis op te nemen voor de uitwerking van het eenrichtingsverkeer in de voorkeursvariant voor de verkeersontsluiting.

Zienswijze 6.7: U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Wij (en velen met ons) willen geen verkeersafwikkeling van en naar Broksteeg 1-3 die door de Pastoor van Winkelstraat in Schaijk gaat, omdat dit in een juist meer verstedelijkt woongebied een enorme toename van zwaar verkeer met zich meebrengt en de verkeersonveiligheid en geluids- en trillingsoverlast daardoor toeneemt. De leefbaarheid gaat enorm achteruit hierdoor. Het is verbazingwekkend dat gesteld wordt te kunnen werken met een 'nadere eis'. De uitwerking van de inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure / uitwerking van dit plan en de vraag is of dit uberhaupt wel goed uitgewerkt kan worden. De haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan is hiermee dan ook niet aangetoond.

7) Arbeidsmigranten

- In 3.5.2. c. in de Regels staat dat het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die op het eigen bedrijf werkzaam zijn.
  Zienswijze 7.1: De zinssnede 'die op het eigen bedrijf werkzaam zijn' kan middels deze bewoordingen nog heel ruim worden geïnterpreteerd en geeft ruimte voor een creatieve invulling. Het is niet duidelijk of dit slechts gaat over werkzaamheden binnen het agrarische bedrijf op het land danwel op locatie Broksteeg 1-3. In deze tekst komt onvoldoende naar boven of specifieke voorwaarden zijn gekoppeld aan 'het werkzaam zijn', dit ter voorkoming van schijnconstructies waarbij migranten alsnog elders worden ingezet / uitgeleend en daarmee de noodzakelijkheid van de huisvesting oneigenlijk wordt gebruikt. Het is algemeen bekend uit de media dat medewerkers van Jonkergouw bij andere bedrijven werken.

- Door de aanwezigheid van de grote hoeveelheid arbeidsmigranten in onze buurt, durven wij niet meer veilig alleen in de avond de straat op. Bewezen is dat er meer overlast en criminaliteit optreedt in de nabijheid van veel arbeidsmigranten. De looproute van hen zal voornamelijk via de Broksteeg gaan en dit ligt in de nabijheid van ons woonadres.
  Zienswijze 7.2: In de stukken is opgenomen dat een gedragsreglement ondertekend wordt door arbeidsmigranten. Het is onduidelijk welke gedragsregels gelden / waaraan arbeidsmigranten zich moeten houden. Welke prioriteit het toezicht op overlast en onveiligheid in uw Handhavingsuitvoeringsprogramma krijgt is een raadsel. Preventieve maatregelen, zoals gedragsregels, stellen omwonenden nog niet gerust. Ook wordt gesteld dat sprake zal zijn van een nachtregister. Daarbij is niet opgenomen dat ook voorwaarden gesteld worden aan het mogen verlaten van het bedrijventerrein.

8) Rol van de raad:
anterieure overeenkomst gemeente Maashorst - Jonkergouw

Het college heeft met de gemeenteraad afgesproken dat de gemeenteraad in de gelegenheid zou worden gesteld bedenkingen etc. aan te dragen. Dat hebben ze gedaan aan de hand van een concept Anterieure Overeenkomst d.d. 23-01-2023 (deze zit bij de stukken van 09-02-2023). De getekende Anterieure Overeenkomst d.d. 22-06-2023 ziet er op diverse punten essentieel anders uit! Wethouder [redacted] wees in de commissievergadering van 07-12-2023 naar de stukken van 09-02-2023, als zijnde alle onderliggende informatie. Dit is niet correct.
Zienswijze 8.1: dit lijkt wederom op misleiding. Uw college heeft de gemeenteraad onvolledig en onjuist geinformeerd. Ook heeft de raad zich niet uit kunnen spreken over de gewijzigde afspraken in de definitieve Anterieure Overeenkomst van 22-06-2023. Dit is wederom een reden dat dit plan niet in procedure gebracht had mogen worden en zeker niet mag worden vastgesteld door de gemeenteraad.

9) Algemeen

- Pagina 31 van de toelichting: "*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."
  Zienswijze 9.1: "Flexibele" suggereert dat er nog zaken in de loop der tijd kunnen wijzigen. Vraag: wat bedoelt uw college met "flexibele"? Waar zit de flexibiliteit in volgens uw college?

- De nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente Maashorst is nog niet vastgesteld. Hierin is een visie beschreven voor diverse gebieden binnen de gemeente Maashorst. Deze enorm grote ontwikkeling voor Jonkergouw heeft veel impact en maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie.
  Zienswijze: Wij zijn van mening dat u beter eerst de vastgestelde Omgevingsvisie af kunt wachten voordat u het bestemmingsplan voor Broksteeg 1-3 vast laat stellen door uw raad. Als er nog iets wijzigt in de Omgevingsvisie, ligt er een verkeerde grondslag t.a.v. de Omgevingsvisie in het bestemmingsplan Broksteeg 1-3.

Wij vertrouwen erop uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling/uw reactie ontvangen op de door ons ingediende zienswijze. Uiteraard zijn wij bereid om onze zienswijze mondeling toe te lichten. Wij verzoeken u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze manier, vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Gemeente Maashorst
T.a.v. Het college van B&W
Postbus 83
5400 AB Uden

Onderwerp:
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Schaijk, 22 december 2023

Geacht college,

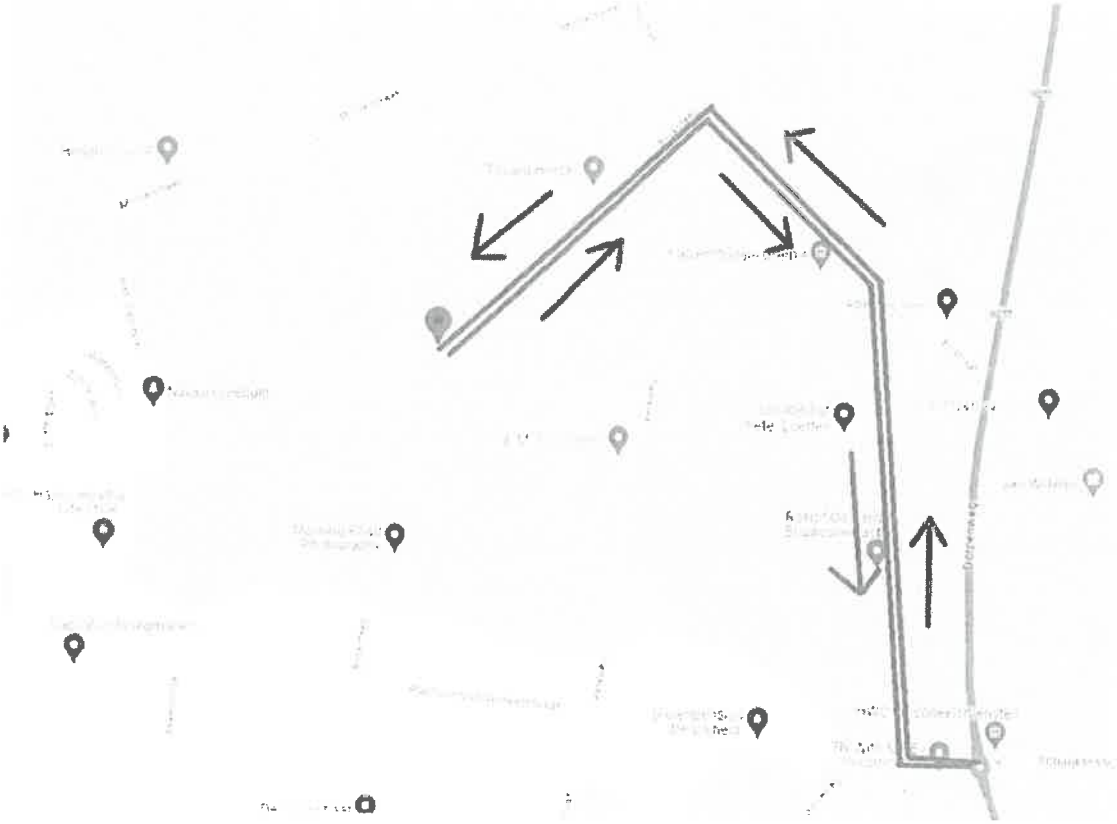
Met deze brief ontvangt u onze zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3. Op 7 november 2023 heeft het college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en op 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Wij begrijpen dat het gewenst is de bedrijvenactiviteiten van de firma Jonkergouw te verplaatsen naar een andere locatie. Wij willen als aanwonende aan de Haagstraat in Schaijk echter graag onze zienswijze en zorgen delen over het ontwerp bestemmingsplan.

Onderstaand lichten wij onze zienswijze toe:

- Door de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van de firma Jonkergouw verplaatst het probleem van de Molenaarstraat naar de Broksteeg en daardoor voor veel omwonende en dus ook naar ons.
- Firma Jonkergouw behoort als bedrijf thuis op een bedrijventerrein met goede aan- en afvoerroutes/bereikbaarheid. Firma Jonkergouw zou het beste kunnen verhuizen naar een locatie waar de bereikbaarheid optimaal is (langs of vlakbij provinciale en snelwegen). Zodat omwonenden zo min mogelijk overlast hiervan ondervinden en waar de verkeersveiligheid niet verslechterd. Tevens is deze verkeersroute niet haalbaar, veilig en uitvoerbaar.
- Wij verwachten dat er grote problemen en onveilige situaties gaan ontstaan m.b.t. de voorgenomen ontsluiting van het landbouwverkeer, vrachtverkeer en auto's via de Haagstraat, Pastoor van Winkelstraat en de Broksteeg naar firma Jonkergouw. Tevens is de (holle) weg niet geschikt voor zoveel zwaar verkeer. Het huidige verkeer geeft al te veel geluidsoverlast en trillingen (scheuren) aan onze huizen. Door de verplaatsing van firma Jonkergouw zal dit alleen maar toenemen.
- We maken ons ernstig zorgen over de algehele verkeersveiligheid op de Haagstraat, Pastoor van Winkelstraat en omliggende straten. Automobilisten rijden nu al regelmatig veel harder dan is toegestaan. Het is een erg drukke weg, ook voor fietsers en wandelaars. Deze weg krijgt in de nabije toekomst ook al te maken met extra auto's vanuit de ontsluiting Akkerwinde III.
- Verder maken wij ons zorgen door de grote hoeveelheid arbeidsmigranten (ca. 200) die daar gehuisvest gaan worden. Als omwonende zijn wij bang voor overlast en criminaliteit.

Verder willen wij graag weten of onderstaande route al bekeken is?
Via deze route komt het verkeer van Firma Jonkergouw niet in de Haagstraat en Pastoor van Winkelstraat waardoor de verkeersveiligheid, overlast en scheuren van onze huizen beperkt blijft.



Uiteraard zijn wij bereid om onze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces en ons over het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

Gemeente Maashorst
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 83
5400 AB UDEN

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Schaijk, 27 december 2023

Geachte gemeenteraad,

Met deze brief ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd. Als direct belanghebbenden, woonachtig aan de voorgestelde route voor de verkeersontsluiting, laten wij weten het niet eens te zijn met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze zienswijze is erop gericht om het door het collega vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen zijn geconstateerd dat dit dossier absoluut niet rijp is voor besluitvorming. Essentiële onderbouwingen ontbreken dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, uw informatie bevat op vele punten tegenstrijdigheden en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.

Wij dienen deze zienswijze in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Onderstaand lichten wij onze zienswijze toe.

A. Procedurele zienswijzen

1) Onbeantwoorde klachtenbrief over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen

Middels deze brief hebben wij een klacht ingediend bij de gemeente Maashorst over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake het dossier 'verplaatsing Jonkergouw'. Er zijn vragen gesteld over het procesverloop, er is aanvullende informatie opgevraagd én verzocht om met omwonenden / belanghebbenden in contact te treden alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Deze brief was een reactie op het e-mailbericht dat wij donderdag 2 november jl. ontvingen van de heer [redacted] die liet weten dat het college op 7 november jl. tot besluitvorming zou overgaan. Dit hadden wij op 27 oktober jl. reeds telefonisch vernomen van [redacted] Omdat wij nog in afwachting waren van een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog werden wij hier zeer door verrast. Deze klachtenbrief, met maar liefst 34 handtekeningen, ging juist in op het negeren van burgerinbreng en het onbeantwoord laten van vragen in aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan.

We hebben vanuit het college tot op heden geen enkele reactie op deze brief mogen ontvangen, terwijl wethouder [redacted] zich wel geroepen voelde in de media te reageren op onze brief met de uitspraak dat hij zich "kapot gedialoogd" had. Wellicht bedoelt de wethouder te verklaren dat hij zich kapot gedialoogd heeft binnen het college of met partijen rondom de firma Jonkergouw! Als burgerbelanghebbenden die alle informatiebijeenkomsten van de gemeente Maashorst hebben

bijgewoond en alle ontwikkelingen hebben gevolgd, wensen wij hierbij expliciet (te) verklaren dat wethouder [redacted] tijdens iedere openbare bijeenkomst heeft geschitterd door afwezigheid!

Het ontbreken van een actieve reactie op onze brief - onverlet of die gelezen wordt als een procesmatige klacht, als een klacht tegen een bestuurder of ambtenaar of als een klacht die beide elementen in zich draagt - is wederom illustratief voor de wijze waarop elke burgerinbreng wordt genegeerd.

Zienswijze A1: Omwonenden / belanghebbenden zijn en worden steeds weer genegeerd in dit proces. Ondanks de ingestuurde klachtenbrief heeft u besloten over te gaan tot besluitvorming in de wetenschap dat de grondslag tot besluitvorming afwezig is. Wij beschouwen elke vorm van besluitvorming in dit voorliggende incomplete dossier daarom dan ook als een vorm van onbehoorlijk bestuur waarop wij gepaste actie zullen ondernemen. Wij verzoeken u in ieder geval dat deze brief actief wordt betrokken bij de zienswijzeprocedure.

2) Omgevingsdialoog

Wij zijn bij diverse informatieavonden (3, 4 en 11 juli 2023), die door de gemeente zijn georganiseerd, aanwezig geweest. Daarin werd eenzijdig vanuit de gemeente onvolledig het verhaal over de plannen van Jonkergouw gepresenteerd. Er werd vaak gezegd dat de aantallen op het scherm nog niet klopten met het ontwerpbestemmingsplan dat in voorbereiding was. Daarnaast werden de overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag liggen aan de verkeersontsluiting ook niet gedeeld (ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal).
Wij hebben tijdens deze bijeenkomsten en per e-mail meermaals gevraagd wanneer de omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) zou worden gevoerd. Telkens werd door projectleider, de heer [redacted] (en anderen van de gemeente Maashorst), verteld dat de bijeenkomsten GEEN onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog en dat deze nog zou volgen (georganiseerd door de initiatiefnemer zelf). Daarop zijn wij blijven wachten, om op dat moment ons zegje te kunnen doen om tweezijdig in gesprek te gaan met elkaar.

Op 21 juli 2023 hebben we per e-mail gevraagd of de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 5 september jl. een uitnodiging voor de omgevingsdialoog vanuit Jonkergouw was. Per e-mail is duidelijk aangegeven dat dit weer **geen omgevingsdialoog** betrof.

Op 24 juli jl. hebben wij per mail gevraagd aan mevrouw [redacted] *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin opgenomen zoals deze volgens gemeente gevoerd moet worden?"* Op de 1e vraag over wanneer de omgevingsdialoog start hebben we nooit meer een reactie ontvangen helaas... Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog van uw collega [redacted] toegestuurd per e-mail.

Zoals ook beschreven staat in de "Handreiking Omgevingsdialoog" dat van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt dient te worden dat ook nog teruggekoppeld moet worden naar aanwezigen (met een redelijke reactietermijn). Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Volgens de handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit. Wij zien met spanning uit naar de stukken (o.a. verslagen) over de Omgevingsdialoog die volgens het college gevoerd is.

Overigens is op een drietal momenten verschillende en tegenstrijdige informatie door de gemeente verstrekt over een al dan niet al gehouden omgevingsdialoog. Dit is pure misleiding. Als direct belanghebbenden herhaaldelijk vragen om een dialoog, dan is per definitie behoefte aan participatie en kunnen dergelijke verzoeken toch niet zomaar worden genegeerd? Er wordt meermaals in de stukken gesteld (voor ons tot ergernis aan toe) dat participatie zo belangrijk is. Wij 'schreeuwen' om betrokkenheid, maar begeven ons blijkbaar in een woestijn.

In het gesprek dat wij vorige week vrijdag, d.d. 22 december 2023, nog hadden met de [redacted] werd door [redacted] nogmaals bevestigd dat 5 september **geen omgevingsdialoog** was en dat dit ook als zodanig per mail is bevestigd.

Omwonenden voelen zich voor de gek gehouden en misleid, doordat hen een ander proces is voorgesteld dan uiteindelijk is uitgevoerd door de gemeente en Jonkergouw. Wij zijn en voelen ons niet gehoord!

Zienswijze A2: Er is geen sprake geweest van een formele Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor is toegepast. Het besluitvormingsproces is daardoor niet nageleefd volgens de eigen opgestelde vormvereisten. Door deze handelwijze is de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd en is het vertrouwen van verontruste burgers beschaamd die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben. Worden wij, net als de omwonenden van de "Asielzoekers in Van der Valk in Uden", pas gehoord als we een kort geding aanspannen / naar de rechter stappen? Dit is echt de verkeerde omgekeerde wereld.

3) Woo-verzoek

Mede door de opvallend gebrekkige en onvolledige informatie die werd verstrekt tijdens de informatieavonden in de Potter, is op 13 juli 2023 een Woo-verzoek ingediend. Tijdens onze inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse pogingen om alle gevraagde informatie beschikbaar te krijgen, hebben wij steeds laten weten dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is.

Wij hebben o.a. in onze nadere concretisering van ons verzoek op 28 juli jl. vermeld: *"Met betrekking tot de Omgevingsdialoog die u benoemt in uw brief: ons belang dat hiermee samenhangt is dat we de stukken die we hebben opgevraagd in het Woo-verzoek, geruime tijd voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog, willen ontvangen. Op deze manier kunnen we deze stukken goed bestuderen en onze input, op basis van juiste en volledige informatie, geven tijdens de Omgevingsdialoog."*

In onze mail van 24 oktober jl. hebben wij wederom aangegeven:
"Wij hebben deze informatie (op grond van het Woo-verzoek) echt op korte termijn nodig om ons te kunnen inlezen om onze reactie te geven op de Omgevingsdialoog en daarna de zienswijze te kunnen formuleren en in te dienen als het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd, met een reactietijd van 6 weken. Wij gaan ervan uit dat we de informatie minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog ontvangen, zodat we in alle redelijkheid de stukken kunnen lezen en ons op de Omgevingsdialoog kunnen voorbereiden. Dit vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid. Is de Omgevingsdialoog al gepland?
Indien de Omgevingsdialoog nog even op zich laat wachten en pas plaatsvindt na 1 januari 2024, lijkt het me gezien de aanvraagdatum van het Woo-verzoek van 13 juli 2023 dat een uiterste datum van 1 december 2023 voor het aanleveren van alle door ons gevraagde documenten zeer redelijk is."

Inmiddels komt de informatieverstrekking op gang. Wij hebben reeds 880 pagina's ontvangen met voornamelijk concepten van anterieure overeenkomsten en begrijpen dat nog 7500 documenten beschikbaar zijn die volgen. In gesprek met de gemeente, d.d. 30 november 2023, is gevraagd of wij specifieker kunnen zijn in de uitvraag van de stukken om het proces te bespoedigen. Het verwondert ons dat eerst vier maanden geen enkele informatie wordt verstrekt en op geen enkel front is meegedacht. Nu de tijd vreselijk gaat dringen en wij geklaagd hebben over de medewerking, komt 2 weken na terinzagelegging van alle stukken het voorstel om specifieker te zijn in de uitvraag. Als de gemeente oprecht behulpzaam en meedenkend had willen zijn, hadden wij deze vraag graag eerder gesteld gekregen, waardoor informatie ons wellicht tijdiger had bereikt.

Tevens is tijdens het gesprek op 30 november 2023 gevraagd naar de collegebesluiten + bijlagen van juni én juli 2023 en de Verkeersnotitie Landerd 2012. [redacted] heeft aangegeven deze stukken zo spoedig mogelijk toe te zenden. Dit laatste document heeft ons nog steeds niet bereikt en daar hebben wij tweemaal een reminder voor gestuurd via de mail naar [redacted] (op 11 én 20 december) én

hier nogmaals persoonlijk om gevraagd in het gesprek op 22 december jl., waarna [redacted] aangaf hierop terug te komen. Helaas nog steeds zonder enig resultaat. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar deze Verkeersnotitie die niet meer openbaar gepubliceerd staat op de website van gemeente Maashorst, terwijl deze geldig is tot 1 januari 2024. Het thema verkeer is een bijzonder gevoelig thema en het onderbuikgevoel dat bewust zo veel mogelijk informatie en onderbouwing achterwege wordt gehouden, blijft heersen. Het wordt hiermee onmogelijk gemaakt om tot een goede zienswijze te komen.

Zienswijze A3: Onze pogingen om in gesprek te blijven en in te stemmen met een opschortingstermijn laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken om informatie nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als zienswijze tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

4) Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan

Inhoudelijk kan geen besluit genomen worden als het gaat om het ontwerp bestemmingsplan, zolang niet voor 100% duidelijkheid bestaat over de aard van de nieuwe / toekomstige bedrijfsvoering. De beantwoording van deze vraag is essentieel voor college en gemeenteraad als het gaat over de categorisering van de bedrijfsactiviteiten. Welk verwerkingsproces en/of welke productieactiviteiten moeten plaats gaan vinden aan de Broksteeg 1-3? Worden er of gaan er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? Dient in dit kader niet gesproken te worden over industrie?

Vooralsnog is in het verhaal over de bedrijfsverhuizing van Jonkergouw, die gericht is op uitbreiding en het toekomstbestendig maken van het bedrijf, op geen enkele manier duidelijke informatie verstrekt.
De heer [redacted] heeft tijdens een van de informatiebijeenkomsten in juli 2023 zeer duidelijk gesteld dat Jonkergouw niet inzet op uitbreiding van de teeltgronden. Waar dan wel op?
In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door de [redacted] Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de [redacted] gereageerd met de opmerking dit niet te weten.

Zienswijze A4: Er is 100% duidelijkheid nodig over de bedrijfscategorisering om vast te stellen onder welke bestemmingsplancategorie het nieuwe bedrijf Jonkergouw valt. Deze informatie is steeds in het ongewisse gebleven maar is aan de voorkant benodigd voor verdere uitwerking van het totaalplan. "Voor de dorpen" heeft hierover ook het ongenoegen geuit.

5) Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting

Op pagina 32 van de 'Toelichting' bij Ontwerp BESTEMMINGSPLAN "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01 staat het volgende: *"Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de nieuwe locatie:*
*- 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."*

Op pagina 33 van de 'Toelichting' is vermeld:
*"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."*

Op pagina 91 van de Toelichting is vermeld:
"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**."*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Zienswijze A5: U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Wij (en velen met ons) willen geen verkeersafwikkeling van en naar Broksteeg 1-3 die door de Pastoor van Winkelstraat in Schaijk gaat, omdat dit in een juist meer verstedelijkt woongebied een enorme toename van zwaar verkeer met zich meebrengt en de verkeersonveiligheid en geluids- en trillingsoverlast daardoor toeneemt. De leefbaarheid gaat enorm achteruit hierdoor. Het is verbazingwekkend dat gesteld wordt te kunnen werken met een 'nadere eis'. De uitwerking van de inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure / uitwerking van dit plan en de vraag is of dit überhaupt wel goed uitgewerkt kan worden. De haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan is hiermee dan ook niet aangetoond.

6) Omgevingsvisie nog niet vastgesteld

De nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente Maashorst is nog niet vastgesteld. Hierin is een visie beschreven voor diverse gebieden binnen de gemeente Maashorst. Deze grootste ontwikkeling voor Jonkergouw heeft veel impact en maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie.

Zienswijze A6: Wij zijn van mening dat beter eerst de vastgestelde Omgevingsvisie afgewacht kan worden, voordat het bestemmingsplan voor Broksteeg 1-3 vast wordt gesteld door de raad. Wij hebben een zienswijze ingediend waar wij nog geen reactie op hebben ontvangen. Als naar aanleiding van de verschillende inzichten wijzigingen worden aangebracht in de omgevingsvisie, dan ligt er een verkeerde grondslag t.a.v. de Omgevingsvisie in het bestemmingsplan Broksteeg 1-3.

7) Anterieure overeenkomst Gemeente Maashorst – Jonkergouw

Het college heeft met de gemeenteraad afgesproken dat de gemeenteraad in de gelegenheid zou worden gesteld bedenkingen etc. aan te dragen. Dat hebben ze gedaan aan de hand van een concept Anterieure Overeenkomst d.d. 23-01-2023 (deze zit bij de stukken van 09-02-2023). De getekende Anterieure Overeenkomst d.d. 22-06-2023 ziet er op diverse punten essentieel anders uit! Wethouder [redacted] wees in de commissievergadering van 07-12-2023 naar de stukken van 09-02-2023, als zijnde alle onderliggende informatie. Dit is niet correct.

Zienswijze A7: Uw college heeft de gemeenteraad onvolledig en onjuist geïnformeerd. Ook heeft de raad zich niet uit kunnen spreken over de gewijzigde afspraken in de definitieve Anterieure Overeenkomst van 22-06-2023. Dit is wederom een reden dat dit plan niet in procedure gebracht had mogen worden en zeker niet mag worden vastgesteld door de gemeenteraad.

B. Inhoudelijk zienswijzen

1) Locatiekeuze / aard van de bedrijfsvoering

1.1 Niet voldaan aan Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat "artikel 3.54 Grondgebonden teeltbedrijf in landelijk gebied" van toepassing is op de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf naar de nieuwe locatie.

De definitie van "grondgebonden teeltbedrijf" is in de thans geldende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant als volgt beschreven in artikel 1.1: "agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt".

In de ruimtelijke onderbouwing in "4.2 Motivering ontwikkeling bedrijf" is aangegeven: *"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."*

In "4.4 Inrichting van de nieuwe locatie" in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven: *"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.

...

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."

Aanvullend schrijft u in de "Aanvullende notitie ter toelichting op het collegeadvies van 22 mei 2023" dat er meer bedrijfsruimte (gebouwen) nodig is, gelet op onderstaande redenen.

De toekomstbestendigheid van Jonkergouw komt hoofdzakelijk voort uit:

a. **Noodzaak tot groei (steeds meer groenteconsumptie door de mens)**
b. **Normering voedselveiligheid strenger (met name meer bedrijfsruimte voor nodig)**
c. **Efficiëntere bedrijfsvoering (met name meer bedrijfsruimte voor nodig)**
d. **Behoefte aan beter routing op het bedrijf (o.a. laaddocks)**
e. **Verfijnde productdifferentiaties**
f. **Meer arbeidsmigranten op het eigen bedrijf**

Zienswijze B1.1: De hierboven beschreven ontwikkeling, in combinatie met de gewenste enorme vergroting van het bouwvlak op de nieuwbouwlocatie Broksteeg 1-3, betekent dat de bedrijfsvoering op Broksteeg 1-3 veelal in gebouwen plaatsvinden. Hiermee wordt niet voldaan aan de definitie van grondgebonden teeltbedrijf ("agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt"). Hiermee wordt niet voldaan aan de regels van de (provinciale) Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

1.2 Zoeken naar passende locatie voor stedelijke en industriële ontwikkeling
De locatie Broksteeg 1-3 te Schaijk ligt temidden van primair agrarisch gebied; dit stelt u ook in document "23-05-22 BW verplaatsing Jonkergouw vaststelling 20 juni.pdf". In dit gebied staat behoud en ontwikkeling van de agrarische functie voorop.

In de plannen van Jonkergouw gaat het op de locatie Broksteeg 1-3 om een enorme vergroting van het huidige bouwvlak van 1,23 ha naar maar liefst een bouwvlak van 6 ha ten behoeve van bedrijfsbebouwing en huisvesting van 204 arbeidsmigranten!

De bedrijfsactiviteiten van Jonkergouw op deze locatie zijn in ondergeschikte mate agrarisch te noemen. Bij Jonkergouw gaat het op locatie Broksteeg 1-3 immers hoofdzakelijk om bewerking, verwerking, wassen, verpakking, opslag en transport. De teeltgronden van Jonkergouw liggen verspreid over heel veel plaatsen en gemeenten (niet alleen rond Broksteeg 1-3). Door de heer [redacted] is aangegeven geen uitbreiding van teeltgronden te wensen, dus de gewenste toekomstige uitbreiding van Jonkergouw ziet op bovengenoemde niet-agrarische activiteiten. Er wordt ook gesteld dat er nog verdergaande automatisering en robotisering in de toekomst plaats zal vinden, wat nog meer duidt op industriële verwerking. Ons is niet geheel duidelijk of er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld (gaan) worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door de [redacted] Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de [redacted] gereageerd met de opmerking dit niet te weten. Deze vraag staat nog steeds open, naar ons weten.

Zienswijze B1.2: Bovenstaande past als geheel niet binnen primair agrarisch gebied, bovenstaande betreft een toevoeging van een stedelijke functie binnen primair agrarisch gebied en toevoeging van industrie binnen primair agrarisch gebied. De ontwikkeling van Jonkergouw op Broksteeg 1-3 gaat enorme afbreuk doen aan primair agrarisch gebied en dit doet de gemeente dus bewust toekomstgericht. Dit is zeer ongewenst! Stedelijke en industriefuncties zijn veel beter passend op of direct grenzend aan een bedrijventerrein, waardoor de onveiligheid en overlast door de vele transportbewegingen voor omwonenden veel minder groot zal zijn en de bereikbaarheid van en naar Jonkergouw vanuit provinciale wegen en snelwegen veel optimaler zal zijn. De argumenten voor verplaatsing van Jonkergouw zien immers op bereikbaarheid, vermindering van overlast op woongebieden en ligging nabij productiegronden. Gelet op de quickscan die is uitgevoerd voor locaties op/nabij bedrijventerreinen, gaan wij ervanuit dat de gemeente een locatie op/nabij een bedrijventerrein ook een goede optie vindt voor de gewenste ontwikkeling van Jonkergouw.

1.3 Onderzochte locaties
In het verleden zijn verschillende locaties onderzocht voor de verplaatsing.

- Bedrijventerrein De Louwstraat Schaijk (nummer 1 op afbeelding 14)
- Voormalig ITC terrein Reek (nummer 4 op afbeelding 14)
- Koekampweg 2 Schaijk (nummer 6 op afbeelding 14)

Bij de eerste twee opties blijkt geen kavel beschikbaar of bestaand bedrijf met een omvang van 5 tot 7 ha. De 3e optie is in eigendom van Jonkergouw, een grondgebonden agrarisch bedrijf. 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. Tussen beide bos- en natuurgebieden is een ecologische verbindingszone. Het toestaan van een vestiging van het bedrijf op deze locatie zou in strijd zijn met de natuurdoelstellingen van deze ecologische verbindingszone.

Zienswijze B1.3.1: Gezien de grootte van deze ontwikkeling met als doel om de bedrijfsvoering toekomstbestendig te maken, is het onbegrijpelijk dat niet gewacht wordt met verplaatsing van het bedrijf Jonkergouw totdat hier een gepaste kavel / mogelijkheid voordoet met infrastructuur passend bij de noodzakelijke verkeersontsluiting. Jonkergouw behoort immers als bedrijf thuis op een bedrijventerrein met goede aan- en afvoerroutes/bereikbaarheid. Toch lijkt het college van mening dat Jonkergouw beter past in de agrarische omgeving Rietbroek. Jonkergouw zou het beste kunnen landen op een locatie waar de bereikbaarheid optimaal is (nabij provinciale en snelwegen) en waar omwonenden zo min mogelijk overlast hiervan ondervinden en verkeersveiligheid niet in het gedrag komt.

Zienswijze B1.3.2: De aanwezigheid en het willen versterken van de ecologische verbindingszone kan nooit de hoofdreden zijn dat nieuwvestiging op de Koekampweg 2 niet kan plaatsvinden, terwijl de bereikbaarheid/ontsluiting optimaler is op deze locatie. Er kunnen ook andere maatregelen genomen worden (o.a. verlegging van de zone door verlegging van wegen en bruggen) om de ecologische verbindingszone kwalitatief in stand te houden en te versterken. Het is bezwaarlijk dat behoud van de huidige ecologische verbindingszone belangrijker wordt bevonden dan de kwaliteit van de leefomgeving (o.a. verkeersoverlast en –veiligheid) van de vele omwonenden nabij de nieuwvestiging aan Broksteeg 1-3 met de voorgestelde verkeersontsluiting in Schaijk.

Wij lezen in de anterieure overeenkomst (artikel 15, zie onder) dat opwaardering van de huidige locatie van Jonkergouw (de achterlaatlocatie) naar een toekomstbestendige invulling van deze locatie, waarbij een andere ontsluiting plaatsvindt, zodat huidige omwonenden minder tot geen onveiligheid en overlast meer ervaren, nog steeds een optie is.

Artikel 15: Inspanningsplicht bij beëindiging van deze overeenkomst

Indien het beoogde nieuwe bestemmingsplan van het Exploitatiegebied (Bouwplan I) niet onherroepelijk wordt en deze overeenkomst wordt beëindigd, heeft de Gemeente een inspanningsplicht om onder nader te bepalen voorwaarden met inachtneming van de belangen van Exploitant mee te werken aan een bedrijfsuitbreiding op de locatie Molenaarstraat 2.

In de "Aanvullende notitie ter toelichting op het collegeadvies van 22 mei 2023" is te lezen dat de achterlaatlocatie op dit moment minder aantrekkelijk is geworden als potentiële woningbouwlocatie. Dit omdat er sprake is van een overcapaciteit van woningbouwplannen. Daarnaast, mocht er wel weer behoefte zijn aan uitbreiding met woningbouwplannen, kan dit ook elders plaatsvinden aan de randen van de bebouwde kom van Schaijk/nabij het centrum.

Bij de principebesluiten van de voormalige gemeente Landerd was nog uitgangspunt dat de achterlaatlocatie als woningbouwlocatie ontwikkeld kon worden. Op dit moment blijkt echter dat sprake is van een overcapaciteit van woningbouwplannen, waardoor de achterlaatlocatie mogelijk minder aantrekkelijk is voor woningbouwontwikkeling dan bij eerdere besluitvorming werd aangenomen. Dit temeer omdat er binnen de kern Schaijk nog plekken zijn waar ook woningbouw ontwikkeld kan worden. Daarmee is een argument voor verplaatsing minder sterk geworden.

Zienswijze B1.3.3: Wij begrijpen niet dat Broksteeg 1-3 als beter passende locatie wordt bestempeld ten opzichte van de mogelijkheden die de huidige locatie te bieden heeft. Met een ontsluiting aan de achterkant van Jonkergouw (het verleggen van de 'entree' van de Molenaarstraat naar het Munpad), is al het zware verkeer via het Munpad en de Vlagstraat < 1 km op de N324. In deze situatie zal geen sprake zijn van sluiproutes, gezien uitwijkmogelijkheden omslachtig zijn en via de navigatie niet geadviseerd worden. Daarnaast passeert al het zware verkeer slechts 4 woningen (in plaats van > 60!!). Op basis waarvan wordt de voorgestelde route beter passend geacht ten opzichte van deze mogelijkheid, die ook reeds in het verleden 'onderzocht' is?

Uiteraard begrijpen wij dat daarmee een aansluiting benodigd is op de N324, maar als het doel is om overlast daadwerkelijk te minimaliseren (in plaats van te verplaatsen), zwaar verkeer (veelal vrachtwagen) niet door intensief bewoond gebied te laten rijden waar veel gezinnen met (jonge) kinderen wonen én verkeersveiligheid hoog in het vaandel staat, zijn wij benieuwd waarom deze optie niet als beter passend wordt bevonden. Graag vernemen wij de inhoudelijke afweging ten aanzien van deze variant.

1.4 Afgewezen locaties Jonkergouw
Wij hebben gelezen dat de gemeente in 2021 Jonkergouw 3 alternatieve locaties heeft aangedragen, die door de gemeente geschikt geacht werden. Jonkergouw heeft deze blijkbaar afgewezen.

Zienswijze B1.4: Ons is niet duidelijk geworden welke redenen voor afwijzing hieraan ten grondslag liggen. Kunt u dit verhelderen?

1.5 Voorgestelde locatie op eigen initiatief Jonkergouw aangekocht
Jonkergouw heeft op eigen initiatief Broksteeg 1-3 aangekocht. Het bevreemd ons dat op basis van die keuze het ontwerp bestemmingsplan verder is uitgewerkt, zonder dat in gezamenlijk overleg met verschillende betrokken partijen naar betere alternatieven is gezocht.

Zienswijze B1.5: Ons is niet duidelijk geworden hoe en of uiteindelijk gezamenlijk bepaald is dat Broksteeg 1-3 binnen de mogelijkheden de meest ideale locatie is voor de verplaatsing van Jonkergouw. Kunt u dit verhelderen?

1.6 Groei en grootte bedrijf (o.a. in verhouding met andere lokale ondernemers)
In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan staat op pagina 19: *"Waar het bedrijf de dringende noodzaak ervaart in de nabije toekomst verder te groeien kan dit leiden tot meer overlast bij omwonenden."*

Zienswijze B1.6.1: Bij de thema-avond in de Potter is verteld dat geen nadere groei in de toekomst zou plaatsvinden en de toelichting zegt nu wat anders. Eenduidige informatie ontbreekt waardoor de waarheid ongewis blijft. Wij zien graag dat alle teksten in alle documenten die behoren bij het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming worden gebracht met hetgeen gesteld is in de diverse bijeenkomsten en dat de teksten met betrekking tot groei van het bedrijf verwijderd worden uit alle documenten die behoren bij het ontwerp bestemmingsplan.

Pagina 83 van de Toelichting vermeld: *"De bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf heeft op de nieuwe locatie een bruto vloeroppervlakte van 38.300 m2"*. Op pagina 85 van de toelichting heeft u het over 31.500 m2. Op pagina 31 gaat het over 30.000 m2 *("- Niet meer bebouwing is toegestaan dan waarmee in de planvorming rekening mee is gehouden, te weten een bebouwingsoppervlak van maximaal 30.000 m2.")* en op pagina 42 vermeldt u 21.000 m2. In de bijlage Notitie verkeersadvies wordt gesproken over 17.200 m2 bruto vloeroppervlakte voor de bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie.

Zienswijze B1.6.2: Het is onduidelijk wat de juiste oppervlakte is. Uniformiteit ontbreekt. Naast dat dit onduidelijk is, is dit ook bovenal slordig. U dient de oppervlakte uniform aan te passen naar het juiste aantal.

Los van de exacte m2 kunnen we vaststellen dat de bedrijfsbebouwing aanzienlijk is. Dit stoot vele kleine ondernemers tegen het hoofd die nergens terecht kunnen met loodsen. Daar worden geen vergunningen voor verleend en er zijn geen beschikbare kavels voor loodsen. Als ondernemerschap zo gestimuleerd moet worden, zoals gesteld wordt in geval van Jonkergouw, dan is het niet te rijmen dat Jonkergouw een bedrijf à +/- 20.000 m2 mag bouwen en andere ondernemers geen kans krijgen. Dit lijkt op willekeur, daar de vestiging van Jonkergouw niet voort lijkt te komen uit een eerder doordacht strategisch plan / kader / beleid. Enkel in de omgevingsvisie die in september jongstleden is gepubliceerd, wordt ineens in alle teksten rekening gehouden met de ontwikkeling van Jonkergouw in Rietbroek, die haaks staan op alle andere keuzes die gemaakt zijn in de verschillende omgevingen binnen de gemeente Maashorst. Onze bezwaren ten aanzien van deze omgevingsvisie zijn reeds bij u bekend middels de eerder ingezonden zienswijze op deze omgevingsvisie.

Zienswijze B1.6.3: De continuïteit en benodigde toekomstgroei voor Jonkergouw lijkt onevenredig belangrijk te worden gevonden ten opzichte van andere lokale ondernemers die tevens binnen de gemeente hun toegevoegde waarde willen blijven leveren. Wij zijn benieuwd hoe hiernaar gekeken wordt.

2) Bed & breakfast en horeca

In de stukken vinden wij het volgende terug:

- In 7.5.2 onder k. van de Regels staat vermeld: Omgevingsvergunning bed & breakfast.
- In 7.5.3 onder h. van de Regels staat vermeld: Omgevingsvergunning routegebonden horeca als nevenactiviteit. Aanvullend wordt gesteld dat de ontwikkeling gepaard gaat met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

In de "Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling", geldend van 11-07-2013 t/m heden wordt het volgende beschreven:
Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap én dient aan bepaalde voorwaarden te voldoen.

Zienswijze B2: Er is geen goede reden te bedenken waarom besloten is om tevens een vergunning te willen verlenen voor bed & breakfast en / of horeca, daar dit geen ontwikkeling is die gepaard kan gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Vermenging van agrarische met recreatieve / horeca bedrijvigheid, hetgeen ook het aantal verkeersbewegingen enkel doet toenemen, komt niet ten goede aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de omgeving.
De komst van Jonkergouw in Rietbroek is zeker geen kwaliteitsverbetering voor het landschap. Iedere onderbouwing op dit vlak ontbreekt.

3) Arbeidsmigranten

Bij Jonkergouw worden tijdelijk arbeidsmigranten gevestigd, welke niet meetellen in de vergunning voor woningen. Het is niet uitlegbaar aan de lokale mensen binnen onze gemeente die in woningnood verkeren. Als migranten een tijdelijke woning kunnen verkrijgen, waarom kunnen lokale mensen deze niet krijgen? Voornamelijk jongere (starters) en ouderen zijn op zoek naar geschikte, betaalbare woningen en voor deze arbeidsmigranten wordt een klein dorp uit de grond gestampt.

Zienswijze B3.1: Het is niet uitlegbaar aan de vele starters en ouderen die een huis zoeken en eenzelfde kans met beide handen hadden aangegrepen.

In 3.5.2. c. in de Regels staat dat het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die op het eigen bedrijf werkzaam zijn.

Zienswijze B3.2: De zinssnede 'die op het eigen bedrijf werkzaam zijn' kan middels deze bewoordingen nog heel ruim worden geïnterpreteerd en geeft ruimte voor een creatieve invulling. Het is niet duidelijk of dit slechts gaat over werkzaamheden binnen het agrarische bedrijf op het land dan wel op locatie Broksteeg 1-3. In deze tekst komt onvoldoende naar boven of specifieke voorwaarden zijn gekoppeld aan 'het werkzaam zijn', dit ter voorkoming van schijnconstructies waarbij migranten alsnog elders worden ingezet / uitgeleend en daarmee de noodzakelijkheid van de huisvesting oneigenlijk wordt gebruikt. Kunt u dit nader specificeren?

4) Verkeersontsluiting/-afwikkeling

De uiteindelijke afwegingen om tot de voorgestelde voorkeursvariant qua verkeersroute te komen, ontbreken nog steeds. Deze zijn en konden niet worden gedeeld tijdens de thema-avonden en zijn daarna meteen opgevraagd middels het Woo-verzoek van 13 juli jl., maar hebben wij nog steeds niet ontvangen.

Een ontwerp bestemmingsplan kan ons inziens geen goedkeuring hebben verkregen van het college van B&W, terwijl een gedegen onderzoek met concrete uitkomst/oplossing aangaande verkeersontsluiting ontbreekt.

4.1 Overlast omwonenden

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan staat op pagina 19: *"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."*

Pagina 44 en 49/50 van de Toelichting:
"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.
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."

Zienswijze B4.1.1: Er wordt gesteld dat de hinder op de omgeving wordt beëindigd. Het is onbegrijpelijk dat het college van mening is dat de samenhangende overlast van de bedrijfsverhuizing volledig stopt en dat de hinder op de omgeving wordt beëindigd.

De overlast die wordt beschreven zal door de bewoners gaan worden ervaren die aan het bebouwingslint van de toekomstige verkeersafwikkeling wonen. In de voorkeursvariant die destijds is gepresenteerd, betreft dit onder andere de Pastoor van Winkelstraat, Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat. Het probleem en de overlast wordt verplaatst en wel naar zeer veel omwonenden nabij de nieuwe ontwikkeling (> 60 huizen / gezinnen met (kleine) kinderen!). Het probleem wordt verlegd van locatie A naar locatie B, waarmee nog steeds geen duurzame toekomstgerichte oplossing is gerealiseerd en het een kwestie van tijd is voordat een 1e slachtoffer gaat vallen.

In het kader van verkeersveiligheid is het onbegrijpelijk dat niet gewacht wordt tot een geschikte locatie die in de toekomst vrijkomt voor de verplaatsing van Jonkergouw.

Bij de informatieavond op 11 juli jl. werd aangegeven dat geen onderzoek verricht is naar het aantal omwonenden en de mate waarin dit de verkeersveiligheid beïnvloed. Een gedegen onderzoek naar omliggend gebied, omwonenden en de risico's die dit met zich meebrengen, lijkt ons een noodzakelijk onderdeel van het onderzoek, voordat kan worden gesteld dat afdoende rekening is gehouden met de verkeersveiligheid. Voor de goede orde, er wonen tussen het kruispunt van de Broksteeg en het einde van de Pastoor van Winkelstraat (= 500 meter), al +/- 35 kinderen. En dan hebben we het nog niet over de rest van de route. Over de totale route bevinden zich zelfs > 60 huizen!

De afgelopen jaren heeft de gemeente toestemming verleend aan verschillende percelen aan de Pastoor van Winkelstraat om daar woningen te realiseren. Dit heeft ertoe geleid dat daar nu veel jonge gezinnen woonachtig zijn of nog komen te wonen.

Zienswijze B4.1.2: Het is lastig te verklaren dat eerst een straat volgebouwd wordt met nieuwe woningen en daarna dezelfde straat wordt bestempeld als de ideale route voor zeer frequent zwaar verkeer. Dit lijkt geen keuze gebaseerd op toekomstgericht beleid, waarbij rekening is gehouden met de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de omgeving. Hoe kijkt u hier naar?

4.2 Frequentie verkeersbewegingen
Er komt aanzienlijk meer verkeer bij de nieuwe ontwikkeling via de aan- en afvoerroutes. Er staat omschreven dat nader onderzoek nog noodzakelijk is. Pagina 88 van de Toelichting: *"Actuele tellingen van de Broksteeg en omliggende straten zijn niet beschikbaar."*

Zienswijze B4.2: Het is onbegrijpelijk dat conclusies getrokken worden met betrekking tot voorkeursvarianten voor de verkeersafwikkeling als er nog zo veel nader te onderzoeken verkeerszaken zijn en actuele gegevens ontbreken. Wij begrijpen niet waarom het wachten op een duidelijk uitgekristalliseerd plan niet de voorkeur heeft gehad, gezien het belangrijke thema 'verkeersveiligheid' en verkeersoverlast, waarvan bekend is dat dit speelt bij heel veel belanghebbenden. Of moest dit bestemmingsplan nog snel onzorgvuldig onder de Wro in procedure gebracht worden nu de Omgevingswet eraan komt per 1 januari a.s.?

4.3 Onveilige verkeerssituatie en overlast
De situatie bij afslag Pastoor van Winkelstraat naar de Broksteeg geeft een zeer onveilige situatie midden in bewoond gebied waar dagelijkse veel wandelaars en fietsers passeren. Daarnaast neemt door het toenemende zware verkeer de overlast toe, waaronder trillinghinder en daarmee mogelijke schade aan huizen.

Er zijn juist nieuwe woningen toegevoegd in het bebouwingslint aan de Pastoor van Winkelstraat, waardoor er ook meer (kleine) kinderen zijn komen te wonen die naar school fietsen.

Zienswijze B4.3.1: Door de nieuwe ontwikkeling van Jonkergouw aan Broksteeg 1-3 gaat meer zwaar verkeer door de Pastoor van Winkelstraat, terwijl u deze straat juist meer verstedelijkt hebt in de afgelopen jaren en dit nog verder door zal groeien. Dit staat haaks op uw eigen beleid. De Pastoor van Winkelstraat krijgt ook al te maken met extra personenvervoer vanuit de ontsluiting Akkerwinde III, welke ter hoogte van Pastoor van Winkelstraat 58-60 komt. Dit alles terwijl in het recente verleden al meldingen van overlast zijn gedaan vanuit de Pastoor van Winkelstraat.

Zienswijze B4.3.2: Hoe kijkt u naar de gevolgen van overlast en mogelijke schade aan huizen? Wordt hier nader onderzoek naar verricht? (0-meting?)

4.4 Sluiproutes
In uw stukken staat het volgende:
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. 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.
Daarnaast volgen chauffeurs de navigatie en zal verkeer via verschillende routes én in verschillende rijrichtingen het bedrijf bereiken / doen verlaten.

Het persbericht dat op 21 december jl. verscheen, waarin de Gemeente Oss haar bezwaar kenbaar maakt ten aanzien van te verwachten sluiproutes, laat zien dat vele belanghebbenden zich ernstig zorgen maken, hetgeen niet slechts beperkt is tot omwonenden.

Zienswijze B4.4: Ondanks dat gesteld wordt dat eenrichtingsverkeer van toepassing zal zijn, heeft iedere chauffeur op de openbare weg de mogelijkheid om een eigen rijrichting te bepalen. Hoe denkt u te kunnen waarborgen dat chauffeurs de voorgestelde route zullen gebruiken en van sluiproutes geen sprake zal zijn?

4.5 Verkeerstellingen

Het aantal verkeersbewegingen is onvoldoende onderzocht. Verkeerstellingen zijn niet verspreid over het jaar gedaan, terwijl juist een agrarisch gebied met pieken en dalen te maken heeft.

In de stukken staat het volgende:
Het bedrijf aan de Molenaarstraat registreert hoeveel voertuigen dagelijks naar en van het bedrijf rijden. In tabel 2 is voor 2018 per maand aangegeven hoeveel personenauto's en busjes per week en per dag naar het tuinbouwbedrijf gaan. In tabel 3 is dit voor vrachtwagens aangegeven. Naast personenauto's en vrachtauto's komen er ook tractoren naar de locatie. Deze aantallen zijn in tabel 4 opgenomen.

Zienswijze B4.5.1: Hoe kan met zekerheid worden gesteld dat deze aantallen kloppen en volstaan als uitgangspunt voor de nieuwe situatie? Daarnaast is de vraag of dit een reëel uitgangspunt is gezien de gedateerdheid van de data.

Er staat het volgende:
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 supermarktketens. Daarnaast neemt de ruimte die benodigd is voor retourvracht steeds verder af door een efficiëntere verdeling. Het aantal verplaatsingen door personeel zal eveneens afnemen.

Zienswijze B4.5.2: In voorgaande tekst worden slechts aannames gedaan (= subjectief). Het is te voorbarig om te stellen dat het aantal verplaatsingen door personeel zal afnemen. Mogelijk dat minder verkeer ontstaat als werknemers op locatie woonachtig zijn, maar dat zegt nog niets over alle overige verkeersbewegingen in de vrije tijd. En is er een beperking voor alleen werknemers, of mogen de partners/kinderen er ook wonen? In het laatste geval zullen de verkeersbewegingen zelfs drastisch toenemen.

Er staat het volgende:
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.

Zienswijze B4.5.3: Hoezo zijn de intensiteiten daarmee beperkt? Kunt u dat nader toelichten, want ons inziens nemen intensiteiten per definitie toe. Daarnaast zijn bij Jonkergouw wel tellingen gedaan en meegenomen in het plan, maar zijn geen actuele en representatieve tellingen verricht bij de Broksteeg en omliggende straten. Dat is onbegrijpelijk gezien de vele omwonenden die de overlast en onveiligheid gaan ervaren die nu speelt in de Molenaarstraat. Er is reeds bekend dat de Pastoor van Winkelstraat al verkeershinder ervaart. Daar gaat de ontsluiting van Akkerwinde III + het veelvuldige zware verkeer van Jonkergouw niet positief aan bijdragen.

Onder vrachtverkeer staat het volgende:
Gezien de intensiteiten zal het niet veelvuldig voorkomen dat verkeer elkaar op de Broksteeg tegenkomt.

Zienswijze B4.5.4: Zonder actuele tellingen, waarbij met verschillende metingen een representatieve set aan data is verzameld kan niet worden gesteld dat verkeer elkaar niet veelvuldig zal tegenkomen. Wij rijden regelmatig door de Broksteeg en in de huidige situatie is al vaak sprake van tegemoetkomend verkeer. Deze aanname is niet gegrond.
In theorie is het niet eens haalbaar om vrachtverkeer een landbouwvoertuig te laten passeren op een weg die slechts 3 meter breed verhard is, laat staan in praktijk. En vergeet u de oogsttijd niet waarin tractoren bij omliggende landbouwgronden af en aan rijden. Er zijn vele zware verkeersvoertuigen die in tegengestelde richting rijden. Het passeren op een smalle polderweg is niet alleen riskant, maar is tevens niet bevorderlijk voor de verkeersveiligheid en doet de leefbaarheid van de omgeving ook niet goed. Dat wordt niet opgelost met enkel passeerplaatsen en / of extra grasbetontegels.

Er staat het volgende:
Uit ervaringscijfers van een soortgelijk bedrijf aan de Molenaarstraat in Schaijk blijkt dat de verkeersgeneratie van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg aanzienlijk lager zal zijn dan de kencijfers van het CROW aangeven voor een arbeidsextensief / bezoekers extensief bedrijf in een buitengebied.

Zienswijze B4.5.5: Het is onduidelijk wie of wat een soortgelijk bedrijf is. Als een bedrijf al te vergelijken is, dan is het nog steeds vreemd om een soortgelijk bedrijf te nemen als uitgangspunt, daar waar Jonkergouw in de Broksteeg een grotere omvang kent én er sprake lijkt te zijn van toekomstige groei.

4.6 Afwegingskader
Het onderzoek van IV uit 2019 is waar nu in het ontwerp bestemmingsplan voor gekozen is. In de notitie van de [redacted] is een evaluatie van de twee studies gemaakt en is ook een raming van de kosten voor alle varianten meegenomen. Het valt op dat voor de **goedkoopste variant** is gekozen. Er is alleen een afwegingskader van Megaborn. Het afwegingskader inclusief de IV varianten is (tot zover) niet vindbaar. Vraag is of deze wel bestaat of dat op basis van de verkeersnotitie van de [redacted] tot het huidige besluit is gekomen.

Zienswijze B4.6: Ten aanzien van verkeersveiligheid lijkt het erop dat de gekozen route de minst gunstige route is als het om verkeersveiligheid gaat en tóch wordt hier nu voor gekozen. Gezien het feit 'verkeersveiligheid' de hoogste wegingsfactor kent in het onderzoek van Megaborn (9-11-2021), is deze keuze onbegrijpelijk. Dit vraagt om nadere uitleg.

Dit betreft onze zienswijze die wij tot op heden kunnen indienen. Zoals besproken op 22 december jl. met [redacted] en de [redacted] wordt een nieuwe termijn afgesproken waarin wij een aanvulling kunnen doen op bovenstaande als alle gespecificeerde en benodigde informatie ons heeft bereikt vanuit het Woo-verzoek, zodat onze zienswijze compleet kan worden gemaakt.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling ontvangen op de door ons ingediende zienswijze. Uiteraard zijn wij bereid om onze zienswijze mondeling toe te lichten. Wij verzoeken u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze manier, vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

ONTVANGEN 27 DEC 2023

Gemeente Maashorst
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 83
5400 AB UDEN

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Herpen, 17 december 2023

Geachte gemeenteraad,

Met deze brief ontvangt u mijn zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Ik, net als vele anderen, die in het buiten gebied wonen en dagelijks geconfronteerd worden met het zware landbouwverkeer maken zich grote zorgen over de toename van het (vracht)verkeer en de afwikkeling ervan. In de winter gaat dit goed maar in de zomer met al het toeristisch verkeer zie ik het regelmatig fout, of beter gezegd, net goed gaan. Zeker de kinderen die voor het eerst met de ouders op de fiets zitten, de wielrenners die voorbijkomen of de oldtimers die eigenlijk niet de berm in willen. En helaas zie ik het ook mis gaan, zoals vorig jaar dat er een caddie van voor tot achter is opengereten omdat deze dacht nog net voor, een trekker met lepels, langs te kunnen.

Het vrachtverkeer van Jonkergouw zal op een paar meter na langs mijn huis komen. Het oorspronkelijke plan was, dit zelf langs mijn voordeur op 3 meter afstand. Megaborn (toen ze zijn komen kijken en letterlijk aan de keukentafel hebben gezeten) zich bewust waren dat dit eigenlijk niet kan en een alternatief in overleg hebben bedacht. Trekkers met aanhangers zijn normaal zeker in de drukke tijd maar elke dag 24/7 (zwaar) vrachtverkeer is een heel anders iets.

Kortom, als direct aanwonende van de route ben ik een belanghebbende in dit proces. Zeker daar het verkeer letterlijk voor mijn deur langs komt.

Ondergetekende is het daarom niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze zienswijze is erop gericht om het door het collega vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen zijn geconstateerd dat dit dossier absoluut niet rijp is voor besluitvorming. Essentiële onderbouwingen ontbreken dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, uw informatie bevat op vele punten tegenstrijdigheden en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.

Ik dien deze zienswijze in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Onderstaand licht ik mijn zienswijze toe.

Procedurele zienswijzen

1) Onbeantwoorde klachtenbrief over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen

Middels deze brief hebben wij een klacht ingediend bij de gemeente Maashorst over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake het dossier 'verplaatsing Jonkergouw'. Er zijn vragen gesteld over het procesverloop, er is aanvullende informatie opgevraagd én verzocht om met omwonenden/belanghebbenden in contact te treden alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Deze brief was een reactie op het e-mailbericht dat wij donderdag 2 november jl. ontvingen van de heer [redacted] die liet weten dat u op 7 november jl. tot besluitvorming zou overgaan. Dit hadden wij op 27 oktober jl. reeds telefonisch vernomen van [redacted] Omdat wij nog in afwachting waren van een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog werden wij hier zeer door verrast. Deze klachtenbrief, met maar liefst 34 handtekeningen, ging juist in op het negeren van burgerinbreng en het onbeantwoord laten van vragen in aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan.

We hebben vanuit u tot op heden geen enkele reactie op deze brief mogen ontvangen, terwijl wethouder [redacted] zich wel geroepen voelde in de media te reageren op onze brief met de uitspraak dat hij zich "kapot gedialoogd" had. Wellicht bedoelt de wethouder te verklaren dat hij zich kapot gedialoogd heeft binnen het college of met partijen rondom de firma Jonkergouw! Als burgerbelanghebbende(n) die alle informatiebijeenkomsten van de gemeente Maashorst heeft/ hebben bijgewoond en alle ontwikkelingen heeft/hebben gevolgd, wil ik hierbij expliciet (te) verklaren dat wethouder [redacted] tijdens iedere openbare bijeenkomst heeft geschitterd door afwezigheid!

Het ontbreken van een actieve reactie vanuit u op onze brief - onverlet of die gelezen wordt als een procesmatige klacht, als een klacht tegen een bestuurder of ambtenaar of als een klacht die beide elementen in zich draagt - is wederom illustratief voor de wijze waarop u elke burgerinbreng wenst te negeren.

Zienswijze: Omwonenden/belanghebbenden zijn en worden steeds weer genegeerd in dit proces. Ondanks de ingestuurde klachtenbrief heeft u besloten over te gaan tot besluitvorming in de wetenschap dat de grondslag tot besluitvorming afwezig is. Wij beschouwen elke vorm van besluitvorming in dit voorliggende incomplete dossier daarom dan ook als een vorm van onbehoorlijk bestuur waarop wij gepaste actie zullen ondernemen. Wij verzoeken u in ieder geval deze brief actief te betrekken bij de zienswijzeprocedure.

2) Omgevingsdialoog

Wij zijn bij diverse informatieavonden (3,4 en 11 juli 2023), die door de gemeente zijn georganiseerd, aanwezig geweest. Daarin werd eenzijdig vanuit de gemeente onvolledig het verhaal over de plannen van Jonkergouw gepresenteerd. Er werd vaak gezegd dat de aantallen op het scherm nog niet klopten met het ontwerpbestemmingsplan dat in voorbereiding was. Daarnaast werden de overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag liggen aan de verkeersontsluiting ook niet gedeeld (ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal).
Wij hebben tijdens deze bijeenkomsten en per e-mail meermaals gevraagd wanneer de omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) zou worden gevoerd. Telkens werd door projectleider, de heer [redacted] (en anderen van de gemeente Maashorst), verteld dat de bijeenkomsten GEEN onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog en dat deze nog

zou volgen (georganiseerd door de initiatiefnemer zelf). Daarop zijn wij blijven wachten, om op dat moment ons zegje te kunnen doen om tweezijdig in gesprek te gaan met elkaar.

Op 21 juli 2023 hebben we per e-mail gevraagd of de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 5 september jl. een uitnodiging voor de omgevingsdialoog vanuit Jonkergouw was. Daarop hebben wij per e-mail bevestigd gekregen dat dit niet het geval was, maar dat het om een bedrijfsbezoek ging. Op 24 juli jl. hebben wij per mail gevraagd aan [redacted] *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin opgenomen zoals deze volgens gemeente gevoerd moet worden?"* Op de 1e vraag over wanneer de omgevingsdialoog start hebben we nooit meer een reactie ontvangen helaas... Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog van uw medewerker [redacted] toegestuurd per e-mail.

Zoals ook beschreven staat in uw eigen "Handreiking Omgevingsdialoog" dat van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt dient te worden dat ook nog teruggekoppeld moet worden naar aanwezigen (met een redelijke reactietermijn). Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Volgens uw eigen handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit.
Wij zien met spanning uit naar de stukken (o.a. verslagen) over de Omgevingsdialoog die volgens u gevoerd is.

Overigens is op een drietal momenten verschillende en tegenstrijdige informatie door de gemeente verstrekt over een al dan niet al gehouden omgevingsdialoog. Wellicht is de onderlinge afstemming hierover intern niet goed verlopen of is er door verschillende personen een verschillende uitleg gegeven aan deze kwestie?

Ik was aanwezig op deze zoals gezegde "open avond" en is informatie vast gelegd door Jonkergouw. Deze informatie is niet gedeeld nog toegevoegd aan de stukken. Bij een omgevingsdialoog hoor een hoor/wederhoor!

Zienswijze: Er is geen sprake geweest van een formele Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor is toegepast. Het besluitvormingsproces is daardoor niet nageleefd volgens de eigen opgestelde vormvereisten. Door uw handelwijze is de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd en heeft u het vertrouwen van verontruste burgers beschaamd die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.

3) Woo-verzoek

Mede door de opvallend gebrekkige en onvolledige informatie die werd verstrekt tijdens de informatieavonden in de Potter, is op 13 juli 2023 een Woo-verzoek ingediend. Tijdens onze inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse pogingen om alle gevraagde informatie beschikbaar te krijgen, hebben wij steeds laten weten dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is.

Wij hebben o.a. in onze nadere concretisering van ons verzoek op 28 juli jl. vermeld: *"Met betrekking tot de Omgevingsdialoog die u benoemt in uw brief: ons belang dat hiermee samenhangt is dat we de stukken die we hebben opgevraagd in het Woo-verzoek, geruime tijd voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog, willen ontvangen. Op deze manier kunnen we deze stukken goed bestuderen en onze input, op basis van juiste en volledige informatie, geven tijdens de Omgevingsdialoog."*

In onze mail van 24 oktober jl. hebben wij wederom aangegeven:
"Wij hebben deze informatie (op grond van het Woo-verzoek) echt op korte termijn nodig om ons te kunnen inlezen om onze reactie te geven op de Omgevingsdialoog en daarna de zienswijze te kunnen

formuleren en in te dienen als het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd, met een reactietijd van 6 weken. Wij gaan ervan uit dat we de informatie minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog ontvangen, zodat we in alle redelijkheid de stukken kunnen lezen en ons op de Omgevingsdialoog kunnen voorbereiden. Dit vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid. Is de Omgevingsdialoog al gepland?
Indien de Omgevingsdialoog nog even op zich laat wachten en pas plaatsvindt na 1 januari 2024, lijkt het me gezien de aanvraagdatum van het Woo-verzoek van 13 juli 2023 dat een uiterste datum van 1 december 2023 voor het aanleveren van alle door ons gevraagde documenten zeer redelijk is."

Inmiddels komt de informatieverstrekking op gang. Wij hebben reeds 880 pagina's ontvangen met voornamelijk concepten van anterieure overeenkomsten en begrijpen dat nog 7500 documenten beschikbaar zijn die volgen. In gesprek met de gemeente, d.d. 30 november 2023, is gevraagd of wij specifieker kunnen zijn in de uitvraag van de stukken om het proces te bespoedigen. Het verwondert ons dat eerst vier maanden geen enkele informatie wordt verstrekt en op geen enkel front is meegedacht. Nu de tijd vreselijk gaat dringen en wij geklaagd hebben over de medewerking, komt 2 weken na terinzagelegging van alle stukken het voorstel om specifieker te zijn in de uitvraag. Als de gemeente oprecht behulpzaam en meedenkend had willen zijn, hadden wij deze vraag graag eerder gesteld gekregen, waardoor informatie ons wellicht tijdiger had bereikt.

Zienswijze: Onze pogingen om in gesprek te blijven en in te stemmen met een opschortingstermijn laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als zienswijze tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

4) Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan

Inhoudelijk kan geen besluit genomen worden als het gaat om het ontwerp bestemmingsplan, zolang niet voor 100% duidelijkheid bestaat over de aard van de nieuwe / toekomstige bedrijfsvoering. De beantwoording van deze vraag is essentieel voor college en gemeenteraad als het gaat over de categorisering van de bedrijfsactiviteiten. Welk verwerkingsproces en/of welke productieactiviteiten moeten plaats gaan vinden aan de Broksteeg 1-3? Worden er of gaan er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? Dient in dit kader niet gesproken te worden over industrie?

Vooralsnog is in het verhaal over de bedrijfsverhuizing van Jonkergouw, die gericht is op uitbreiding en het toekomstbestendig maken van het bedrijf, op geen enkele manier duidelijke informatie verstrekt.
De heer [redacted] heeft tijdens een van de informatiebijeenkomsten in juli 2023 zeer duidelijk gesteld dat Jonkergouw niet inzet op uitbreiding van de teeltgronden. Waar dan wel op?
In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door [redacted] Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de heer Van Lankvelt gereageerd met de opmerking dit niet te weten.

Zienswijze: Er is 100% duidelijkheid nodig over de bedrijfscategorisering om vast te stellen onder welke bestemmingsplancategorie het nieuwe bedrijf Jonkergouw valt. Deze informatie is steeds in het ongewisse gebleven maar is aan de voorkant benodigd voor verdere uitwerking van het totaalplan. "Voor de dorpen" heeft hierover ook het ongenoegen geuit.

5) Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting

Op pagina 32 van de 'Toelichting' bij Ontwerp BESTEMMINGSPLAN "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01 staat het volgende: *"Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de nieuwe locatie:*
*- 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."*

Op pagina 33 van de 'Toelichting' is vermeld:
"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."

Op pagina 91 van de Toelichting is vermeld:
"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."

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet uw raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Zienswijze: U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Het is verbazingwekkend dat gesteld wordt te kunnen werken met een 'nadere eis'. De inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure/uitwerking van dit plan.

6) **Data en analyse van de getallen m.b.t. verkeer en omvang van de locatie**

Getallen aangeleverd in 2018 door Jonkergouw worden nu gebruikt om beslissingen te nemen. Deze zelfde getallen waarvan werd aangeven in de bijeenkomsten dat deze niet klopten en met een korreltje zout moesten worden genomen en de verwachting was dat het minder zou zijn dan voorspeld. Het hele proces door worden getallen genoemd, die mager of niet onderbouwd kunnen worden

Er komt aanzienlijk meer verkeer bij de nieuwe ontwikkeling via de aan- en afvoerroutes. U schrijft dat nader onderzoek nog noodzakelijk is. Pagina 88 van de Toelichting: *"Actuele tellingen van de Broksteeg en omliggende straten zijn niet beschikbaar."*

Zienswijze:

Het is onbegrijpelijk dat conclusies getrokken worden m.b.t. voorkeursvarianten voor de verkeersafwikkeling als er nog zo veel nader te onderzoeken verkeerszaken zijn en actuele gegevens ontbreken. Wij begrijpen niet waarom het wachten op een duidelijk uitgekristalliseerd plan niet de voorkeur heeft gehad, gezien het belangrijke thema 'verkeersveiligheid' en verkeersoverlast, waarvan u weet dat dit speelt bij heel veel belanghebbenden

Zienswijze:

Hoe kan met zekerheid worden gesteld dat deze aantallen kloppen en volstaan als uitgangspunt voor de nieuwe situatie? Daarnaast is de vraag of dit een reëel uitgangspunt is gezien de gedateerdheid van de data.

Pagina 83 van de Toelichting vermeld: *"De bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf heeft op de nieuwe locatie een bruto vloeroppervlakte van 38.300 m2"*. Op pagina 85 van de toelichting heeft u het over 31.500 m2. Op pagina 31 gaat het over 30.000 m2 *("- Niet meer bebouwing is toegestaan dan waarmee in de planvorming rekening mee is gehouden, te weten een bebouwingsoppervlak van maximaal 30.000 m2.")* en op pagina 42 vermeldt u 21.000 m2. In de bijlage Notitie verkeersadvies wordt gesproken over 17.200 m2 bruto vloeroppervlakte voor de bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie.

Zienswijze:

Het is onduidelijk wat de juiste oppervlakte is. Uniformiteit ontbreekt. Naast dat dit onduidelijk is, is dit ook bovenal slordig. U dient de oppervlakte uniform aan te passen naar het juiste aantal.

7) **Als inwoner van de gemeente Oss**

U schrijft in de stukken niets over besluitvorming in de vorm van instemming/toestemming van de gemeente Oss voor gebruik van de wegen van de voorgestelde verkeersontsluiting die op Oss grondgebied liggen.

Zienswijze:

Ik acht de voorgestelde verkeersroute om deze reden dan ook niet haalbaar en uitvoerbaar. Daar de gemeente Oss specifieke regels heeft met het aanleggen van wegen als aangeven door een medewerker van de gemeente Oss. Voor de voorgestelde verkeersroute heeft u gronden nodig die in particulier bezit zijn.

Zienswijze:

Indien u deze gronden niet kunt verwerven en u heeft aangegeven niet tot onteigening over te gaan, is de voorgestelde verkeersroute niet haalbaar en uitvoerbaar. De onteigening is ontkend tijdens de openbare bijeenkomsten in de Potter maar in de anterieure Overeenkomst wordt hier overgesproken en deze mogelijkheid wel opengesteld.

Inhoudelijk zienswijzen

ONDERZOEK NAAR ALTERNATIVEN VOOR (NIEUWVESTIGING) JONKERGOUW

Elke mogelijke verandering van locatie aangedragen tijdens de bijeenkomsten werd afgedaan als niet mogelijk. Het is nog steeds onduidelijke welk bedrijf van Jonkergouw zich vestigt. Jonkergouw bestaat uit minimaal 17 KvK nummers/bedrijven. Het is een bestuurlijke visie om voor zo'n perceel te zorgen als uitbreiding van een bedrijventerrein ter sprake komt.

Zienswijze:

Jonkergouw behoort als bedrijf thuis op een bedrijventerrein met goede aan- en afvoerroutes/bereikbaarheid. Toch lijkt het college van mening dat Jonkergouw beter past in de agrarische omgeving. Jonkergouw zou het beste kunnen landen op een locatie waar de bereikbaarheid optimaal is (langs/nabij provinciale en snelwegen) en waar omwonenden zo min mogelijk overlast hiervan ondervinden en waar de verkeersveiligheid niet in het geding is.

Zienswijze:

Waarom is op de huidige locatie blijven zitten geen optie. Er zijn verschillende documenten beschikbaar en ook Jonkergouw heeft op de open avond duidelijk aangeven te willen blijven zitten met een ontsluiting voor het verkeer via het Munpad (zie document: *23-01-24 BW Jonkergouw B2 okt 2018 Gebiedsvisie uitbreiding tuinbouwbedrijf Molenaarstr 2.pdf*). Waarom is deze optie nooit een reële optie geworden in de discussie rond verplaatsing?

ANTERIEUREGRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST

Exploitant is op verzoek van de Gemeente voornemens om haar tuinbouwbedrijf inclusief bijbehorende huisvestiging van bij hem werkzame arbeidsmigranten ten behoeve van het tuinbouwbedrijf te moderniseren en verder te ontwikkelen.

Zienswijze:

Bij elke openbare bijeenkomst is aangeven dat het verzoek tot verhuizing van het bedrijf Jonkergouw is gekomen. Hoe kan het zijn dat op pagina 1 van de anterieure grondexploitatie overeenkomst staat dat dit verzoek van de gemeente is gekomen en niet van de ondernemer. Kunt u verklaren waarom ons altijd is medegedeeld dat dit op verzoek van Jonkergouw was?

COMMUNICATIE TIJDENS HET HELE PROCES (monologen)

Ik ben bij de thema-avonden aanwezig geweest. De informatie tijdens deze avonden was zeer beperkt, onvolledig en niet-actueel (er werd telkens gezegd dat actuele informatie bij de omgevingsdialoog, die nog zou komen, gedeeld zou worden). Het was eenrichtingsverkeer middels een presentatie vanuit de gemeente (projectleider [redacted] en een verkeerskundige) en er konden vragen gesteld worden. Er waren alleen veel meer vragen dan tijd en toen werd de avond afgekapt en afgesloten, met alle vragen waarmee we bleven zitten. Overduidelijk is dat deze avonden thema-avonden betreffen en dus niet gezien werd als omgevingsdialoog.

Hele groepen mensen zijn vergeten tijdens de eerste stappen om Jonkergouw te verplaatsen, zelfs alle "bijeenkomsten" aan de letterlijke keukentafel zijn ideeën, mogelijkheden geopperd en van al deze informatie is aan het eind van dit proces niets overgebleven. Er wordt continu gesuggereerd dat met omwonenden is gesproken, maar wanneer heeft dit moment plaatsgevonden? Wij zijn al geruime tijd aangehaakt bij de ontwikkelingen, maar hebben nooit onderdeel uitgemaakt van een omgevingsdialoog waarin wij de kans hebben gekregen onze zorgen te bespreken. Het zijn continue monologen geweest.

Zienswijze:

Het is onbegrijpelijk dat hele thema-avonden worden opgetuigd om vervolgens nauwelijks informatie te delen. De organisatie ervan lijkt achteraf enkel voor de vorm te zijn gedaan. Burgers worden niet serieus genomen en informatie wordt achtergehouden. Wat vindt u hier zelf van?

In zijn algemeenheid wil ik u erop wijzen dat dit hele proces, zoals het gevoerd is een flinke (vertrouwens) deuk heeft opgeleverd in de lokale politiek en het belang van een ondernemer boven de bewoners gaat. Helaas kan ik me niet aan de indruk onttrekken dat er met 2 maten gemeten wordt en Jonkergouw als bedrijf bevooroordeeld wordt op anderen en op ondernemers.

Zienswijze:

Hoe gaat **u** ervoor zorgen dat de lokale politiek weer het vertrouwen wint van de inwoners en eerlijk- en billijkheid weer de boventoon voert en niet het geldelijke vermogen van een inwoner?

Ik vertrouw erop uit dat u mijn zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling/uw reactie ontvangen op de door mij ingediende zienswijze. Ik verzoek u om mijn zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze manier, vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Gemeenteraad van Maashorst
Postbus 83
5400 AB UDEN

Reek, 27 december 2023

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en zienswijze ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft het college van B & W van Maashorst beide ontwerpplannen vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.
Ondergetekenden zijn het niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan en hebben ernstige bezwaren tegen de wijze waarop deze plannen tot stand zijn gekomen.

Ondanks allerlei procedurele en inhoudelijke tekortkomingen heeft de besluitvorming van het college over de bedrijfsverplaatsing van Jonkergouw onzes inziens versneld plaatsgevonden om deze procedure niet onder de Omgevingswet te laten vallen.
Dit heeft geleid tot onzorgvuldige en onvolledige besluitvorming waardoor de nu voorliggende documenten niet aan benodigde procedurele en inhoudelijke vereisten voldoen.
Onzes inziens kan het collegebesluit van 7 november 2023 op basis van deze incompleet ingediende ontwerpen daarom geen stand houden.

Deze zienswijze is erop gericht om het door het college vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen en onjuistheden zijn geconstateerd dat de conclusie niet anders kan luiden dan dat dit dossier absoluut niet rijp was voor besluitvorming. Processen zijn niet doorlopen, essentiële onderbouwingen voor keuzes ontbreken, dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, de verstrekte informatie is op vele punten tegenstrijdig en onvolledig en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.
De aangeboden stukken moeten daarom terug naar de tekentafel van het college met het oogmerk het voorstel te completeren zodat vervolgens een geïntegreerd pakketvoorstel aangeleverd kan worden waarin alle processen en alle relevante informatie verwerkt zijn.

Los van het bovenstaande beschikken belanghebbenden/geïnteresseerden die een zienswijze willen indienen nog steeds niet over gevraagde onderliggende stukken die in het kader van een Woo-verzoek in juli 2023 opgevraagd zijn.
Door dit informatiegebrek zijn wij niet in staat adequaat te reageren op deze voortdenderende procedure en worden onze belangen om in rechte te kunnen reageren ernstig geschaad.

Wij dienen deze zienswijze dan ook in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen.

Onderstaand lichten wij onze zienswijze op procedurele en inhoudelijke aspecten op onderdelen toe.

Onze procedurele en inhoudelijke bezwaren gaan over de volgende aspecten:

* De rol van de gemeenteraad bij de totstandkoming van de voorliggende ontwerpplannen;
de gemeenteraad is door het college gepasseerd bij een herziene vaststelling van een essentieel document, de zogenaamde Anterieure Overeenkomst
* De gewijzigde inhoud van de Anterieure Overeenkomst
* Onbeantwoorde klachtenbrief over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen
* De niet gevoerde omgevingsdialoog
* Niet gehonoreerd Woo-verzoek
* Niet beschikbaar zijn van volledige en essentiële onderliggende informatie in relatie tot het zienswijzetraject
* Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot de bedrijfsbestemming, het ontwerp bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure
* De ontbrekende invulling van een ruimtelijke visie op de verkeersproblematiek, de benodigde verkeersontsluiting en het ontbrekende zicht op verkeersbewegingen
* De onvolledige uitwerking van het voorstel over huisvesting arbeidsmigranten

De rol van de gemeenteraad bij de totstandkoming van de voorliggende ontwerpplannen; de gemeenteraad is door het college gepasseerd bij een herziene vaststelling van de Anterieure Overeenkomst

→***De gemeenteraad heeft zijn formele en afgesproken rol in deze procedure niet kunnen vervullen omdat het college tussentijds besloten heeft wijzigingen aan te brengen in één van de, zo niet het belangrijkste document waarover u op 9 februari 2023 uw wensen en bedenkingen heeft uitgesproken. Het betreft hier de Anterieure Overeenkomst (AO).***
Door deze tussentijdse inhoudelijke wijzigingen door het college van B&W is uw besluitvorming van 9 februari 2023 gebaseerd op een achterhaalde versie van de AO.
De inhoudelijke motieven op basis waarvan deze herziene versie tot stand is gekomen zijn niet terug te vinden in het collegebesluit van 20 juni 2023, de datum waarop het college besloot de nieuwe voorliggende Overeenkomst te tekenen.
Deze herziene – op 22 juni 2023 getekende – versie van de Anterieure Overeenkomst is u vervolgens niet meer aangeboden om uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
Ook in de navolgend verstrekte raadsinformatiebrieven wordt geen melding gemaakt van de aangebrachte wijzigingen in deze overeenkomst.

Op 09-02-2023 heeft u ingestemd met het voorgenomen collegebesluit van 24-01-2023 om het agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw te gaan verplaatsen. Dit is gebeurd met inachtneming van uw kenbaar gemaakte wensen en bedenkingen én na stemming over de ingediende amendementen en een motie. Met deze volgens afspraak gevolgde procedure - mét specifieke inbreng van uw gemeenteraad - werd de toekomstige koers voor de verplaatsing van Jonkergouw vastgelegd en stemde u - al dan niet met wensen en bedenkingen - in met het voorliggende collegevoorstel en de bijbehorende documenten.
Echter, de Anterieure Overeenkomst (AO) waarmee u op 09-02-2023 heeft ingestemd – daterend van 23-01-2023 - is niet dezelfde Anterieure Overeenkomst die nu in de zienswijzeprocedure wordt aangeboden.
Deze laatste herziene Anterieure Overeenkomst, na besluitvorming door het college op 20 juni 2023 door partijen (college van B & W en de firma Jonkergouw) ondertekend op 22-06-2023, is een tussentijdse, na 09-02-2023 gewijzigde versie, en verschilt op essentiële onderdelen wezenlijk van de versie die u met de raadsstukken van 09-02-2023 werd aangeboden.
Wanneer u tussentijds geen geactualiseerde informatie over de laatste en ondertekende Anterieure Overeenkomst van 22-06-2023 heeft ontvangen, heeft het college haar informatieplicht aan de gemeenteraad verzaakt en bent u niet in staat gesteld een herzien oordeel, dan wel wensen en bedenkingen kenbaar te maken over dit aangepaste document.

Wij verwijzen hierbij ook naar Artikel 21, lid 1 van de getekende Anterieure Overeenkomst van 22 juni 2023 waarin het volgende is opgenomen: "Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het College van Burgemeester en Wethouders bij collegebesluit heeft ingestemd met deze overeenkomst **en de raad geen wensen en bedenkingen heeft kenbaar gemaakt die afwijken van deze overeenkomst** enz....

→Op 7 december 2023 vond de commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën plaats met onder 8.m de agendering van een "Raadsinformatiebrief Verplaatsing van agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw". Door onder andere de raadsfracties van Jong Maashorst, Voor de Dorpen en Forum voor Democratie werden aan wethouder [redacted] vragen gesteld over verkeersveiligheid, de geplande ontsluiting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen.
Wethouder [redacted] heeft toen letterlijk het volgende geantwoord: "ik ga niets zeggen en niet met u in discussie; allerlei mensen kijken en luisteren mee. Dit dossier ligt ter inzage en is veel te gevoelig. Het afwegingskader en alles wat u wilt weten zit bij de stukken van de raad van 9 februari 2023."
Wanneer deze informatie van de wethouder klopt, kunnen wij niet anders dan concluderen dan dat u als gemeenteraad informatie onthouden is, dat u misleid bent door het college van B & W en dat wethouder [redacted] tijdens de commissievergadering REF op 7 december 2023 de waarheid niet heeft gesproken.

Uiteraard begrijpen wij heel goed dat het opstellen van een complexe overeenkomst onderhevig is aan voortschrijdend inzicht. Dat laat echter onverlet dat een conceptversie van de AO niet voor besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden had mogen worden.
Ook op dit onderdeel van de procedure lijkt de tijdsdruk om de besluitvorming af te ronden bepalender te zijn geweest dan het volgen van een correcte procedure.

Zienswijze:
De Anterieure Overeenkomst (AO) waarmee u op 09-02-2023 heeft ingestemd wijkt op diverse onderdelen essentieel af van de AO die op 22 juni 2023 door partijen gemeente Maashorst en firma Jonkergouw is ondertekend.
Voor zover wij kunnen nagaan bent u als gemeenteraad niet geïnformeerd over de gewijzigde inhoud van de nieuwe en aanvullende afspraken die in deze gewijzigde Anterieure Overeenkomst zijn opgenomen en heeft hierover geen wensen en bedenkingen kenbaar kunnen maken. Aangezien deze significante wijzigingen via uw raad niet meer in procedure zijn gebracht, is dit ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 te Schaijk procedureel niet afgerond en hadden de stukken ook niet voor een zienswijzeprocedure mogen worden aangeboden.

De gewijzigde inhoud van de Anterieure Overeenkomst
Wij zijn in principe van mening dat wij als burgers niet kunnen treden in een overeenkomst tussen de gemeente Maashorst en een private partij.
Echter, wij menen dat een waarschuwing aan uw gemeenteraad ten behoeve van een afgewogen besluitvorming in dit geval op zijn plaats is omdat de consequenties van de op 22 juni 2023 getekende afspraken mogelijk verstrekkende gevolgen kunnen hebben.
De – gewijzigde - inhoud van deze overeenkomst:
- is én niet gezien en niet vastgesteld door uw raad;
- bevat essentiële verschillen ten opzichte van de overeenkomst waarover u zich op 9 februari 2023 wél heeft uitgesproken;
- kan negatieve gevolgen hebben voor het aanzien van de gemeente Maashorst als betrouwbare en onafhankelijke overheid.

De essentiële verschillen tussen de Anterieure Overeenkomst waarmee u op 9 februari 2023 heeft ingestemd en de op 22 juni 2023 getekende Anterieure Overeenkomst van 22-06-2024 gaan onder andere over de volgende zaken:

1. Rol en positie van de gemeente Maashorst in het verplaatsingsproject van de firma Jonkergouw

→ Tekst AO 9 februari 2023: Ondergetekenden nemen het volgende in overweging:
1. *Exploitant is voornemens* om haar tuinbouwbedrijf inclusief bijbehorende huisvesting van bij hem werkzame arbeidsmigranten ten behoeve van het tuinbouwbedrijf *te moderniseren en verder te ontwikkelen.* Enz..
2. *Exploitant heeft derhalve een verzoek ingediend bij de gemeente* om het tuinbouwbedrijf te verplaatsen naar de Broksteeg 1-3 te Schaijk enz..

→ Tekst AO 22 juni 2023: Ondergetekenden nemen het volgende in overweging:
1. *Exploitant is op verzoek van de Gemeente voornemens* om haar tuinbouwbedrijf inclusief bijbehorende huisvesting van bij hem werkzame arbeidsmigranten ten behoeve van het tuinbouwbedrijf te moderniseren en verder te ontwikkelen. Enz..
2. *Exploitant heeft derhalve een verzoek ingediend bij de gemeente* om het tuinbouwbedrijf te verplaatsen naar de Broksteeg 1-3 te Schaijk enz..

Deze herziene formulering over de initiërende rol van de gemeente bij de bedrijfsverplaatsing van Jonkergouw stelt onomwonden dat het initiatief voor deze bedrijfsverplaatsing niet van de firma Jonkergouw maar van de gemeente Maashorst is uitgegaan en staat haaks op de eerdere formulering. Daarnaast staat deze insteek ook haaks op alle informatie die Maashorst tot nu toe naar buiten heeft gebracht. Deze boodschap luidde dat Jonkergouw wil verplaatsen, op eigen risico Broksteeg heeft aangekocht en dat de gemeente de bedrijfsverplaatsing in principe wil faciliteren. Wij kunnen er slechts naar raden waarom het college zich ineens toe-eigent om initiatiefnemer van dit project te zijn? De vraag is echter wel gerechtvaardigd waaróm de gemeente Maashorst deze initiërende rol ineens naar zich toe heeft getrokken in deze overeenkomst. Daarmee rust een veel zwaardere formele verantwoordelijkheid op de gemeente voor het welslagen van deze bedrijfsverhuizing.
Dat kan bij tegenvallende ontwikkelingen juridisch en financieel mogelijk verstrekkende consequenties hebben!

Ook uit interne correspondentie die in het kader van ons Woo-verzoek beschikbaar is gekomen, blijkt duidelijk verbazing en afwijzing over deze "ommekeer" van rollen.

<u>Zienswijze:</u>
De vraag dient zich aan wanneer en waarom het college van B&W heeft besloten deze initiërende rol in de Anterieure Overeenkomst naar zich toe te trekken? Los van het feit dat deze gewijzigde clausule onzes inziens zonder medeweten en instemming van de gemeenteraad is opgenomen en in tegenspraak is met alle communicatie die hierover naar buiten toe gevoerd is, vinden wij deze stellingname verontrustend vanwege mogelijke aansprakelijkheidsgevolgen.

2. Toevoeging opgenomen beding onder artikel 14, inzake inspanningsplicht aanvullende planvorming Bouwplan II

→ Aan de Anterieure Overeenkomst van 22 juni 2023 is onder artikel 14 een vierde lid toegevoegd dat als volgt luidt: *"Onverminderd het bepaalde in het derde lid verklaart de gemeente dat er met andere exploitanten geen afspraken zijn of zullen worden gemaakt ten aanzien van andere bouwplannen in de gemeente, die qua timing of anderszins in de weg staan aan de inspanningsplicht van de Gemeente ten aanzien van Bouwplan II".*
Los van de vraag in hoeverre deze toegevoegde bepaling zich in de geest verhoudt tot het Didam-arrest, kan het toch niet zo zijn dat allerlei bouwinitiatieven in de gemeente Maashorst in de wachtstand moeten worden gezet vanwege deze afspraak tussen gemeente en Jonkergouw?
Zowel wanneer er sprake is van woningnood als bij afnemende bouwbehoeften, kan het nog jaren

duren voor de vergunning voor Bouwplan II en de ontmanteling van de achterlaatlocatie een feit is. Bouwinitiatieven van andere marktpartijen worden op deze wijze geblokkeerd en/of maken minder kans door deze afgesproken voorkeursbehandeling.

Zienswijze:
De vraag dient zich aan wanneer en waarom het college van B&W heeft besloten dit lid aan artikel 14 van de Anterieure Overeenkomst toe te voegen. Los van het feit dat deze gewijzigde clausule onzes inziens zonder medeweten en instemming van de gemeenteraad heeft plaatsgevonden, lijkt een dergelijke bepaling over een voorkeursbehandeling voor Jonkergouw het gelijkheidsbeginsel te ondergraven en kan de woningbouw in Maashorst worden belemmerd.

3. Overige aangebrachte wijzigingen
De aangehaalde wijzigingen onder 1. en 2. staan niet op zichzelf maar de tijd ontbreekt ons om de beide Overeenkomsten uitputtend te vergelijken.
Wij wijzen in ieder geval nog op:
+ de toevoegingen in artikel 15 over de inspanningsplicht van de gemeente om bedrijfsuitbreiding op de locatie Molenaarstraat 2 mogelijk te maken wanneer het beoogde nieuwe bestemmingsplan van Bouwplan I niet onherroepelijk wordt.
+ de wijzigingen in artikel 5, lid 2 over een ingevoegde overgangsperiode voor de Molenaarstraat bij de in bedrijf neming van de locatie Broksteeg 1-3.
+ gewijzigde bepalingen over de aansprakelijkheid van Jonkergouw voor door de gemeente gemaakte kosten wanneer de beoogde plannen niet doorgaan.
Waar en hoe deze wijzigingen opgenomen zijn, behoeft nog nader onderzoek.
Wel is duidelijk dat de gemeente voortdurend uitgedragen heeft dat alle gemeentelijk onkosten die voortvloeien uit de verplaatsingsplannen in principe voor risico en rekening van de initiatiefnemer, de firma Jonkergouw, zijn.
→In het B&W besluit van 20 juni 2023 staat op pagina 7 onder ***"Financiën"*** echter te lezen dat "Indien met dit besluit wordt besloten om geen medewerking te verlenen aan de verplaatsing dan blijven de door Jonkergouw en de gemeente Maashorst gemaakte kosten, zoals deze zijn gemaakt van 1 januari 2021 tot het moment van dit besluit voor eigen rekening".
Wij beschouwen deze passage als een "Novum" die nog niet eerder in andere stukken is opgenomen.
→In hetzelfde B&W besluit van 20 juni 2023 zijn op pagina 6 vanuit diverse ambtelijke disciplines verschillende ***"Kanttekeningen"*** opgenomen met verontruste- dan wel waarschuwende woorden over diverse onderdelen van de voorgestelde besluitvorming.
Onder 1.9 t/m 2.9 staat vermeld: Bij geen of een afwijkend besluit blijven de gemaakte kosten bij de gemeente.
Onder 1.10 t/m 2.10 staat vermeld: Er volgt mogelijk een schadeclaim van Jonkergouw indien na besluitvorming alsnog blijkt dat de verplaatsing en woningbouwontwikkeling op de achterlaatlocatie toch niet is te realiseren.
Hier wordt aan toegevoegd dat met de nog te tekenen Anterieure Overeenkomst en het nog te nemen besluit door de raad op het raadsvoorstel het recht op een uit een schadeclaim voortkomende vergoeding juridisch afgedekt wordt en in principe daarmee wordt uitgesloten.
- de wijziging in artikel 5, lid 3 waar in de AO van 9 februari 2023 nog gesproken wordt over "tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten" (voor 10 jaar) terwijl deze bepaling in de AO van 22 juni 2023 niet meer voorkomt. Dit suggereert een definitieve huisvestingsvergunning.

Zienswijze:
Diverse aangehaalde artikelen in de Anterieure Overeenkomst zijn gewijzigd zonder uw medeweten en instemming. Alvorens u zich uit gaat spreken over het voorliggende voorstel, verzoeken wij u zich te vergewissen welke wijzigingen dit exact zijn en wat de impact van die wijzigingen is.
Wij willen u er eveneens op wijzen dat een aantal bepalingen in deze Overeenkomst dusdanig dwingend en richtinggevend is dat de vraag zeer gerechtvaardigd is in hoeverre de gemeente zich inmiddels zo aan de firma Jonkergouw gebonden heeft dat zij nog de vrijheid heeft om met in

achtneming van alle partijbelangen, dus ook burgerbelangen en bedrijfsbelangen van derden over dit dossier te kunnen oordelen.
→Het is vanuit uw verantwoordelijk van het allergrootste belang dat u deze te nauwe verwevenheid tussen de firma Jonkergouw en de gemeente én de eventuele financiële aansprakelijkheidsrisico's voor de gemeente Maashorst in dit dossier onderkent.
Wanneer de ingediende zienswijzen en een belangenafweging op basis van toegevoegde dossierkennis tot een afweging uwerzijds leiden om geen goedkeuring te verlenen aan de ingediende ontwerpplannen, kunt u uw eerdere – op basis van onvolledige informatie genomen - besluit herroepen.

4. De inhoud van de Anterieure Overeenkomst en de communicatie daarover met burgers.
De inhoud van de Anterieure Overeenkomst bevat elementen die met terugwerkende kracht vragen oproepen over de bejegening van burgerbelanghebbenden tijdens de gemeentelijke informatiebijeenkomsten begin juli 2023:
Op diverse momenten tijdens deze informatiebijeenkomsten zijn in de Anterieure Overeenkomst opgenomen items mondeling aan de orde gesteld.
a. Het verwerven van gronden ten behoeve van "passende Openbare Ruimte bij Bouwplan I.
Desgevraagd heeft de [redacted] als projectleider op meerdere momenten steevast ontkend dat de gemeente Maashorst tot onteigening zal overgaan om gronden te verwerven ten behoeve van infrastructurele oplossingen in en rondom de Broksteeg.
Zelfs in het B&W besluit van 20 juni 2023 staat nog gewoon opgenomen dat "Na vaststelling van het bestemmingsplan draagt Jonkergouw zorg voor de verwerving van gronden benodigd voor een goede ontsluiting van het verkeer van en naar de Broksteeg 1-3".
→In artikel 8, lid 1 en lid 2, van zowel de AO van 9 februari 2023 als de AO van 22 juni 2023 is echter het volgende opgenomen:
"Ten behoeve van een passende Openbare Ruimte bij Bouwplan I is het noodzakelijk om gronden te verwerven , zoals aangeduid op de eigendommenkaart. De Exploitant kan met betreffende eigenaar in overleg treden omtrent de minnelijke verwerving. Indien een minnelijke verwerving door de Exploitant of door de gemeente niet mogelijk is, zal de gemeente overwegen om het instrument van de onteigening in te zetten. De hiermee gemoeide kosten komen voor 80% voor rekening van Exploitant".
Leugens dus, waarvan acte!
Hier kan niet onvermeld blijven dat dit over gronden van particulieren uit de buurgemeente Oss gaat!
b. Informatie over al dan niet in Schaijk gehuisveste arbeidsmigranten.
Tijdens één van de informatiebijeenkomsten was de heer [redacted] – onaangekondigd – als spreker aanwezig tijdens de gemeentelijke presentatie. Vanuit het publiek werd gewezen op door arbeidsmigranten bewoonde panden in Schaijk die daarmee aan de woningmarkt zouden worden onttrokken. Met meer dan ongekende felheid werd dit door de heer Jonkergouw ontkend en werden vragenstellers uitgedaagd daarvoor bewijzen te leveren.
→ In artikel 8, lid 8 van de AO van 22 juni 2022 is echter de volgende tekst opgenomen:
"De Exploitant verklaart verder enkel arbeidsmigranten te huisvesten aan de volgende adressen in Schaijk: Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk; Elstraat 15 Herpen, T DORP 54 Heesch, Schutsboomstraat 23 Schaijk, Berghemseweg 13 / 13 A, T Dorp 90 Heesch, Hoefstraat 1 Herpen en T Dorp 88 Heesch. De arbeidsmigranten op deze locaties zullen verhuizen naar de Broksteeg 1-3 en de desbetreffende vergunningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten zullen door de gemeente worden ingetrokken".
Leugens dus, waarvan acte!

Zienswijze:
De [redacted] is als projectleider een hoofdrolspeler bij de besluitvorming over Jonkergouw en had kennis van de inhoud van de Anterieure Overeenkomst.

Wij moeten daarom helaas constateren dat belanghebbende burgers en insprekers actief voorgelogen zijn over de bereidheid van de gemeente om tot onteigening over te gaan.
Daarnaast is verzuimd in te grijpen toen de heer [redacted] tegen insprekende burgers de bewoning in Schaijk van bij Jonkergouw werkzame arbeidsmigranten ontkende terwijl bekend was dat dit wel het geval was.
Blijkbaar mogen leugens de goede zaak dienen en is datgene wat burgers vinden en willen volkomen oninteressant én ondergeschikt aan het belang van de firma Jonkergouw.
Wij vinden het beschamend en ontluisterend hoe burgers geschoffeerd worden bij hun pogingen belangrijke informatie boven water te krijgen. De "voorkeursbehandeling" die de firma Jonkergouw ten deel valt lijkt zich steeds minder te verhouden tot de publieke taak en verantwoordelijkheid waar de gemeente voor dient te staan.

Onbeantwoorde klachtenbrief over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen

Middels een op 3 november 2023 gedateerde brief hebben wij samen met maar liefst 32 andere personen uit Herpen, Reek en Schaijk een klacht ingediend bij de gemeente Maashorst over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake het dossier 'verplaatsing Jonkergouw'. Wij hebben gezamenlijk vragen gesteld over het procesverloop, er is aanvullende informatie opgevraagd én verzocht om met omwonenden / belanghebbenden in contact te treden alvorens op 7 november 2023 tot besluitvorming over te gaan.

Deze brief was een reactie op het e-mailbericht van donderdag 2 november 2023 van de heer [redacted] die liet weten dat het college op 7 november 2023 een besluit zou gaan nemen over dit dossier. Omdat wij nog in afwachting waren van een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog die ons toegezegd was en die – procedureel - nog moest plaatsvinden, waren wij meer dan verrast en verbaasd door deze boodschap.
Onze klachtenbrief ging daarom in op het negeren van burgerinbreng, het varen van een onjuiste procedurele koers, het verstrekken van tegenstrijdige informatie en het onbeantwoord laten van heel veel vragen in aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan.

→Tot op heden hebben wij van het college geen enkele reactie op deze klachtenbrief mogen ontvangen.

Wethouder [redacted] voelde zich echter wél geroepen in de media te reageren op onze brief met de uitspraak dat hij zich "kapot gedialoogd" had. Wellicht bedoelt de wethouder te verklaren dat hij zich kapot gedialoogd heeft binnen het college of met partijen rondom de firma Jonkergouw!
Als burgerbelanghebbenden die alle informatiebijeenkomsten van de gemeente Maashorst hebben bijgewoond en alle ontwikkelingen hebben gevolgd, **willen wij hierbij expliciet verklaren dat wethouder [redacted] tijdens iedere openbare bijeenkomst heeft geschitterd door afwezigheid!**

Het ontbreken van een aan afzenders gerichte reactie op onze klachtenbrief – onverlet of die gelezen wordt als een procesmatige klacht, als een klacht tegen een bestuurder of ambtenaar óf als een klacht die beide elementen in zich draagt - is wederom illustratief voor de wijze waarop de gemeente Maashorst elke burgerinbreng wenst te negeren. Wij zouden erop moeten kunnen rekenen dat er in ieder geval contact met de briefschrijvers wordt opgenomen en/óf dat er actief gezorgd wordt voor een interne doorgeleiding naar de juiste behandelaar.

Zienswijze:
Omwonenden / belanghebbenden zijn en worden steeds weer genegeerd in dit proces. Ondanks de ingestuurde klachtenbrief heeft het college besloten over te gaan tot besluitvorming in de wetenschap dat de grondslag tot besluitvorming afwezig is. Wij beschouwen elke vorm van

besluitvorming in dit voorliggende incomplete dossier daarom dan ook als een vorm van onbehoorlijk bestuur waarop wij gepaste actie zullen ondernemen.
Wij verzoeken u in ieder geval onze brief van 3 november 2023 actief te betrekken bij de zienswijzeprocedure.

De niet gevoerde omgevingsdialoog

→***Toelichtend:*** De Omgevingsdialoog is in Maashorst een ***verplicht onderdeel van een bestemmingsplanprocedure met diverse vormvoorschriften.***
Voordat een bestemmingsplan in procedure gaat, hoort door de initiatiefnemer van een planproject een omgevingsdialoog gehouden te worden. De ondernemer nodigt belanghebbenden / omwonenden uit om op basis van de gepresenteerde plannen in gesprek te gaan zodat burgers hun zegje kunnen doen. Dat vereist uiteraard wel dat er duidelijk uitgeschreven plannen beschikbaar zijn waarop ook ingesproken kán worden en geen opgeworpen ideeën waarvan het nog helemaal niet vaststaat of het om een beoogde planversie gaat en/of de plannen haalbaar of uitvoerbaar zijn.

Voor alle vormvereisten verwijzen wij naar de "Handreiking Omgevingsdialoog Maashorst".

- In een brief van het college van de toenmalige gemeente Landerd van 26 november 2019 aan Jonkergouw's Groente en Fruit bv, die onder artikel 21, punt 6, onder bijlage 7 één onverbrekelijk geheel vormt met de op 22 juni 2023 getekende Anterieure Overeenkomst staat hierover op pagina 3, laatste alinea het volgende te lezen: "Op het moment dat de plannen nader uitgewerkt zijn verzoeken wij u een omgevingsdialoog te organiseren voor bedrijven en omwonenden waarop de ontwikkeling invloed heeft. Wij vragen om een omgevingsdialoog waarin bedrijven en omwonenden aantoonbaar zijn meegenomen".

Wethouder Van Lankvelt heeft op 6 december 2023 op grond van artikel 54 Reglement van orde geantwoord op vragen van de fractie PRO over zijn stellingname dat de Omgevingsdialoog inmiddels op 5 september 2023 bij de firma Jonkergouw aan de Molenstraat zou hebben plaatsgevonden.
In de documenten die op "ruimtelijke plannen" staan gepubliceerd staat onder 6.6.5 eveneens vermeld dat er een omgevingsdialoog is gevoerd.

Tegen de beantwoording van die vragen, i.c. tegen het gepresenteerde overzicht onder 1. waaruit de maximaal gepleegde inzet van de gemeente zou moeten blijken, brengen wij het volgende in.
*Alle bijeenkomsten die in 2020 en 2021 – onder verantwoordelijkheid van wethoude[redacted] van de gemeente Landerd – plaatsvonden, hadden het oogmerk presentaties te verzorgen over de beoogde plannen en informatie op te halen, ook de bijeenkomst van 9 juli 2020 die als Omgevingsdialoog Jonkergouw omschreven wordt.
Mét vertegenwoordigers staat hier voor verschillende bewonersgroepen die op verschillende momenten uitgenodigd werden omdat ze als belanghebbenden "vergeten" waren.
Hoe pril en onduidelijk de planvorming wel was mag blijken uit het feit dat er op 16 november 2023 door het college werd besloten dat "het niet verantwoord is om tijdens het nog korte bestaan van de gemeente Landerd een besluit te nemen over de mogelijke verplaatsing van Jonkergouw".

Pas op 24 januari 2023 werd overgegaan tot een "Voorgenomen collegebesluit en raadsvoorstel om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw van de Molenaarstraat 2 naar de Broksteeg 1-3".
Pas op dat moment was er ook sprake van een aanloop naar een bestemmingsplanprocedure.

Wij zijn persoonlijk aanwezig geweest bij de, door de gemeente georganiseerde, informatieavonden over de bedrijfsverplaatsing van Jonkergouw, op 3, 4 en 11 juli 2023.

De [redacted] gemeentelijk projectleider, heeft tijdens deze informatiebijeenkomsten desgevraagd bij herhaling laten weten dat het niet om een Omgevingsdialoog ging maar om gemeentelijke informatiebijeenkomsten. Telkens is aangegeven dat de Omgevingsdialoog, georganiseerd door de initiatiefnemer van het verplaatsingsproject, nog zou volgen.

Uw projectleider heeft op de genoemde data - met ondersteuning van diverse ambtenaren en verkeersdeskundigen - de presentatie verzorgd over de beoogde verhuisplannen van de firma Jonkergouw. Informatieverstrekkend, zoals de uitnodiging ook aangaf, en eenzijdig geschetst vanuit het gewenste planperspectief van de ondernemer.
Desgevraagd bevestigde de [redacted] regelmatig dat er ook bij de gemeente nog veel onduidelijkheden en vragen waren over de gepresenteerde gegevens, cijfers en aantallen. Op basis van de beschikbare informatie was er daarom nog geen kloppend geheel te maken met het in voorbereiding zijnde ontwerp bestemmingsplan, aldus de projectleider.

Los van de eenzijdige gerichtheid van de presentatie, liet ook de beantwoording van gestelde vragen nadrukkelijk te wensen over. De overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag hebben gelegen aan de voorgestelde verkeersontsluiting werden niet met de aanwezigen gedeeld, ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal.

Niet alleen tijdens de informatieavonden maar ook per e-mail hebben wij meermaals gevraagd wanneer de Omgevingsdialoog gevoerd zou gaan worden.

Op 21 juli 2023 ontvingen wij via de gemeente Maashorst een uitnodiging voor een "informatieve avond" bij Tuinbouwbedrijf Jonkergouw aan de Molenaarstraat op 5 september 2023.
Doel van de bijeenkomst was om geïnteresseerden "te informeren over "de nut en noodzaak van ons bedrijf". Er gold een aanmeldverplichting per e-mail "omdat het een bedrijfsbezoek betreft".

Het behoeft geen toelichting dat deze uitnodiging op geen enkele manier gezien kan worden als een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog.
Toch hebben wij voor de zekerheid op 21 juli 2023 per e-mail aan de gemeente gevraagd of deze uitnodiging voor 5 september 2023 als een uitnodiging vanuit Jonkergouw voor het voeren van de Omgevingsdialoog moest worden gezien.
Hierop hebben wij per e-mail bevestigd gekregen dat het niet om een Omgevingsdialoog maar om een bedrijfsbezoek ging. De uitnodiging op zich én de reactie van de gemeente waren voor ons juist persoonlijke redenen om niet op deze uitnodiging in te gaan. Wij waren in afwachting van een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog en voelden vooruitlopend daarop niets voor een bedrijfsbezoek.

Op 24 juli 2023 hebben wij [redacted] per e-mail gevraagd: *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog gemeente Maashorst"?*
→Ondanks een verwijzing op de gemeentelijke website naar deze Handreiking was deze namelijk niet op de site geplaatst/niet onbelangrijk wanneer burgers willen weten hoe die Omgevingsdialoog volgens de gemeente gevoerd moet worden!

Op deze vraag hebben we helaas nooit meer een reactie ontvangen. Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog uiteindelijk van uw medewerkster [redacted] per e-mail toegestuurd.

- Zoals ook beschreven staat in uw eigen "Handreiking Omgevingsdialoog" hoort van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt te worden dat - met inachtneming van een redelijke reactietermijn - nog moet worden teruggekoppeld naar de aanwezigen.

Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Eveneens volgens uw eigen handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit.

→In het collegebesluit van 7 november 2023 wordt met geen enkel woord gerept over een Omgevingsdialoog die op 5 september 2023 bij de firma Jonkergouw gehouden zou zijn, zoals wethouder [redacted] in de beantwoording van zijn vragen onder 1. stelt.
In de bijlagenlijst wordt onder punt 7 slechts "Verslag bijeenkomst bij het agrarisch tuinbouwbedrijf aan de Molenaarstraat" genoemd.
Diegenen die op 5 september 2023 geregistreerd aanwezig waren bij Jonkergouw hebben overigens in afwijking van de vormvoorschriften van een Omgevingsdialoog géén verslag van deze bijeenkomst ontvangen, laat staan een mogelijkheid geboden gekregen om hierop te reageren. De avond - gevuld met presentaties, rondleiding en de mogelijkheid om vragen te stellen over de gepresenteerde thema's - is nadrukkelijk "ervaren" als een kennismaking met het bedrijf.

Onder het item over communicatie & participatie in het aangehaalde collegebesluit van 7 november 2023 laat het college weten dat er zéér uitgebreide communicatie en participatie heeft plaatsgevonden doordat "belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld kennis en inbreng te leveren en vragen te stellen. Voor zover mogelijk, noodzakelijk en/of gewenst is de inbreng ook meegenomen bij de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan". Het collegebesluit beschrijft echter niet welke inbreng dan is meegenomen en waarom en welke inbreng om welke redenen terzijde is gelegd terwijl dit motiveringsbeginsel nu juist tot de vormvereisten behoort.

Niet onvermeld mag blijven dat er door de gemeente zelf op een drietal momenten verschillende en tegenstrijdige informatie is verstrekt over burgerinbreng in een al dan niet gehouden omgevingsdialoog. Wellicht is de onderlinge afstemming hierover intern niet goed verlopen of is er door verschillende personen een verschillende uitleg gegeven aan deze kwestie?

Zienswijze:
Wij maken ernstig bezwaar tegen alle bestuurlijke en ambtelijke uitlatingen – zowel mondeling als schriftelijk – waarin gesuggereerd wordt dat er een Omgevingsdialoog is gevoerd.
Er is nooit geen sprake geweest van een formele Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor tussen ondernemer en burgers heeft plaatsgevonden.
Het proces in de aanloop naar de besluitvorming over de gepresenteerde ontwerpplannen op 7 november 2023 is daardoor onvolledig omdat het niet voldoet aan de door de gemeente Maashorst zelf opgestelde vormvereisten waarin een Omgevingsdialoog verplicht is opgenomen.
Onze bewijsstukken in de vorm van gevoerde correspondentie kunnen wij op uw verzoek overleggen.
Ons bezwaar geldt ook de inbreng van de gemeente Maashorst om belanghebbende burgers onder het voorwendsel van een informatieavond/bedrijfsbezoek een uitnodiging van Jonkergouw door te sturen waarmee later gelegitimeerd wordt dat het om een Omgevingsdialoog ging.
Door deze handelwijze van de gemeente is de burgerinbreng deze procedure belemmerd, worden leugens over de gang van zaken ten koste van burgers niet geschuwd en is het vertrouwen van verontruste burgers die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben, beschaamd.

Niet gehonoreerd Woo-verzoek
Al in juli 2023 is er door mede-geïnteresseerden/belanghebbenden in het dossier Jonkergouw een Woo-verzoek ingediend om álle documenten uit het dossier beschikbaar te krijgen, met de bedoeling deze informatie onderling uit te wisselen.

Daartoe is indertijd door de latere ondertekenaars van de klachtenbrief van 3 november 2023 – waaronder ondergetekenden - besloten omdat tijdens één van de informatieavonden in juli 2023 afwijzend werd gereageerd op een collectief Woo-verzoek.

Gesteld werd dat de Woo-verzoeken persoonlijk moesten worden ingediend.
Inmiddels mag de gemeente Maashorst zich gelukkig prijzen dat wij voor deze afgestemde werkwijze hebben gekozen omdat u anders circa twintig Woo-verzoeken had moeten behandelen!

Tijdens alle - inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse - pogingen, is er door onze contactpersonen steeds op gehamerd dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is. Tussentijds is diverse malen per e-mail en in persoonlijke gesprekken de urgentie van dit Woo-verzoek herhaald en benadrukt.

De tijdige, juiste en volledige beschikbaarheid van dossierstukken waren en zijn essentieel voor een grondige voorbereiding van zowel de Omgevingsdialoog als voor de zienswijzeprocedure.
Immers, zonder – bestudering van – relevante onderliggende stukken, is het geven van input onmogelijk.

Inmiddels is de informatieverstrekking op gang gekomen maar met de door de gemeente geplaatste kanttekening dat waarschijnlijk pas in april 2024 aan het complete Woo-verzoek zal zijn voldaan.

Overigens zijn wij ook daarover twijfelachtig omdat uit de inmiddels wel aangeleverde informatie blijkt dat enige ordening in de toegezonden transfers volkomen ontbreekt. Er is geen sprake van opeenvolging van data, regelmatig ontbreekt duidelijke naamgeving van documenten in de inhoudsopgave en diverse stukken zijn verspreid in twee- of drievoud in één transfer aanwezig.

Op 22 november 2023 hebben ondergetekenden telefonisch bij [redacted] van de afdeling Ruimte een afzonderlijk Woo-verzoek ingediend om op korte termijn de beschikking te krijgen over de B&W voorstellen- en besluiten plús bijlagen en onderliggende stukken van 20 juni 2023 en 7 november 2023. Deze laatste B&W stukken waren noodzakelijk om in ieder geval een duidelijk afrondend beeld te krijgen van het laatste besluitvormingstraject en onmisbaar vanwege de korte tijd die ons nog rest om een zienswijze in te dienen.

Uiteindelijk ging dit over 13 pagina's tekst omdat alle – ongewijzigde - bijlagen te vinden waren bij de raadsagenda van 9 februari 2023.
Met dank aan [redacted] is inmiddels aan ons verzoek voldaan maar wel met vertraging omdat de gemeentelijk generieke antwoordmail die wij ontvingen onjuist bleek te zijn.
In tegenstelling tot de wat de tekst in deze e-mail vermeldt, hoeft een Woo-verzoek niet persé digitaal via een e-formulier aangevraagd te worden en mag zo'n verzoek wel degelijk persoonlijk of telefonisch – zoals wij deden - worden ingediend.
→ Gaarne aanpassing van de foutieve informatie die u aan burgers verstuurt over een Woo-verzoek! Vertraging en ontbrekende informatie zijn bij uitstek zaken die wij bij het indienen van een zienswijze niet kunnen gebruiken!

Onze collectieve, grote Woo-uitvraag van juli 2023 – die wij nog steeds ondersteunen en noodzakelijk achten – is uiteraard van een hele andere orde dan onze persoonlijke specifieke uitvraag naar de recentere B&W voorstellen- en besluiten.

De stand van zaken voor wat betreft dit Woo-verzoek maakt dat het indienen van een volledige zienswijze zonder deze benodigde documenten in onze ogen en die van de andere 32 briefschrijvers onmogelijk is. Een snelle levering van deze documenten is daarom voor ons ook nog steeds dringend noodzakelijk.

Zienswijze:
Onze pogingen om via een groep van afgevaardigden in gesprek te blijven over ons Woo-verzoek van juli 2023 laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als bezwaar tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingstermijnen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

Niet beschikbaar zijn van volledige en essentiële onderliggende informatie in relatie tot het zienswijzetraject.

Dit procedurele item staat in nauw verband met het nog openstaande Woo-verzoek van juli 2023.

→Zoals wij al eerder op pagina 1 hebben vermeld, dienen wij deze zienswijze in met behoud van rechten.
Wij beschikken als belanghebbenden/geïnteresseerden namelijk nog steeds niet over een grote hoeveelheid documenten/onderliggende stukken die in het kader van dit Woo-verzoek in juli 2023 zijn opgevraagd.
Ondanks de bij de gemeente aanwezige wetenschap dat deze stukken niet vóór en ook niet tijdens de zienswijzeprocedure vanuit de gemeentelijke organisatie beschikbaar zouden komen, heeft het college er toch voor gekozen deze zienswijzeprocedure in gang te zetten.
Door dit informatiegebrek zijn wij niet in staat adequaat te reageren op deze voortdenderende procedure en worden onze belangen om in rechte te kunnen reageren ernstig geschaad.

Gemeente Maashorst wil coûte que coûte door met de ontwerpplanprocedures om de plannen van Jonkergouw te verwezenlijken; wij als burgerbelanghebbenden hechten aan een zorgvuldige procedure waarin onze inbreng gewaarborgd wordt en waarbij wij ons recht op informatie kunnen inzetten om een volledig en doorwrocht bezwaar te formuleren.
Door de handelwijze van het college is ons de mogelijkheid ontnomen een zienswijze op te stellen die gebaseerd is op documenten in het besluitvormingsproces waarover u wel beschikt en wij niet!

Zienswijze:
Samenvattend zijn wij van mening dat het college de besluitvorming van 7 november 2023, i.c. het in gang zetten van de zienswijzeprocedure had moeten opschorten.
Dit alles in de wetenschap dat wij als belanghebbenden op basis van informatiegebrek / informatieachterstand én tijdgebrek zo niet bij machte zijn om een gerichte en adequate zienswijze in te dienen.
Onze belangen om in rechte te kunnen reageren zijn hierdoor ernstig geschaad.

In de aangeboden stukken wordt vermeld dat er nog een zienswijzeprocedure voor derden volgt.
Wij vragen ons ons waarom en voor wie de zienswijzeprocedure gesplitst wordt?

Zienswijze:
Waarom en voor wie wordt nog een extra zienswijzeprocedure ingepland?
Hoe verhoudt deze *tweede zienswijzeprocedure* zich tot de procedure die nu tot en met 27 december 2023 loopt?

Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot de bedrijfsbestemming', het ontwerp bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure

Het college van B&W typeert in zijn besluit van 20 juni 2023 het bedrijf Jonkergouw op de Broksteeg 1-3 als een agrarisch tuinbouwbouwbedrijf dat volgens de onderstaande opgave verschilt ten opzichte van de activiteiten op de Molenaarstraat 2 te Schaijk.

Vroeger:
Telen – oogsten – vervoer - schoon maken – kratten – vervoer naar de veilig
Nu:
Telen – oogsten – vervoer – schoon maken – verpakken – vervoer naar distributiecentra van supermarktketens

Op basis van deze beschrijving gaan de bedrijfsactiviteiten van Jonkergouw op de Broksteeg 1-3 dus hoofdzakelijk om bewerking, verwerking, wassen, verpakking, opslag en transport; bedrijfsactiviteiten die wij niet anders dan als **"industrieel"** kunnen categoriseren.
De toevoer naar meer afnemers en gebruikers vraagt ook om meer logistieke bewegingen.
Het college stelt daarnaast dat er in de toekomst nog verdergaande automatisering en robotisering plaats zal gaan vinden, wat nog meer duidt op industriële verwerking.
De bedrijfsactiviteiten van Jonkergouw op deze locatie zijn daarmee niet of in zeer ondergeschikte mate agrarisch te noemen maar er is duidelijk sprake van industriële activiteiten met een uitrol naar een distributiefunctie.

→In de ruimtelijke onderbouwing van het college wordt "artikel 3.54 Grondgebonden teeltbedrijf in landelijk gebied" van toepassing verklaard op het bedrijf Jonkergouw nieuwe stijl op de nieuwe locatie. Hiermee komt de huidige bestemming "intensieve veehouderij" te vervallen.
Deze wijziging verbaast ons in die zin dat wethouder Van Lankvelt juist meerdere malen uitvoerig heeft betoogd dat de bestemming intensieve veehouderij juist niet gewijzigd hoefde te worden!! Het deel van de agrarische activiteiten van Jonkergouw aan de Broksteeg zou namelijk prima passen binnen de huidige agrarische bestemmingsmogelijkheden.

→De definitie van "grondgebonden teeltbedrijf" is in de thans geldende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant echter als volgt beschreven in artikel 1.1: *"agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate **niet in gebouwen** plaatsvindt".*
Hiermee voldoet de bedrijfsvoering van Jonkergouw op de nieuwe locatie Broksteeg 1-3 niet aan de geldende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de ruimtelijke onderbouwing in "4.2 Motivering ontwikkeling bedrijf" geeft het college aan:
"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."
De onderbouwing die het college hanteert om de nieuwbouw van Jonkergouw aan de Broksteeg als agrarisch te bestempelen, voldoet eveneens niet aan de begripsbepalingen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant die hierop van toepassing is.

Wij vinden het onbegrijpelijk dat het college ondanks het bekend zijn met de nieuwe bedrijfsactiviteiten én ondanks de duidelijke provinciale regelgeving persisteert in het besluit om de nieuwbouw van de firma Jonkergouw op de locatie Broksteeg 1-3 te Schaijk als agrarisch te bestempelen.
Het gegeven dat de nieuwe bedrijfsvoering op de Broksteeg gelieerd is aan de teelt van vollegrondgewassen in de nabije en verre omgeving betekent niet automatisch dat dit nieuwe verwerkingsbedrijf en productiebedrijf, gericht op logistieke toelevering, dan eveneens aangemerkt kan worden als een agrarisch tuinbouwbedrijf!

Een bedrijf dat groenten in volle grond teelt, is van een heel andere orde als een geautomatiseerd verwerkingsbedrijf met logistieke oogmerken en vergt een hele andere bestemmingsbenadering.

De [redacted] heeft overigens tijdens een van de informatiebijeenkomsten in juli 2023 zeer duidelijk gesteld dat Jonkergouw niet inzet op uitbreiding van de teeltgronden op de nieuwe locatie aan de Broksteeg.

Welke productieprocessen en/of welke verwerkingsprocessen gaan dan wel plaats vinden aan de Broksteeg 1-3? Worden er of gaan er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland?
→In de raadsvergadering van 9 februari 2023 heeft de [redacted] laten weten dat vestiging van Jonkergouw op de Broksteeg voor hem alleen in beeld is wanneer:
-er sprake is van een agrarische bedrijfsbestemming en
-er in de Broksteeg géén industriegebied ontstaat én
- onder voorbehoud van de bevestiging dat Jonkergouw zich niet inlaat met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vindt.
De [redacted] heeft hierop indertijd gereageerd met de opmerking dit niet te weten.

Vooralsnog is ons in dit proces geen andere informatie ter ore gekomen dan dat Jonkergouw in Nederland op vele locaties wortelen en prei teelt.
Hoe rijmt dit met de inschrijving van Jonkergouw per 30 december 2020 bij de Kamer van Koophandel op Broksteeg 3 en 4 die het volgende vermeldt "Teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden"?

De locatie Broksteeg 1-3 te Schaijk ligt te midden van primair agrarisch gebied; dit stelt ook het college in het document "23-05-22 BW verplaatsing Jonkergouw vaststelling 20 juni.pdf". In dit gebied staat behoud en ontwikkeling van de agrarische functie voorop.
In de plannen van Jonkergouw gaat het op de locatie Broksteeg 1-3 om een enorme vergroting van het huidige bouwvlak van 1,23 ha naar een bouwvlak van maar liefst 6 ha ten behoeve van bedrijfsbebouwing en huisvesting van 200 arbeidsmigranten!
Bovenstaande past als geheel absoluut niet binnen primair agrarisch gebied.
De voorgestane plannen behelzen bovenal een toevoeging van een stedelijke functie en toevoeging van industrie binnen primair agrarisch gebied!
De ontwikkeling van Jonkergouw op Broksteeg 1-3 gaat daarmee enorme afbreuk doen aan dit primair agrarisch gebied.

Het betoog van het college dat we af moeten van het oude denken over het oude landschap en de wenselijkheid van nieuwe grootschalige bedrijven moeten gaan omarmen faalt volledig. Juist in deze tijd! Heeft het college in Maashorst de afgelopen tijd geslapen en de roep om behoudt van natuurwaarden, volksgezondheid en kleinschaligheid gemist? Heeft het college de verregaande discussies om te stoppen met de stapeling van distributiecentra in grote blokkendozen met alle bijkomende problemen zoals verkeersoverlast en uitstoot misschien ook gemist?

Normaal gesproken formuleert een gemeente een visie op de bestemming van een bepaald gebied op basis van beleidsuitgangspunten die het resultaat zijn van gedegen voorwerk, inspraak en besluitvorming. Vergunningsverzoeken worden hieraan onderworpen en getoetst om tot een gedegen belangenafweging en een juridisch overwogen besluit te komen. In dit dossier staat de wereld op zijn kop door een vergunningsaanvraag als uitgangspunt te nemen.

De keuze om nu een beslissing te nemen over de verhuizing van Jonkergouw riekt naar gelegenheidswetgeving en creëert precedenten voor de vestiging van allerlei andere zich aandienende initiatieven. Met het beroep op het gelijkheidsbeginsel zult u weinig handvat meer hebben om deze te blokkeren.

Momenteel beschikt de gemeente Maashorst niet over een actueel bestemmingsplan Buitengebied of een vastgestelde omgevingsvisie. Dat betekent dat het oude bestemmingsplan Buitengebied Landerd voor deze beoogde verhuizing naar de Broksteeg aangepast moet worden zonder een daaraan ten grondslag liggend actueel bestemmingsplan en/of gebiedsvisie van de nieuwe gemeente Maashorst. Met het toestaan van deze grootschalige ontwikkeling in het buitengebied wordt een te groot voorschot genomen op de toekomst van dit buitengebied.

De voorgestane ontwikkeling van Jonkergouw aan de Broksteeg zal een grote impact hebben op de toekomstige leefomgeving en ruimtelijke structuur van Schaijk en omgeving. Dit vraagt om een weloverwogen besluit waarbij alle verschillende actuele inzichten betrokken moeten worden. Op dit moment wordt gewerkt aan het vormgeven van een omgevingsvisie waarin verschillende thema's en vakdisciplines integraal worden betrokken. Hierbij is participatie en daarmee input binnen en buiten de gemeentelijke organisatie een belangrijk onderdeel bij de totstandkoming van de omgevingsvisie. Het behoeft geen betoog dat juist grootschalige nieuwe initiatieven zoals de bedrijfsverplaatsing van Jonkergouw zowel formeel als in het belang van een zorgvuldige, weloverwogen belangenafweging qua besluitvorming moeten wachten op de afronding van interne en externe participatierondes voor de omgevingsvisie.

→ In het licht van het bovenstaande worden ook in het collegebesluit van 20 juni 2023 diverse **"Kanttekeningen"** geplaatst bij de voorgenomen besluitvorming.
Onderstaand een beperkte opsomming.
A. (1.1t/m 2.1) *"Vanuit de (ambtelijke) disciplines planologie, wonen en economie wordt, ondanks dat dit plan past binnen de huidige opzet van de concept omgevingsvisie, de zorg geuit dat bij besluitvorming over de definitieve locatiekeuze er nu geen zekerheid is of deze volledig past in de definitieve omgevingsvisie".*
"Verschillende actuele inzichten en ontwikkelingen die betrekking hebben op de kern Schaijk en omgeving zorgen ervoor dat de genoemde disciplines op dit moment niet eenduidig kunnen adviseren dat een bedrijfsverplaatsing beter is dan doorontwikkeling van het bedrijf op de bestaande locatie".
B. *(1.2 t/m 2.2) "Het toestaan van een agrarisch tuinbouwbedrijf zoals Jonkergouw heeft een grote impact op het buitengebied".*
"Met het (opnieuw) toestaan van een grootschalige ontwikkeling in het buitengebied wordt (wederom) een voorschot genomen op de toekomst van dit buitengebied".
C. Vanwege de enorme hoeveelheden haken en ogen die kleven aan een bedrijfsverplaatsing naar de Broksteeg in Schaijk zou je als buitenstander denken dat er nergens een alternatieve locatie voorhanden is om de firma Jonkergouw onder te brengen omdat dat inmiddels munitieus onderzocht is. Wat schetst onze verbazing wanneer wij in het collegebesluit van 20 juni 2023 onder "kanttekeningen" het volgende lezen.
(1.3 t/m 2.3) **"Andere locaties en scenario's zijn**, met de opdracht tot het onder voorwaarden faciliteren van de bedrijfsverplaatsing, **beperkt (quickscan) onderzocht"**. Het behoeft geen toelichting dat wij ons niet geroepen voelen om eventuele alternatieve locaties onder uw aandacht te brengen nu het college een dergelijk uitgebreid onderzoek zelf nagelaten heeft!

Zienswijze:

1. Er zijn nog veel onbeantwoorde vragen over de beoogde vorm van toekomstbestendigheid van de firma Jonkergouw. Hiervoor verwijzen wij onder andere naar de bovenstaande vragen die door de fractie van Voor de Dorpen zijn gesteld in de raadsvergadering van 9 februari 2023.
Wij vragen ons ook af hoe de "Teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden" in dit toekomstbeeld past?

2. Het is geen vanzelfsprekendheid om alle onder het bedrijf Jonkergouw vallende holdings en B.V.'s het predicaat "agrarisch" toe te kennen.
De bedrijfsactiviteiten aan de Broksteeg zijn gericht op bewerking, verpakking en vervoer van elders geteelde producten in de volle grond en staan daarmee bestemmingsplantechnisch volkomen los van de teeltactiviteiten zelf.

3. Zowel de feitelijke bedrijfsvoering als de onderbouwing die het college hanteert om de nieuwbouw van Jonkergouw aan de Broksteeg te bestempelen, voldoen niet aan (de begripsbepalingen in) de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit ontwerp bestemmingsplan kan daarom geen stand houden.

4. De voorgestane ontwikkeling staat haaks op het behoud van primair agrarisch gebied en kan vooralsnog niet ingepast worden binnen een bestaande omgevingsvisie omdat deze nog niet vastgesteld is.
Hiermee wordt een onomkeerbaar voorschot genomen op de concept omgevingsvisie die nog onderhevig is aan een zienswijzeprocedure.

5. Er kan in deze procedure niet verklaard en gerechtvaardigd worden waarom er geen uitgebreid onderzoek maar slechts een quickscan heeft plaatsgevonden naar alternatieve bedrijfslocaties voor de bedrijfsverplaatsing van Jonkergouw.

De ontbrekende invulling van een ruimtelijke visie op de verkeersproblematiek, de benodigde verkeersontsluiting en het ontbrekende zicht op verkeersbewegingen

Ondergetekenden zijn in januari 2021 als belanghebbenden betrokken geraakt bij de beoogde verhuisplannen van de firma Jonkergouw naar de Broksteeg.
Tijdens een eerste informatieavond voor onder andere de bewoners van Broksteeg en Pastoor van Winkelstraat, waarin de Pastoor van Winkerstraat werd gepresenteerd als meest acceptabele uitrijroute, kwamen zoveel omwonenden in verzet dat er nieuwe alternatieven voor de verkeersafwikkeling werden gezocht.
Het gevolg was dat later met name de verkeersafwikkeling via de routes 2 en 2b (de rotondevariant uitkomend op Elsstraat in Herpen en Helstraat in Reek) in beeld kwam als zijnde alternatieven met meer draagvlak.
Feitelijk had dit in eerste instantie enkel en alleen te maken met de inbreng en voorkeur van de inwoners en omwonenden van de Pastoor van Winkelstraat aangezien de bewoners van Helstraat in Reek en Elsstraat in Herpen niet eens uitgenodigd waren voor de informatiebijeenkomsten waar zonder hen wél over hen gesproken werd.
→Nu de uitvoering van de verkeersplannen in brede, ruimtelijke zin tot op heden nog steeds onduidelijk zijn, zijn en blijven wij belanghebbend en betrokken.

Na een nieuwe beoordeling en afweging van de verkeersvarianten en een afwijzing van de Provincie om een nieuwe ontsluiting via de N277 te realiseren, heeft het college in dit ontwerpplan nu voor de tweede keer gekozen voor een verkeersontsluiting via de Pastoor van Winkelstraat.

→Met één heel groot verschil ten opzichte van eerdere besluitvorming door het college.
In de tot nu toe aangeboden stukken maakte de verkeersproblematiek in ruimtelijke zin een integraal onderdeel uit van de besluitvormingsplannen. En terecht. Een ontwerp bestemmingsplan kan ons inziens niet naar een vaststellingsprocedure worden geleid, wanneer een gedegen ruimtelijk

onderzoek met concrete uitkomsten en oplossingen aangaande de toekomstige verkeerssituatie ontbreekt.
Voor een volledig beeld: concreet gaat het om alle infrastructurele voorzieningen die onder-, op- en boven het landschap benodigd zijn en getroffen moeten worden voor mensen, fauna, goederen en vloeistoffen om de bedrijfsverplaatsing van de firma Jonkergouw mogelijk te maken.

Omdat een ingevulde verkeersparagraafinvulling vanwege een slecht onderbouwd verkeersonderzoek, tegenspraak door omwonenden én te veel nog niet nader uitgewerkte ruimtelijke aspecten nu niet mogelijk is, heeft het college er uiteindelijk voor gekozen een "nadere eis" op te nemen voor de uitwerking van het eenrichtingsverkeer in de voorkeursvariant voor de verkeersontsluiting. Een dergelijke nadere eis betekent uitstel van besluitvorming over alle nog niet nadere ingevulde infrastructurele aspecten die gelieerd zijn aan een al wel gekozen verkeersontsluiting.
Wij verwijzen hier onder meer op de volgende zaken:
- U neemt een voorschot op een eventuele onteigeningsprocedure waarvan het maar de vraag is of u die in rechte succesvol kan afronden;
- U neemt een voorschot op het in gebruik nemen en aanpassen van gronden van uw buurgemeente Oss. De gemeente Oss heeft inmiddels in niet mis te verstane bewoordingen te kennen gegeven bepaald niet gecharmeerd te zijn van uw plannen omdat er " grote zorgen bestaan over dit plan in relatie tot de leefomgeving van onze inwoners".

Overigens stoelt de besluitvorming over de gekozen verkeersontsluiting sowieso niet op daadwerkelijk objectief onderzoek ter plekke in die gebieden die belast gaan worden met de verkeersstromen van Jonkergouw.
Ook ontbreekt duidelijk zicht op de aantallen verkeersbewegingen die Jonkergouw nu en de toekomst gaat genereren.

Uit eigen ervaring weten wij dat de aanwijzing van de Helstraat in de periode 2021/2022 ook op geen enkele manier stoelde op onderliggend onderzoek door wie dan ook.
Ondanks de laatst geregistreerde verkeersgegevens van de Helstraat in 2015 en een lange reeks van tussentijdse klachten, meende de gemeente indertijd een gedragen besluit te nemen door een rotonde op de Elsstraat/Helstraat te suggereren.
Dezelfde ontbrekende informatie geldt nu voor de Pastoor van Winkelstraat.

In het voorbereidingsbesluit van het college stond heel veel informatie opgenomen over verkeersstromen die niet stoelde op enig concreet ervaringsonderzoek onder bewoners van welke straat dan ook. Ook meetgegevens ter plekke voor wat betreft geluidsoverlast, geluidsbelasting op de gevels, trilling, breedte van het wegdek en uitwijkmogelijkheden voor fietsers en voetgangers ontbraken.
Ook nu nog ontbreekt inzicht over de huidige verkeersstromen, de doorloop, de ondergrond en staat van het wegdek, passeermogelijkheden, de akoestische- en trilling overlast ter plaatse enz.. Van enig onderzoek op die onderdelen – met als insteek de vraag in hoeverre iets objectief gezien eigenlijk nog acceptabel is - is nooit sprake geweest.

Met name de vrachtauto's en tractoren veroorzaken stank en een forse uitstoot die neer zal dalen in woongebieden, in tuinen en in de natuur. Een enorme extra aanslag op de gezondheid van omwonenden, vooral in bebouwde omgeving. Hoe verhoudt die acceptatie van zoveel extra vervuiling zich met het "Schone Lucht Akkoord" waar u zo hoog van opgeeft?

Nog minder acceptabel was de losse opmerking in het voorbereidingsbesluit dat auto's en landbouwvoertuigen moeilijk te sturen zijn en dus geen verplichte rijrichting hoeven te volgen.
Welke routes gaan die extra landbouwvoertuigen en extra personenauto's per etmaal "in vrijheid"

nemen denkt u?
Hoe gaat u trouwens een eventuele verplichte rijrichting controleren?
En weet u dat een landbouwvoertuig met kenteken en een bepaald gewicht ook onder de categorie "vrachtwagen" valt.

Denkt u echt vat te hebben of te krijgen op deze verkeerstromen met dergelijke diffuse definities en met een chronisch gebrek aan handhavingsmogelijkheden?
Het is niet zo moeilijk te bedenken wie van een dergelijk vaag besluit de dupe gaan worden.

Wij delen de grote zorgen van de bewoners van de Pastoor van Winkelstraat als het gaat om leefbaarheid, veiligheid, gezondheidsaspecten én de gevolgen voor de staat van de woningen in een straat die intensief bereden wordt door zeer zwaar beladen vrachtwagens en landbouwverkeer.

Wij zijn zonder duidelijkheid eveneens erg bezorgd in hoeverre de vestiging van Jonkergouw aan de Broksteeg praktische consequenties heeft voor onze eigen Helstraat omdat verkeer zonder toezicht gewoon een eigen, snelle route zoekt! De Helstraat is inmiddels al volkomen overbelast en volkomen ongeschikt voor extra verkeersstromen vanwege de huidige verkeersintensiteit en de zwaarte en de breedte van de grote hoeveelheid dagelijks passerende landbouwvoertuigen, vrachtwagens en personenauto's.

Zienswijze:
1. In de ruimtelijke procedure hoort de uitwerking van de ruimtelijke plannen integraal onderdeel uit te maken van de totale planvorming. U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Zorgen die de gemeente Oss voor de eigen inwoners deelt maar waar wij als inwoners van Maashorst niet in gesteund worden door onze eigen gemeente.
2. Het is verbazingwekkend dat het college van mening is dat het werken met een 'nadere eis' een oplossing biedt. De uitwerking van de inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure / uitwerking van dit plan en de vraag is of dit überhaupt wel goed uitgewerkt kán worden.
Het voorliggende plan kan en mag op deze wijze niet vastgesteld worden omdat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de plannen niet is aangetoond.
3. Onderliggend onderzoek in de huidige situatie ontbreekt volledig zodat niet objectief kan worden vastgesteld of de straten en wegen die de extra verkeersstromen moeten gaan opvangen wel toegerust zijn voor deze extra opgave.
Wij verzoeken u daarom dringend onderzoek te doen naar de bestaande wegenstructuur van alle wegen en straten die door de komst van Jonkergouw in beeld kunnen komen als aan- en afvoerroutes en als sluiproutes, zowel van vrachtwagens, tractoren en personenauto's.
Wij doelen op:
A. onderzoek naar rillingen van dit benoemde wegverkeer op de woninggevels waar in de loop der jaren al waarneembaar scheuren zijn ontstaan
B. onderzoek naar geluidsnormen op de woninggevels van dit benoemde wegverkeer.
C. onderzoek naar de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers in dit gebied vanwege het ontbreken van loop- en fietspaden en een praktische toets of een dergelijke gevaarlijke route nog wel genoemd mag worden als toeristisch ommetje.

De onvolledige uitwerking van het voorstel over huisvesting arbeidsmigranten
Het rapport Roemer ligt inmiddels te stikken in menig bureaulade en de controle op de uitvoering laat ernstig te wensen over. Was het probleem van de arbeidsmigranten maar zo simpel dat met de bouw van een goede huisvestingslocatie en de aanstelling van een toezichthouder alle problemen zijn opgelost. In essentie gaan de problemen over de totale afhankelijkheid van de arbeidsmigrant ten opzichte van de werkgever, voor loon, huisvesting, papieren enz.. Het verlies van arbeid betekent meteen het verlies van inkomen en huisvesting. En de praktijk heeft inmiddels duidelijk uitgewezen dat die belangenverstrengeling van werkaanbod en huisvesting in één hand, te vaak rampzalig uitpakt voor arbeidsmigranten. Dakloze en zwervende Oost-Europese migranten en speciale opvanglocaties voor deze groep zijn het gevolg.

De vanzelfsprekendheid waarmee het college de toenemende inzet van arbeidsmigranten verwelkomt, staat overigens ook in Nederland en Europa inmiddels ter discussie. Niet alleen vanwege de hierboven geschetste problemen maar ook met name vanwege de woningnood, het verlies aan arbeidspotentieel in de landen van herkomst, de ontvolking van het platteland en de migratiestroom die vertrokken arbeidsmigranten in hun eigen land weer op gang brengen. Enige kritische kanttekeningen lijken hierbij met recht van toepassing.

→Het besluit van de gemeenteraad van 9-2-2023 om in het kader van het agendapunt "Verplaatsing Jonkergouw" het migrantenhotel met 40 plaatsen op de locatie Molenaarstraat intact te laten, riekt naar gelegenheidswetgeving. Vijf minuten eerder! was namelijk de notitie Beleid Huisvesting van Arbeidsmigranten Maashorst 2022 vastgesteld waarin deze vorm van huisvesting (grootschalig en los van de bedrijfslocatie) als "niet toegestaan" was aangemerkt.
Deze tegenspraak werd gerechtvaardigd met de volgende argumenten:
- op Broksteeg kunnen er geen 40 extra migranten bij
- het zet de businesscase van Jonkergouw op de kop
- kapitaalsvernietiging voor Jonkergouw en
- te veel impact op het lopende proces.

Wij vragen ons nog steeds af of deze argumenten echt recht doen aan het motiveringsbeginsel? Indertijd was er op de Molenaarstraat ook sprake van een gekoppelde besluitvorming/vergunningverlening, namelijk bedrijfsvestiging en huisvesting arbeidsmigranten. Hoe logisch en/of toegestaan is het dan nu om te ontkoppelen en het migrantenhotel aan de Molenaarstraat te handhaven?

Wij nemen daarbij ook in overweging dat in een concept Anterieure Overeenkomst van december 2021 nog opgenomen stond dat het migrantenhotel aan de Molenaarstraat zou moeten verdwijnen bij de ingebruikname van de migrantenhuisvesting aan de Broksteeg!!

Vanuit de raadscommissie Ruimte, Economie en Financiën werd in februari 2023 de vraag gesteld in hoeverre de beoogde huisvesting in de Broksteeg mogelijk gebruikt zou kunnen gaan worden door arbeidsmigranten die niet werkzaam zijn op het bedrijf in Maashorst. Wethouder [redacted] stelde de vraagsteller gerust met de mededeling dat er geen andere vergelijkbare bedrijven van Jonkergouw zijn die hier mogelijk gebruik van zullen maken.
→ Die informatie is echter onjuist. In een document dat bij de commissiestukken gevoegd was, stond duidelijk te lezen dat er juist vanwege bedrijfsvoering van Jonkergouw in Grave en Oss zorgen waren over huisvesting van niet lokaal werkzame migranten.

→In de beleidsnotitie huisvesting van arbeidsmigranten van 21-2-2022 wordt op pagina 9 onder 4.5 vermeld dat "logies" op het terrein van de werkgever alleen ten behoeve van het ter plaatse gevestigd eigen bedrijf geldt".
→In het collegebesluit van 7 november 2023 staat expliciet opgenomen dat "er aan de Broksteeg alleen arbeidsmigranten worden gehuisvest die werkzaam zijn voor het agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw".

Beide definities zijn niet in overeenstemming met elkaar. De vraag is welk (eigen) agrarisch bedrijf hier bedoeld wordt? Vallen hier ook de landarbeiders onder die overal in de regio werkzaam zijn en/of het kantoorpersoneel of alleen de werknemers in de verwerkings- en verpakkingsindustrie?

Er is dus onvoldoende duidelijk welke specifieke voorwaarden zijn gekoppeld aan "het werkzaam zijn" bij Jonkergouw. Dit dient echter ter voorkoming van schijnconstructies wél volkomen duidelijk te zijn. Migranten worden regelmatig tussentijds elders ingezet / uitgeleend en daarmee is een reëel gevaar aanwezig dat de huisvestingsfaciliteiten voor arbeidsmigranten oneigenlijk worden gebruikt. Uitleen van arbeidsmigranten is een bekend en veelvuldig voorkomend verschijnsel.

→Los daarvan, in de getekende Anterieure Overeenkomst van 22 juni 2023 staat in artikel 8, lid 8 te lezen dat arbeidsmigranten vanuit meerdere panden in Heesch en Herpen óók gaan verhuizen naar de Broksteeg 1-3 te Schaijk. Het is noodzakelijk te weten of deze migranten volgens de definitie wel recht hebben op huisvesting in Schaijk. Dat de hoofdvestiging van de firma Jonkergouw in Schaijk gevestigd is, kan toch niet betekenen dat Maashorst verantwoordelijk wordt voor de huisvesting van alle arbeidsmigranten die in de nabije en verre omtrek voor Jonkergouw werkzaam zijn?

Ook niet onbelangrijk: De mogelijkheden voor logies/huisvesting bij de werkgever op deze grote schaal gelden alleen voor agrarische bedrijven. De discussie over de aard van de bedrijfsvoering van Jonkergouw en de bestemming van Broksteeg 1-3 wordt hierdoor extra belangrijk. Wanneer de bedrijfsvoering van Jonkergouw aan de Broksteeg niet als agrarisch kan worden aangemerkt, vervalt ook het recht om arbeidsmigranten te huisvesten!

Per 1-7-2023 is de "Wet Goed Verhuurderschap" aangenomen. Hierin is de verplichting opgenomen om het arbeidscontract en het huurcontract los van elkaar aan te bieden bij woningverhuur aan arbeidsmigranten. Dat zou betekenen dat werknemers van Jonkergouw die ontslagen worden of ontslag nemen toch ter plekke kunnen blijven wonen. Dit item is nieuw en niet doorgevoerd in de stukken en kan het tijdelijke huisvestingskarakter ernstig beïnvloeden.

Wij maken ons zorgen over de rechtspositie qua wonen van long-stay arbeidsmigranten na twee jaar? Wie bewaakt dat en wie is verantwoordelijk dat ze andere, nieuwe huisvesting krijgen?

De Wet basisregistratie personen is inmiddels dusdanig gewijzigd dat alle arbeidsmigranten geregistreerd moeten worden, ook met een verblijfsduur korter dan 4 maanden. Het moet dus mogelijk zijn om volkomen duidelijk in beeld te krijgen hoe groot de huisvestingsbehoefte van het bedrijf Jonkergouw is.

Wanneer het collegebesluit van 20 juni 2023 onder kanttekeningen (1.6 t/m 2.6) dan ook vermeld "dat het ook in de toekomst onduidelijk blijft waar alle arbeidsmigranten zijn gehuisvest" maken wij hier ernstig bezwaar tegen. Het gaat niet aan dat de gemeente er zich bij neerlegt dat men uiteindelijk geen vat (meer) heeft op de (de huisvesting) en de hoeveelheid arbeidsmigranten in de piekmaanden van de oogstperiode. In de piekmomenten van het jaar zijn er meer arbeidsmigranten werkzaam bij Jonkergouw dan er kunnen worden gehuisvest op de Molenaarstraat 2 en de Broksteeg 1-3, aldus het college.

Het betreft hier om een publieke taak die uitgevoerd moet worden om zicht te hebben en te houden op de verblijfsituatie en de leefomstandigheden van arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij de firma Jonkergouw.

Het college stelt dat de 200 logieswoningen voor arbeidsmigranten niet onder de noemer "reguliere woningvoorraad" vallen. Die uitspraak leek legitiem en begrijpelijk toen er nog sprake was van een huisvestingsperiode voor 10 jaar. Inmiddels is de vermelding van deze periode uit alle stukken verdwenen. Is dat een vergissing of is er sprake van voortschrijdend inzicht?

De firma Jonkergouw dient de woonbehoefte voor arbeidsmigranten te onderbouwen middels een advies van de adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Is dat advies aanwezig?

Zienswijze:
Wij verzoeken u om reacties en antwoorden op bovenvermelde opmerkingen en stellingen.

Afsluiting en conclusies

Wij willen tot slot in deze zienswijze ook benadrukken dat wij in principe op geen enkele manier gekant zijn tegen de firma Jonkergouw op zich en tegen een zoektocht naar een alternatieve locatie om nieuwe plannen te verwezenlijken. Toekomstbestendigheid kan een vereiste zijn voor het voortbestaan. Wel plaatsen wij op dit moment heel veel kritische kanttekeningen en vragen bij de praktische invulling van die plannen en dan met name vanwege de beoogde bedrijfslocatie. Deze keuze brengt in onze ogen té veel onacceptabele consequenties met zich mee.
Bedrijfsvestiging op een bedrijventerrein kan bijna alle negatieve neveneffecten wegnemen en verdient veruit de voorkeur.

U gaat als gemeenteraad van Maashorst een besluit nemen over een procedure die inmiddels al elf jaar loopt.
Een besluit met een immense impact voor nu en voor de toekomst dat de leefbaarheid in het buitengebied en de natuur in Schaijk aantast en verregaande gevolgen heeft voor het veilig welbevinden en de gezondheid van heel veel bewoners in en ver rondom de locatie Broksteeg.
Ook voor de omwonenden van de achterlaatlocatie aan de Molenaarstraat te Schaijk die al jarenlang overlast ervaren vanwege de huidige vestigingslocatie van Jonkergouw is dit besluit van wezenlijke invloed.
Tijdens diverse informatiebijeenkomsten van de gemeente bekroop mij meerdere malen het gevoel dat ik naar een plaatselijk tuinbouwpromotieteam zat te luisteren. De gemeente als pleitbezorger van groei en nog een groei voor een bedrijf dat daar voornamelijk als enige van profiteert.
Met verdomd weinig aandacht voor de vraag ten koste van wie of wat die groei nu en in de toekomst zal gaan.
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, tevens grondeigenaar Jonkergouw, eigenaar van veel panden , projectontwikkelaar en straks ook nog "particuliere woningbouwvereniging voor de doelgroep migranten". Hoe verweven is de gemeente Maashorst inmiddels geraakt met alle bedrijfsfuncties en rollen van dit bedrijf en is die vermenging (nog) wel wenselijk? Ook de vraag wie het eigenlijk in Maashorst voor het zeggen heeft als het gaat om gebiedsvisies en locatiebestemmingen kwam regelmatig bij me op, in het bijzonder ook de nieuwe invulling van de achterlaatlocatie Molenaarstraat aan de orde kwam.

Deze beslissing die u gaat nemen over de voorliggende ontwerpplannen en de manier waarop deze tot stand zijn gekomen, heeft grote invloed op het vertrouwen en de geloofwaardigheid in het politieke functioneren van Maashorst.
Dit vertrouwen van burgers in de politiek gedijt niet wanneer politici vanwege één enkele bedrijfsverplaatsing blijkbaar bereid zijn heel veel regels opzij te schuiven terwijl die regels in andere situaties wel onverkort gelden.

En dat vertrouwen gedijt evenmin wanneer politici bereid zijn onvolledige en onuitgewerkte plannen in dit dossier pas na besluitvorming te concretiseren, zoals van toepassing is op één van de meest gevoelige onderdelen in de planvorming – de verkeerssituatie.
Want dan is er geen weg terug meer!

Op dit moment zijn er – als het om uw burgers gaat – alleen maar verliezers.
Zowel op de achterlaatlocatie waar de overlast voorlopig zeer duidelijk nog niet verdwijnt en er nog veel onduidelijkheid blijft bestaan over de toekomstige invulling als op de nieuwe locatie waar de impact en de overlast op landschap, natuur, mens en milieu gigantische vormen gaat aannemen.

Door in te stemmen met de ontwerpplannen aan de Broksteeg 1-3 geeft u inwoners van Schaijk, Reek en Herpen het nakijken zonder dat u en zij weten hoe de uitwerking van de plannen vorm krijgt. Hiermee worden geen problemen opgelost maar versterkt verplaatst!

Samenvattende zienswijze:
1. Los van de op verschillende onderdelen beschreven persoonlijke opvattingen, is het aantal objectiveerbare tekortkomingen in de vorm van onvolledige informatie en procedurefouten in dit dossier te groot en verstrekkend om een verantwoorde beslissing te kunnen nemen over de vaststelling van de aangeboden ontwerpplannen.
Wij verzoeken u als leden van de gemeenteraad dan ook dringend af te zien van de vaststelling van de voorliggende plannen en het college op te dragen het raadsvoorstel van 9 februari 2023 mét volledige, juiste en geactualiseerde informatie en voorzien van een ruimtelijke invulling van de verkeersafwikkeling opnieuw in procedure te brengen zodat u op een verantwoorde en zorgvuldige manier alsnog uw wensen en bedenkingen kenbaar kunt maken.
2. Door in te stemmen met de voorliggende ontwerpplannen maakt de gemeente zich in principe verantwoordelijk en aansprakelijk voor het welslagen van de complete planopzet omdat alle onderdelen daarvan onverbrekelijk met elkaar verbonden zijn.
3. Wij verzoeken u daarom eveneens om zorgvuldig alle aansprakelijkheidsclausules in ogenschouw te nemen om exact na te gaan op welk moment van de besluitvorming er voor de gemeente geen weg terug is zonder hele grote financiële consequenties. U dient zich hierbij ook te vergewissen dat niet alleen uw besluitvorming van wezenlijke invloed is maar ook in hoeverre deze ontwerpplannen – met dezelfde gevolgen - de toets der kritiek bij de Raad van State kunnen doorstaan.
4. Door in te stemmen met de ontwerpplannen schaadt u het vertrouwen van burgers in de politiek omdat de gevoelens en bedenkingen van omwonenden uiteindelijk op essentiële punten op geen enkele manier meegenomen zijn.

Wij vertrouwen erop uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces en dat we een inhoudelijke reactie van u mogen ontvangen op de door ons ingediende zienswijze.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

Registratiedatum: 27-12-2023

Uw gegevens

Controleer uw gegevens hieronder. Indien deze niet correct zijn kunt u deze wijzigen via de Kamer van Koophandel.

Voorletters:	
Achternaam:	
Telefoonnummer:	
Herhaal e-mailadres:	
Tussenvoegsel(s):	
Postadres:	
E-mail:	

Contactgegevens

Verzoek

Datum bekendmaking:	15-11-2023
Naam bestemmingsplan:	Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk met kenmerk NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01 en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3
Waarom bent u het niet eens met het bestemmingsplan?	Zie bijlage

Bijlagen

Wilt u één of meerdere bijlage(n) toevoegen?	Ja

Heeft u een of meerdere documenten of afbeeldingen die uw zienswijze ondersteunen? Voeg ze hier dan toe.

Bijlage 1:	Zienswijze bestemmingsplan 27-12-2023.docx

Wij willen onze kwaliteit blijven verbeteren, zodat onze dienstverlening past bij de behoefte van onze inwoners. Daarvoor is jouw mening belangrijk. Het kan daarom zijn dat we je benaderen als je bij de gemeente een aanvraag hebt ingediend. Alvast hartelijk dank voor de feedback die je ons wil geven.

Label

BOSKAMP & WILLEMS
· ADVOCATEN ·

Bezoekadres
Dr. Holtrop aan 42 | Eindhoven
Correspondentieadres
Postbus 8727 | 5605 LS Eindhoven

Telefoon 040 2501414
Fax 040 2501450
advocaten@boskampwillems.nl
www.boskampwillems.nl

AANTEKENEN
Aan de gemeenteraad
van de gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB UDEN

Tevens per gewone post alsmede e-mail: lars.hovels@gemeentemaashorst.nl

Betreft: [redacted] - Maashorst
Onze ref.: LHN/61141-b1/VBE
E-mail: l.vanhoorn@boskampwillems.nl
Doorkiesnr.: 040 – 250 14 80

Eindhoven, 27 december 2023

Geachte raad,

Tot mij wendde zich [redacted], wonende aan het adres [redacted], met de navolgende kwestie waarvoor zij verder woonplaats kiest ten kantore van Boskamp & Willems Advocaten, gevestigd aan de Dr. Holtroplaan 42 (postbus 8727, 5605 LS) Eindhoven.

Met ingang van 16 november 2023 hebt u het ontwerpbestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, dat de verplaatsing en doorontwikkeling van tuinbouwbedrijf Jonkergouw mogelijk maakt, ter inzage gelegd.

Cliënte kan zich met dat ontwerpbestemmingsplan niet verenigen en heeft mij geïnstrueerd een schriftelijke dienstwijze kenbaar te maken, hetgeen hierbij geschiedt.

Op dit moment ben ik echter nog niet in de gelegenheid de bezwaren van cliënte tegen het ontwerpbestemmingsplan uiteen te zetten. Ik verzoek u mij daarvoor een nadere termijn van tenminste twee weken te verlenen.

In afwachting van uw reactie, verblijft,

hoogachtend,

[redacted]

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald dan wel tot dat bedrag dat in de betreffende zaak in het betreffende jaar in rekening gebracht, bedrag met een maximum van EUR 100.000,- indien geen uitkering of hoofde van deze verzekering mocht plaatsvinden.

Boskamp & Willems Advocaten is een handelsnaam van Boskamp & Willems Advocaten B.V.

KvK: 65216928

Provincie Noord-Brabant

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

Gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB UDEN

Datum
19 december 2023
Ons kenmerk
C2325558/5387699
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
[redacted]
Telefoon
[redacted]
Email
[redacted]
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk' ligt tot en met 27 december 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp bestemmingsplan Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk 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 ontwerpbestemmingsplan ziet daarmee op de omschakeling van een veehouderijbedrijf en gelijktijdig een uitbreiding van het agrarisch bouwperceel. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwperceel met een omvang van 7 hectare opgenomen waarbinnen 37.700 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.

Vooroverleg
Bij brief van 19 juli 2023, kenmerk C2317116/5302704, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er diverse malen gesproken over dit plan met gemeente, provincie en initiatiefnemer. Een aantal opmerkingen uit onze vooroverlegreactie zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn ook een aantal zaken die nog niet aangepast zijn. Wij zullen dan ook gedeelte van onze vooroverlegreactie herhalen in deze zienswijze.

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 wortel 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 ontwerpbestemmingsplan 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 een intensieve veehouderij met een omvang van circa 1,3 ha. Ter plaatse zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. 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.

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. Hier is het ontwerpbestemmingsplan op aangepast.

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 (artikel 3.9 IOV). 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. Uitganspunt is immer versterken van het landschap. Daarnaast vragen wij de gemeente om de landschappelijke inpassing af te stemmen op het aspect cultuurhistorie. De openheid van het gebied dient terug te komen in de landschappelijke inpassing.

De gemeente heeft een overzicht met maatregelen opgestuurd en de daarbij behorende kosten. Wij constateren dat de 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.

Daarnaast valt het ons op dat er een aantal posten zijn opgenomen in het overzicht met maatregelen die niet als kwaliteitsverbetering van het landschap dienen. Hierbij gaat het om o.a. een vlonder, grondwerk en verkeersmaatregelen, Daarnaast is het onderhoud en beheer voor 10 jaar opgenomen. Volgens het afsprakenkader mag dit maximaal voor 6 jaar. Wij vragen de gemeente de berekening te maken en het overzicht met maatregelen aan te passen aan bovenstaande.

Planregels

- Artikel 1.36 jo. artikel 1.37 van de planregels zorgt ervoor dat op deze locatie ook een melkveehouderij zich kan vestigen, omdat op grond van artikel 3.1.1. sub a van de planregels een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan en artikel 3.1.2. sub b toelaat dat ter plaatse van de aanduiding *tevens* een vollegrondsteeltbedrijf is toegestaan. Wij vragen de gemeente duidelijker op te nemen dat enkel een vollegrondsteeltbedrijf is toegestaan en uit te sluiten dat een melkveehouderij zich op deze locatie kan vestigen.
- Artikel 3.2.3. van de planregels stelt: 'en voor het overige deel van het bouwvlak mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 22.300m2'. Dit is een (grote) wijziging ten opzichte van de planregels in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij vragen de gemeente deze mogelijkheid te verwijderen uit de planregels.

- 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 voor een groot 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.

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 ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 50 grondgebonden woningen.

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. De planologische regeling zoals nu is gekozen in het ontwerpbestemmingsplan voorziet ons inziens (planologisch) slechts in een gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf. Het agrarisch bedrijf wordt immers niet wegbestemd maar slechts verkleind. Wij vragen de gemeente bovenstaande te verwerken in het bestemmingsplan.

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan 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.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

[redacted]
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Maashorst
t.a.v. het college van B&W
Postbus 83
5400 AB UDEN

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Ravenstein, 27 December 2023

Geacht college,

Met deze brief ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan is voor ons van belang, omdat wij directe buren zijn. Onze locatie is de Broksteeg 2A, aangrenzend aan de percelen van Jonkergouw.

Ondergetekenden zijn het niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze zienswijze is erop gericht om het door het collega vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen zijn geconstateerd dat dit dossier absoluut niet rijp is voor besluitvorming. Essentiële onderbouwingen ontbreken dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, uw informatie bevat op vele punten tegenstrijdigheden en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.

Wij dienen deze zienswijze in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Onderstaand lichten wij onze zienswijze toe.

Procedurele zienswijzen

De onderstaande procedurele activiteiten die door Mevr. Elke Appelhof zijn becommentarieerd en met ons zijn doorgenomen, steunen wij volledig. Hieronder volgt een samenvatting.

1) Omgevingsdialoog

Wij zijn bij diverse informatieavonden (3, 4 en 11 juli 2023), die door de gemeente zijn georganiseerd, aanwezig geweest. Daarin werd eenzijdig vanuit de gemeente onvolledig het verhaal over de plannen van Jonkergouw gepresenteerd. Er werd vaak gezegd dat de aantallen op het scherm nog niet klopten met het ontwerpbestemmingsplan dat in voorbereiding was. Daarnaast werden de overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag liggen aan de verkeersontsluiting ook niet gedeeld (ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal).
Wij hebben tijdens deze bijeenkomsten en per e-mail meermaals gevraagd wanneer de omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) zou worden gevoerd. Telkens werd door projectleider, de heer Van Oorschot (en anderen van de gemeente Maashorst), verteld dat de bijeenkomsten GEEN onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog en dat deze nog

zou volgen (georganiseerd door de initiatiefnemer zelf). Daarop zijn wij blijven wachten, om op dat moment ons zegje te kunnen doen om tweezijdig in gesprek te gaan met elkaar.

Op 21 juli 2023 hebben we per e-mail gevraagd of de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 5 september jl. een uitnodiging voor de omgevingsdialoog vanuit Jonkergouw was. Daarop hebben wij per e-mail bevestigd gekregen dat dit niet het geval was, maar dat het om een bedrijfsbezoek ging. Op 24 juli jl. hebben wij per mail gevraagd aan mevrouw Van den Boogaart: *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin opgenomen zoals deze volgens gemeente gevoerd moet worden?"* Op de 1e vraag over wanneer de omgevingsdialoog start hebben we nooit meer een reactie ontvangen helaas... Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog van uw medewerker mevrouw Van Beek toegestuurd per e-mail.

Zoals ook beschreven staat in uw eigen "Handreiking Omgevingsdialoog" dat van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt dient te worden dat ook nog teruggekoppeld moet worden naar aanwezigen (met een redelijke reactietermijn). Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Volgens uw eigen handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit.
Wij zien met spanning uit naar de stukken (o.a. verslagen) over de Omgevingsdialoog die volgens u gevoerd is.

Overigens is op een drietal momenten verschillende en tegenstrijdige informatie door de gemeente verstrekt over een al dan niet al gehouden omgevingsdialoog. Wellicht is de onderlinge afstemming hierover intern niet goed verlopen of is er door verschillende personen een verschillende uitleg gegeven aan deze kwestie?

Zienswijze: Er is geen sprake geweest van een formele Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor is toegepast. Het besluitvormingsproces is daardoor niet nageleefd volgens de eigen opgestelde vormvereisten. Door uw handelwijze is de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd en heeft u het vertrouwen van verontruste burgers beschaamd die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.

2) Woo-verzoek

Mede door de opvallend gebrekkige en onvolledige informatie die werd verstrekt tijdens de informatieavonden in de Potter, is op 13 juli 2023 een Woo-verzoek ingediend. Tijdens onze inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse pogingen om alle gevraagde informatie beschikbaar te krijgen, hebben wij steeds laten weten dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is.

Wij hebben o.a. in onze nadere concretisering van ons verzoek op 28 juli jl. vermeld: *"Met betrekking tot de Omgevingsdialoog die u benoemt in uw brief: ons belang dat hiermee samenhangt is dat we de stukken die we hebben opgevraagd in het Woo-verzoek, geruime tijd voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog, willen ontvangen. Op deze manier kunnen we deze stukken goed bestuderen en onze input, op basis van juiste en volledige informatie, geven tijdens de Omgevingsdialoog."*

In onze mail van 24 oktober jl. hebben wij wederom aangegeven:
"Wij hebben deze informatie (op grond van het Woo-verzoek) echt op korte termijn nodig om ons te kunnen inlezen om onze reactie te geven op de Omgevingsdialoog en daarna de zienswijze te kunnen formuleren en in te dienen als het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd, met een reactietijd van 6 weken. Wij gaan ervan uit dat we de informatie minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog ontvangen, zodat we in alle redelijkheid de stukken kunnen lezen en ons op de

Omgevingsdialoog kunnen voorbereiden. Dit vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid. Is de Omgevingsdialoog al gepland?
Indien de Omgevingsdialoog nog even op zich laat wachten en pas plaatsvindt na 1 januari 2024, lijkt het me gezien de aanvraagdatum van het Woo-verzoek van 13 juli 2023 dat een uiterste datum van 1 december 2023 voor het aanleveren van alle door ons gevraagde documenten zeer redelijk is."

Inmiddels komt de informatieverstrekking op gang. Wij hebben reeds 880 pagina's ontvangen met voornamelijk concepten van anterieure overeenkomsten en begrijpen dat nog 7500 documenten beschikbaar zijn die volgen. In gesprek met de gemeente, d.d. 30 november 2023, is gevraagd of wij specifieker kunnen zijn in de uitvraag van de stukken om het proces te bespoedigen. Het verwondert ons dat eerst vier maanden geen enkele informatie wordt verstrekt en op geen enkel front is meegedacht. Nu de tijd vreselijk gaat dringen en wij geklaagd hebben over de medewerking, komt 2 weken na terinzagelegging van alle stukken het voorstel om specifieker te zijn in de uitvraag. Als de gemeente oprecht behulpzaam en meedenkend had willen zijn, hadden wij deze vraag graag eerder gesteld gekregen, waardoor informatie ons wellicht tijdiger had bereikt.

Zienswijze: Onze pogingen om in gesprek te blijven en in te stemmen met een opschortingstermijn laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als zienswijze tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

3) Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan

Inhoudelijk kan geen besluit genomen worden als het gaat om het ontwerp bestemmingsplan, zolang niet voor 100% duidelijkheid bestaat over de aard van de nieuwe / toekomstige bedrijfsvoering. De beantwoording van deze vraag is essentieel voor college en gemeenteraad als het gaat over de categorisering van de bedrijfsactiviteiten. Welk verwerkingsproces en/of welke productieactiviteiten moeten plaats gaan vinden aan de Broksteeg 1-3? Worden er of gaan er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? Dient in dit kader niet gesproken te worden over industrie?

Vooralsnog is in het verhaal over de bedrijfsverhuizing van Jonkergouw, die gericht is op uitbreiding en het toekomstbestendig maken van het bedrijf, op geen enkele manier duidelijke informatie verstrekt.
De heer P. Jonkergouw heeft tijdens een van de informatiebijeenkomsten in juli 2023 zeer duidelijk gesteld dat Jonkergouw niet inzet op uitbreiding van de teeltgronden. Waar dan wel op?
In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door de heer Maathuis. Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de heer Van Lankvelt gereageerd met de opmerking dit niet te weten.

Zienswijze: Er is 100% duidelijkheid nodig over de bedrijfscategorisering om vast te stellen onder welke bestemmingsplancategorie het nieuwe bedrijf Jonkergouw valt. Deze informatie is steeds in het ongewisse gebleven maar is aan de voorkant benodigd voor verdere uitwerking van het totaalplan. "Voor de dorpen" heeft hierover ook het ongenoegen geuit.

4) Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting

Op pagina 32 van de 'Toelichting' bij Ontwerp BESTEMMINGSPLAN "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01 staat het volgende: "*Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de nieuwe locatie:*

*- 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."*

Op pagina 33 van de 'Toelichting' is vermeld:
"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."

Op pagina 91 van de Toelichting is vermeld:
"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."

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet uw raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Zienswijze: U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Het is verbazingwekkend dat gesteld wordt te kunnen werken met een 'nadere eis'. De inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure / uitwerking van dit plan.

Inhoudelijk zienswijzen

Wij hebben bezwaren tegen:

1.) 200 Arbeidsmigranten in de polder op loopafstand.

2.) Enorme loodsen en huisvesting voor 200 arbeidsmigranten in het open polder landschap.

3.) Verkeerstoename door zwaar landbouwverkeer en zwaar vrachtverkeer. (Het voorgestelde verkeersplan lost deze problemen niet op).

De meeting van verkeersbewegingen die plaatsgevonden hebben op de broksteeg vonden plaats in de periode dat de hoofdwegen in Herpen wegens renovatie compleet gesloten waren, geven een verkeerd beeld. Als gevolg van de afsluiting, werd de broksteeg als

sluiproute gebruikt voor al het omgevingsverkeer en de oprit naar de A50. Derhalve is het logisch dat de verkeersbewegingen in de tijd van de meeting/c.q. blokkering van het centrum, drastisch zijn toegenomen in die periode.

Hernieuwde aanvraag:

Voorst hebben wij al enige tijd geleden met de gemeente gesproken over een kleine uitbreiding van onze schuur. Dit was onbespreekbaar, en daar kon geen sprake van zijn. Nu bij onze buren Jonkergouw eventueel enorme loodsen en huisvesting gebouwd mogen worden, stemt dit niet overeen met wat wij te horen hebben gekregen. Derhalve zullen wij ook een hernieuwd bouwverzoek indienen, en zien we zien wel hoe dit behandeld wordt.

Wij vertrouwen erop uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling/uw reactie ontvangen op de door ons ingediende zienswijze. Wij verzoeken u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze manier, vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

Allard Dericks
Maasdijk 43
5371AA Ravenstein
Allardbabs@ziggo.nl
06-53781285

28-12-23

Jeroen Vrehen
Kolonel Wilsstraat 19
5371AG Ravenstein
Vrehen63@hotmail.nl
06-20569205

28-12-'23

Gemeente Maashorst
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 83
5400 AB UDEN

ONTVANGEN 2 1 DEC 2023

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Herpen, 17 december 2023

Geachte gemeenteraad,

Met deze brief ontvangt u mijn zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Ik, net als vele anderen, die in het buiten gebied wonen en dagelijks geconfronteerd worden met het zware landbouwverkeer maken zich grote zorgen over de toename van het (vracht)verkeer en de afwikkeling ervan. In de winter gaat dit goed maar in de zomer met al het toeristisch verkeer zie ik het regelmatig fout, of beter gezegd, net goed gaan. Zeker de kinderen die voor het eerst met de ouders op de fiets zitten, de wielrenners die voorbijkomen of de oldtimers die eigenlijk niet de berm in willen. En helaas zie ik het ook mis gaan, zoals vorig jaar dat er een caddie van voor tot achter is opengereten omdat deze dacht nog net voor, een trekker met lepels, langs te kunnen.

Het vrachtverkeer van Jonkergouw zal op een paar meter na langs mijn huis komen. Het oorspronkelijke plan was, dit zelf langs mijn voordeur op 3 meter afstand. Megaborn (toen ze zijn komen kijken en letterlijk aan de keukentafel hebben gezeten) zich bewust waren dat dit eigenlijk niet kan en een alternatief in overleg hebben bedacht. De dagelijkse toename van zwaar verkeer is niet iets waar wij voor gekozen heb toen we bewust in het buitengebied zijn gaan wonen. Trekkers met aanhangers zijn normaal zeker in de drukke tijd maar elke dag 24/7 (zwaar) vrachtverkeer is een heel anders iets.

Kortom, als direct aanwonende van de route ben ik een belanghebbende in dit proces. Zeker daar het verkeer letterlijk voor mijn deur langs komt, de lampen in mijn woonkamer zullen schijnen als het donker is, want zonder groot licht kun je niet rijden, dan elke vrachtwagen vol in de remmen gaat om de bocht te nemen of weer voor zoveelste keer in de achter uit moet omdat ze net wel/niet mijn heg raakten en de volgende keer misschien zelfs wel mijn gastank.

Ondergetekende is het daarom niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze zienswijze is erop gericht om het door het collega vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen zijn geconstateerd dat dit dossier absoluut niet rijp is voor besluitvorming. Essentiële onderbouwingen ontbreken dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, uw informatie bevat op vele punten tegenstrijdigheden en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.

Ik dien deze zienswijze in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Onderstaand licht ik mijn zienswijze toe.

Procedurele zienswijzen

1) **Onbeantwoorde klachtenbrief over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen**

Middels deze brief hebben wij een klacht ingediend bij de gemeente Maashorst over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake het dossier 'verplaatsing Jonkergouw'. Er zijn vragen gesteld over het procesverloop, er is aanvullende informatie opgevraagd én verzocht om met omwonenden/belanghebbenden in contact te treden alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Deze brief was een reactie op het e-mailbericht dat wij donderdag 2 november jl. ontvingen van de heer Van Oorschot die liet weten dat u op 7 november jl. tot besluitvorming zou overgaan. Dit hadden wij op 27 oktober jl. reeds telefonisch vernomen van mevrouw Schampers. Omdat wij nog in afwachting waren van een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog werden wij hier zeer door verrast. Deze klachtenbrief, met maar liefst 34 handtekeningen, ging juist in op het negeren van burgerinbreng en het onbeantwoord laten van vragen in aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan.

We hebben vanuit u tot op heden geen enkele reactie op deze brief mogen ontvangen, terwijl wethouder Van Lankvelt zich wel geroepen voelde in de media te reageren op onze brief met de uitspraak dat hij zich "kapot gedialoogd" had. Wellicht bedoelt de wethouder te verklaren dat hij zich kapot gedialoogd heeft binnen het college of met partijen rondom de firma Jonkergouw! Als burgerbelanghebbende(n) die alle informatiebijeenkomsten van de gemeente Maashorst heeft/ hebben bijgewoond en alle ontwikkelingen heeft/hebben gevolgd, wil ik hierbij expliciet (te) verklaren dat wethouder Van Lankvelt tijdens iedere openbare bijeenkomst heeft geschitterd door afwezigheid!

Het ontbreken van een actieve reactie vanuit u op onze brief - onverlet of die gelezen wordt als een procesmatige klacht, als een klacht tegen een bestuurder of ambtenaar of als een klacht die beide elementen in zich draagt - is wederom illustratief voor de wijze waarop u elke burgerinbreng wenst te negeren.

Zienswijze: Omwonenden/belanghebbenden zijn en worden steeds weer genegeerd in dit proces. Ondanks de ingestuurde klachtenbrief heeft u besloten over te gaan tot besluitvorming in de wetenschap dat de grondslag tot besluitvorming afwezig is. Wij beschouwen elke vorm van besluitvorming in dit voorliggende incomplete dossier daarom dan ook als een vorm van onbehoorlijk bestuur waarop wij gepaste actie zullen ondernemen. Wij verzoeken u in ieder geval deze brief actief te betrekken bij de zienswijzeprocedure.

2) **Omgevingsdialoog**

Wij zijn bij diverse informatieavonden (3,4 en 11 juli 2023), die door de gemeente zijn georganiseerd, aanwezig geweest. Daarin werd eenzijdig vanuit de gemeente onvolledig het verhaal over de plannen van Jonkergouw gepresenteerd. Er werd vaak gezegd dat de aantallen op het scherm nog niet klopten met het ontwerpbestemmingsplan dat in voorbereiding was. Daarnaast werden de overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag liggen aan de verkeersontsluiting ook niet gedeeld (ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal).
Wij hebben tijdens deze bijeenkomsten en per e-mail meermaals gevraagd wanneer de omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) zou worden gevoerd. Telkens werd door projectleider, de heer Van Oorschot (en anderen van de gemeente Maashorst), verteld dat de bijeenkomsten GEEN onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog en dat deze nog

zou volgen (georganiseerd door de initiatiefnemer zelf). Daarop zijn wij blijven wachten, om op dat moment ons zegje te kunnen doen om tweezijdig in gesprek te gaan met elkaar.

Op 21 juli 2023 hebben we per e-mail gevraagd of de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 5 september jl. een uitnodiging voor de omgevingsdialoog vanuit Jonkergouw was. Daarop hebben wij per e-mail bevestigd gekregen dat dit niet het geval was, maar dat het om een bedrijfsbezoek ging. Op 24 juli jl. hebben wij per mail gevraagd aan mevrouw Van den Boogaart: *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin opgenomen zoals deze volgens gemeente gevoerd moet worden?"* Op de 1e vraag over wanneer de omgevingsdialoog start hebben we nooit meer een reactie ontvangen helaas... Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog van uw medewerker mevrouw Van Beek toegestuurd per e-mail.

Zoals ook beschreven staat in uw eigen "Handreiking Omgevingsdialoog" dat van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt dient te worden dat ook nog teruggekoppeld moet worden naar aanwezigen (met een redelijke reactietermijn). Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Volgens uw eigen handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit.
Wij zien met spanning uit naar de stukken (o.a. verslagen) over de Omgevingsdialoog die volgens u gevoerd is.

Overigens is op een drietal momenten verschillende en tegenstrijdige informatie door de gemeente verstrekt over een al dan niet al gehouden omgevingsdialoog. Wellicht is de onderlinge afstemming hierover intern niet goed verlopen of is er door verschillende personen een verschillende uitleg gegeven aan deze kwestie?

Ik was aanwezig op deze zoals gezegde "open avond" en is informatie vast gelegd door Jonkergouw. Deze informatie is niet gedeeld nog toegevoegd aan de stukken. Bij een omgevingsdialoog hoor een hoor/wederhoor!

Zienswijze: Er is geen sprake geweest van een formele Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor is toegepast. Het besluitvormingsproces is daardoor niet nageleefd volgens de eigen opgestelde vormvereisten. Door uw handelwijze is de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd en heeft u het vertrouwen van verontruste burgers beschaamd die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.

3) Woo-verzoek

Mede door de opvallend gebrekkige en onvolledige informatie die werd verstrekt tijdens de informatieavonden in de Potter, is op 13 juli 2023 een Woo-verzoek ingediend. Tijdens onze inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse pogingen om alle gevraagde informatie beschikbaar te krijgen, hebben wij steeds laten weten dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is.

Wij hebben o.a. in onze nadere concretisering van ons verzoek op 28 juli jl. vermeld: *"Met betrekking tot de Omgevingsdialoog die u benoemt in uw brief: ons belang dat hiermee samenhangt is dat we de stukken die we hebben opgevraagd in het Woo-verzoek, geruime tijd voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog, willen ontvangen. Op deze manier kunnen we deze stukken goed bestuderen en onze input, op basis van juiste en volledige informatie, geven tijdens de Omgevingsdialoog."*

In onze mail van 24 oktober jl. hebben wij wederom aangegeven:
"Wij hebben deze informatie (op grond van het Woo-verzoek) echt op korte termijn nodig om ons te kunnen inlezen om onze reactie te geven op de Omgevingsdialoog en daarna de zienswijze te kunnen

formuleren en in te dienen als het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd, met een reactietijd van 6 weken. Wij gaan ervan uit dat we de informatie minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog ontvangen, zodat we in alle redelijkheid de stukken kunnen lezen en ons op de Omgevingsdialoog kunnen voorbereiden. Dit vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid. Is de Omgevingsdialoog al gepland?
Indien de Omgevingsdialoog nog even op zich laat wachten en pas plaatsvindt na 1 januari 2024, lijkt het me gezien de aanvraagdatum van het Woo-verzoek van 13 juli 2023 dat een uiterste datum van 1 december 2023 voor het aanleveren van alle door ons gevraagde documenten zeer redelijk is."

Inmiddels komt de informatieverstrekking op gang. Wij hebben reeds 880 pagina's ontvangen met voornamelijk concepten van anterieure overeenkomsten en begrijpen dat nog 7500 documenten beschikbaar zijn die volgen. In gesprek met de gemeente, d.d. 30 november 2023, is gevraagd of wij specifieker kunnen zijn in de uitvraag van de stukken om het proces te bespoedigen. Het verwondert ons dat eerst vier maanden geen enkele informatie wordt verstrekt en op geen enkel front is meegedacht. Nu de tijd vreselijk gaat dringen en wij geklaagd hebben over de medewerking, komt 2 weken na terinzagelegging van alle stukken het voorstel om specifieker te zijn in de uitvraag. Als de gemeente oprecht behulpzaam en meedenkend had willen zijn, hadden wij deze vraag graag eerder gesteld gekregen, waardoor informatie ons wellicht tijdiger had bereikt.

Zienswijze: Onze pogingen om in gesprek te blijven en in te stemmen met een opschortingstermijn laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als zienswijze tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

4) Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan

Inhoudelijk kan geen besluit genomen worden als het gaat om het ontwerp bestemmingsplan, zolang niet voor 100% duidelijkheid bestaat over de aard van de nieuwe / toekomstige bedrijfsvoering. De beantwoording van deze vraag is essentieel voor college en gemeenteraad als het gaat over de categorisering van de bedrijfsactiviteiten. Welk verwerkingsproces en/of welke productieactiviteiten moeten plaats gaan vinden aan de Broksteeg 1-3? Worden er of gaan er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? Dient in dit kader niet gesproken te worden over industrie?

Vooralsnog is in het verhaal over de bedrijfsverhuizing van Jonkergouw, die gericht is op uitbreiding en het toekomstbestendig maken van het bedrijf, op geen enkele manier duidelijke informatie verstrekt.
De heer P. Jonkergouw heeft tijdens een van de informatiebijeenkomsten in juli 2023 zeer duidelijk gesteld dat Jonkergouw niet inzet op uitbreiding van de teeltgronden. Waar dan wel op?
In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door de heer Maathuis. Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de heer Van Lankvelt gereageerd met de opmerking dit niet te weten.

Zienswijze: Er is 100% duidelijkheid nodig over de bedrijfscategorisering om vast te stellen onder welke bestemmingsplancategorie het nieuwe bedrijf Jonkergouw valt. Deze informatie is steeds in het ongewisse gebleven maar is aan de voorkant benodigd voor verdere uitwerking van het totaalplan. "Voor de dorpen" heeft hierover ook het ongenoegen geuit.

5) Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting

Op pagina 32 van de 'Toelichting' bij Ontwerp BESTEMMINGSPLAN "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01 staat het volgende: *"Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de nieuwe locatie:*
*- 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."*

Op pagina 33 van de 'Toelichting' is vermeld:
"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."

Op pagina 91 van de Toelichting is vermeld:
"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."

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet uw raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Zienswijze: U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Het is verbazingwekkend dat gesteld wordt te kunnen werken met een 'nadere eis'. De inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure/uitwerking van dit plan.

6) **Data en analyse van de getallen m.b.t. verkeer en omvang van de locatie**

Getallen aangeleverd in 2018 door Jonkergouw worden nu gebruikt om beslissingen te nemen. Deze zelfde getallen waarvan werd aangeven in de bijeenkomsten dat deze niet klopten en met een korreltje zout moesten worden genomen en de verwachting was dat het minder zou zijn dan voorspeld. Het hele proces door worden getallen genoemd, die mager of niet onderbouwd kunnen worden

Er komt aanzienlijk meer verkeer bij de nieuwe ontwikkeling via de aan- en afvoerroutes. U schrijft dat nader onderzoek nog noodzakelijk is. Pagina 88 van de Toelichting: *"Actuele tellingen van de Broksteeg en omliggende straten zijn niet beschikbaar."*

Zienswijze:

Het is onbegrijpelijk dat conclusies getrokken worden m.b.t. voorkeursvarianten voor de verkeersafwikkeling als er nog zo veel nader te onderzoeken verkeerszaken zijn en actuele gegevens ontbreken. Wij begrijpen niet waarom het wachten op een duidelijk uitgekristalliseerd plan niet de voorkeur heeft gehad, gezien het belangrijke thema 'verkeersveiligheid' en verkeersoverlast, waarvan u weet dat dit speelt bij heel veel belanghebbenden

Zienswijze:

Hoe kan met zekerheid worden gesteld dat deze aantallen kloppen en volstaan als uitgangspunt voor de nieuwe situatie? Daarnaast is de vraag of dit een reëel uitgangspunt is gezien de gedateerdheid van de data.

Pagina 83 van de Toelichting vermeld: *"De bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf heeft op de nieuwe locatie een bruto vloeroppervlakte van 38.300 m2"*. Op pagina 85 van de toelichting heeft u het over 31.500 m2. Op pagina 31 gaat het over 30.000 m2 *("- Niet meer bebouwing is toegestaan dan waarmee in de planvorming rekening mee is gehouden, te weten een bebouwingsoppervlak van maximaal 30.000 m2.")* en op pagina 42 vermeldt u 21.000 m2. In de bijlage Notitie verkeersadvies wordt gesproken over 17.200 m2 bruto vloeroppervlakte voor de bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie.

Zienswijze:

Het is onduidelijk wat de juiste oppervlakte is. Uniformiteit ontbreekt. Naast dat dit onduidelijk is, is dit ook bovenal slordig. U dient de oppervlakte uniform aan te passen naar het juiste aantal.

7) **Als inwoner van de gemeente Oss**

U schrijft in de stukken niets over besluitvorming in de vorm van instemming/toestemming van de gemeente Oss voor gebruik van de wegen van de voorgestelde verkeersontsluiting die op Oss grondgebied liggen.

Zienswijze:

Ik acht de voorgestelde verkeersroute om deze reden dan ook niet haalbaar en uitvoerbaar. Daar de gemeente Oss specifieke regels heeft met het aanleggen van wegen als aangeven door een medewerker van de gemeente Oss. Voor de voorgestelde verkeersroute heeft u gronden nodig die in particulier bezit zijn.

Zienswijze:

Indien u deze gronden niet kunt verwerven en u heeft aangegeven niet tot onteigening over te gaan, is de voorgestelde verkeersroute niet haalbaar en uitvoerbaar. De onteigening is ontkend tijdens de openbare bijeenkomsten in de Potter maar in de anterieure Overeenkomst wordt hier overgesproken en deze mogelijkheid wel opengesteld.

Inhoudelijk zienswijzen

ONDERZOEK NAAR ALTERNATIVEN VOOR (NIEUWVESTIGING) JONKERGOUW

Elke mogelijke verandering van locatie aangedragen tijdens de bijeenkomsten werd afgedaan als niet mogelijk. Het is nog steeds onduidelijke welk bedrijf van Jonkergouw zich vestigt. Jonkergouw bestaat uit minimaal 17 KvK nummers/bedrijven. Het is een bestuurlijke visie om voor zo'n perceel te zorgen als uitbreiding van een bedrijventerrein ter sprake komt.

Zienswijze:

Jonkergouw behoort als bedrijf thuis op een bedrijventerrein met goede aan- en afvoerroutes/bereikbaarheid. Toch lijkt het college van mening dat Jonkergouw beter past in de agrarische omgeving. Jonkergouw zou het beste kunnen landen op een locatie waar de bereikbaarheid optimaal is (langs/nabij provinciale en snelwegen) en waar omwonenden zo min mogelijk overlast hiervan ondervinden en waar de verkeersveiligheid niet in het geding is.

Zienswijze:

Waarom is op de huidige locatie blijven zitten geen optie. Er zijn verschillende documenten beschikbaar en ook Jonkergouw heeft op de open avond duidelijk aangeven te willen blijven zitten met een ontsluiting voor het verkeer via het Munpad (zie document: *23-01-24 BW Jonkergouw B2 okt 2018 Gebiedsvisie uitbreiding tuinbouwbedrijf Molenaarstr 2.pdf*). Waarom is deze optie nooit een reële optie geworden in de discussie rond verplaatsing?

ANTERIEUREGRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST

Exploitant is op verzoek van de Gemeente voornemens om haar tuinbouwbedrijf inclusief bijbehorende huisvestiging van bij hem werkzame arbeidsmigranten ten behoeve van het tuinbouwbedrijf te moderniseren en verder te ontwikkelen.

Zienswijze:

Bij elke openbare bijeenkomst is aangeven dat het verzoek tot verhuizing van het bedrijf Jonkergouw is gekomen. Hoe kan het zijn dat op pagina 1 van de anterieure grondexploitatie overeenkomst staat dat dit verzoek van de gemeente is gekomen en niet van de ondernemer. Kunt u verklaren waarom ons altijd is medegedeeld dat dit op verzoek van Jonkergouw was?

COMMUNICATIE TIJDENS HET HELE PROCES (monologen)

Ik ben bij de thema-avonden aanwezig geweest. De informatie tijdens deze avonden was zeer beperkt, onvolledig en niet-actueel (er werd telkens gezegd dat actuele informatie bij de omgevingsdialoog, die nog zou komen, gedeeld zou worden). Het was eenrichtingsverkeer middels een presentatie vanuit de gemeente (projectleider Gijs van Oorschot en een verkeerskundige) en er konden vragen gesteld worden. Er waren alleen veel meer vragen dan tijd en toen werd de avond afgekapt en afgesloten, met alle vragen waarmee we bleven zitten. Overduidelijk is dat deze avonden thema-avonden betreffen en dus niet gezien werd als omgevingsdialoog.

Hele groepen mensen zijn vergeten tijdens de eerste stappen om Jonkergouw te verplaatsen, zelfs alle "bijeenkomsten" aan de letterlijke keukentafel zijn ideeën, mogelijkheden geopperd en van al deze informatie is aan het eind van dit proces niets overgebleven. Er wordt continu gesuggereerd dat met omwonenden is gesproken, maar wanneer heeft dit moment plaatsgevonden? Wij zijn al geruime tijd aangehaakt bij de ontwikkelingen, maar hebben nooit onderdeel uitgemaakt van een omgevingsdialoog waarin wij de kans hebben gekregen onze zorgen te bespreken. Het zijn continue monologen geweest.

Zienswijze:

Het is onbegrijpelijk dat hele thema-avonden worden opgetuigd om vervolgens nauwelijks informatie te delen. De organisatie ervan lijkt achteraf enkel voor de vorm te zijn gedaan. Burgers worden niet serieus genomen en informatie wordt achtergehouden. Wat vindt u hier zelf van?

In zijn algemeenheid wil ik u erop wijzen dat dit hele proces, zoals het gevoerd is een flinke (vertrouwens) deuk heeft opgeleverd in de lokale politiek en het belang van een ondernemer boven de bewoners gaat. Helaas kan ik me niet aan de indruk onttrekken dat er met 2 maten gemeten wordt en Jonkergouw als bedrijf bevooroordeeld wordt op anderen en op ondernemers.

Zienswijze:

Hoe gaat **U** ervoor zorgen dat de lokale politiek weer het vertrouwen wint van de inwoners en eerlijk- en billijkheid weer de boventoon voert en niet het geldelijke vermogen van een inwoner?

Ik vertrouw erop uit dat u mijn zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling/uw reactie ontvangen op de door mij ingediende zienswijze. Ik verzoek u om mijn zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze manier, vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

Harold van Zandvoort
Elsstraat 1
5373KX Herpen
harvz@xs4all.nl
06-22 77 77 92

Zienswijze Jonkergouw

Gemeente Maashorst
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 83
5460 AB Uden

HSGRR – [illegible]

ONTVANGEN · 2 JAN 2024

Gemeente Maashorst
T.a.v. College van B&W
Postbus 83
5400 AB UDEN

Uw kenmerk:	Ter inzage gelegde stukken ontwikkeling 'Verplaatsing Jonkergouw'	Datum: 18 december 2023
Ons kenmerk:	RD/ 2023.1217	
Betreft:	Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Broksteeg 1-3	

Geacht College,

Middels dit schrijven willen wij graag onze zienswijzen kenbaar maken inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.
Dit ontwerp bestemmingsplan is op 7 november 2023 door u als college vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Aangezien wij direct belanghebbenden zijn in dit ontwerp bestemmingsplan, daar wij direct tegenover de door u voorgestelde ontsluiting van Broksteeg naar Pastoor van Winkelstraat wonen, willen wij middels dit schrijven duidelijk maken dat wij het oneens zijn met de inhoud van het bestemmingsplan en de onwetmatige wijze waarop dit plan tot stand is gekomen.

Ons inziens is het voorgestelde plan nog lang niet klaar voor besluitvorming daar het zowel inhoudelijk als procedureel nalatigheden bevat. Wij wensen dan ook dat het reeds genomen besluit van 7 november 2023 van tafel gaat en er een nieuw plan wordt geformuleerd waarbij wel de juiste procedures zullen worden gevolgd.

Onze zienswijze spitst zich ten eerste toe op de veelvuldig door u aangehaalde 'omgevingsdialoog' waaruit conclusies zouden kunnen worden getrokken.
Echter, deze omgevingsdialoog heeft nog nooit plaatsgevonden.
Wij zijn als direct belanghebbenden op geen enkel wijze bevraagd, dan wel gehoord, in deze.
Aangezien dit, conform een juist verloop van de procedures, een vormvereiste is ten behoeve van het besluitvormingsproces, kan alleen op basis hiervan al geconcludeerd worden dat dit ontwerp bestemmingsplan niet klaar is voor vaststelling.
Extra wrang is het in deze om vervolgens in de media te lezen dat wethouder Van Lankvelt 'zich kapot gedialoogd' heeft. Dit moet dan toch een eenzijdige dialoog zijn geweest aangezien de bewoners van zowel de Broksteeg als de Pastoor van Winkelstraat zich hierin op geen enkele manier herkennen.

De informatievoorziening heeft zich vooralsnog slechts beperkt tot informatieavonden waarop een eenzijdig verhaal en voldongen feiten werden gepresenteerd en waar er onvoldoende ruimte was voor vragen en discussie. Dit gegeven heeft inmiddels ook al geleid tot een eerder WOO-verzoek waar vervolgens ook zeer nalatig mee is omgegaan.
NB: wij hebben op de informatieavond van 11 juli 2023 aangegeven dat wij nu ook al hinder ondervinden van de wegverhoging welke een aantal jaren geleden is gerealiseerd op het kruispunt Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat en welke naast veel geluidsoverlast al heeft geleid tot scheurvorming in onze muren. Ondanks dat ons beloofd werd hierop terug te komen, hebben wij hierop nog niets terug gehoord.

Onze tweede zienswijze betreft de onzorgvuldigheid en onvolledigheid in de 'verkeersnotitie - b_NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01_rb3' welke ter inzage is aangeboden.
Gemakshalve wordt in deze notitie geconcludeerd dat op het drukste uur van de dag maximaal één voertuig per minuut de manoeuvre Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat zal hoeven maken. Aangezien dit dan ook in de Pastoor van Winkelstraat het drukste moment van de dag zal zijn, is onze eigen ervaring dat er op deze periodes van de dag geen enkel moment is waarop een directe manoeuvre zal kunnen worden uitgevoerd. Er zal namelijk altijd tegemoetkomend verkeer zijn, dan wel vanuit de richting Reek dan wel vanuit de kern van Schaijk. Dit zal overigens, met de voorziene ontsluiting van Akkerwinde III op de Pastoor van Winkelstraat nog evidenter worden. Onze verwachting op basis van eigen ervaring is dan ook, dat er op de drukkere uren van de dag geen enkel voertuig, en al helemaal geen vrachtwagen, direct kan ontsluiten naar de beoogde weg.
Hierdoor zullen zich er iedere dag opnieuw verkeersinfarcten voor gaan doen in de Broksteeg.

Waar in de notitie ook volledig aan voorbij gegaan wordt is dat er bij huisvesting van >200 arbeidsmigranten op locatie Broksteeg een enorme toename zal zijn van wandelaars van en naar het centrum van Schaijk. We zien dit nu al gebeuren met het handjevol arbeidsmigranten welke nu verblijven in de Broksteeg, dit zal met het beoogde plan met een veelvoud gaan toenemen.
Wandelaars zijn in de geplande aanpassingen van de Broksteeg op geen enkele wijze beschermd tegen de toename van het (zware) verkeer in de Broksteeg en er wordt in de gehele verkeersnotitie met geen enkel woord gerept over deze weggebruikers.

Voorts wordt er in de notitie gesteld dat landbouwvoertuigen het bedrijf vanuit het noorden zullen benaderen op basis van de centrale ligging in het productiegebied. Eén blik op figuur 5 in de notitie maakt echter duidelijk dat dit een volstrekt onlogische en niet onderbouwde aanname is.
Waarschijnlijker is dat alle landbouwvoertuigen afkomstig ten zuiden van kern Schaijk en ten westen van de Dorpenweg/ Provincialeweg – zuid (N277) het bedrijf zullen benaderen vanuit het zuiden; ofwel via de kern van Schaijk, ofwel via de Pastoor van Winkelstraat. Het is volstrekt onlogisch te denken dat al deze landbouwvoertuigen enorme omwegen zullen maken om hun doel te bereiken. Wanneer deze landbouwvoertuigen niet in de verkeersnotitie zijn meegenomen verliest deze per direct zijn waarde en kan op basis van deze verkeersnotitie het ontwerp bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Onze derde zienswijze betreft de aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan waarop ons inziens geen vaststelling kan volgen zonder dat onomstotelijk is vastgesteld en gedocumenteerd wat de aard van de huidige of toekomstige bedrijfsvoering zal zijn.

Deze zienswijze is tweeledig aangezien dit enerzijds de bedrijfsvoering betreft rondom de productie en verwerking van tuinbouwproducten. Wanneer in de bedrijfsvoering op termijn kan worden besloten om ook voor derden producten te verwerken betreft dit geen eigen grondgebonden activiteiten meer, maar moet dit worden geduid als industrie, een bedrijfsaanduiding welke op voorziene locatie niet mogelijk is.

Anderzijds betreft het ook de aard van de huisvesting van de arbeidsmigranten.
De opmerking dat deze arbeidsmigranten verbonden moeten zijn aan het bedrijf geeft ruimte voor een afwijkende interpretatie en zou bijvoorbeeld ook kunnen betekenen dat deze arbeidsmigranten op detacheer- of uitleenbasis werkzaam zijn bij andere bedrijven in opdracht van de firma Jonkergouw.
Naast het feit dat dit onwenselijk is en niet in overeenstemming met het ontwerp bestemmingsplan zal dit daarnaast ook weer leiden tot een toename van de vervoersactiviteiten.
Om hierop in de toekomst te kunnen handhaven zal er vooraf 100% duidelijkheid moeten zijn betreffende de bedrijfscategorisering om vast te stellen onder welke categorie de voorziene bedrijfslocatie valt.

Zoals eerder aangegeven verwachten wij dat we met deze zienswijzen voldoende redenen hebben aangedragen om het traject 'ontwerp bestemmingsplan tot vaststelling bestemmingsplan' per direct te stoppen. Eerst zal er een zorgvuldiger ontwerp bestemmingsplan moeten komen waarin wij als direct belanghebbenden wel zullen worden gehoord.

Uiteraard vertrouwen wij erop dat u voorgaande zienswijzen gegrond verklaart en deze zult meenemen in de verdere procesgang.

Tot nadere toelichting bereid en met vriendelijke groet,

Ruud en Rianne Derks
Pastoor van Winkelstraat 84a
5374 BL Schaijk

E-mail en telefoon Ruud Derks: *ruud@derksbedrijfswagens.nl* - *0651-584858*
E-mail en telefoon Rianne Derks: *rianne74derks@gmail.com* - *0623-452378*

agt brief

Franco

Afzender:
Derks Bedrijfswagens
Belgenlaan 7
5406XN Uden

POSTNL

AVG

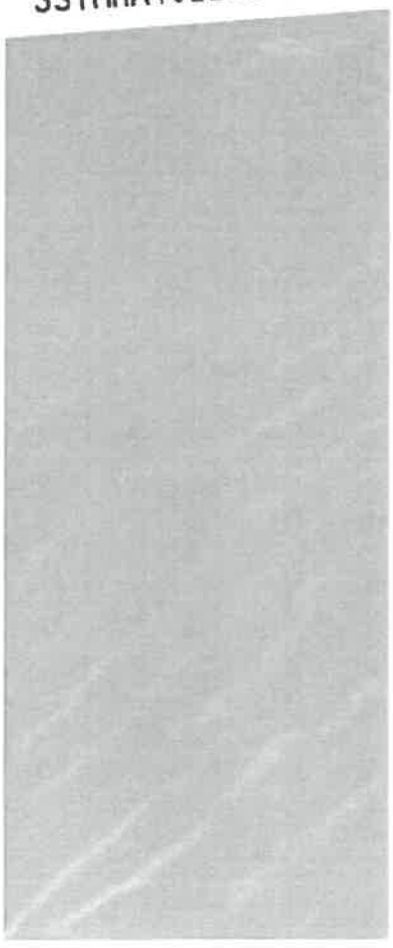
Gemeente Maashorst
Tav. College van B&W
Postbus 83
5400AB UDEN

AD

Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

1 Collo

3SYMHA401298420



Derks **Autogroep** Belgenlaan 7, 5406 XN Uden

Totaal, vertrouwd, tevreden. **Daarom Derks**

29/12

H2	HT	HTSB 1710/ 1730(Z)+Z

Postbus 83 5400AB
Naam: KBR Ben van Dijk Onroerend Goed B.V
Adres: Udenseweg 2, 5405PA Uden

Gemeente Maashorst
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 83
5400 AB UDEN

ONTVANGEN 27 DEC 2023

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2, Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Schaijk, 13 december 2023

Geacht college,

Met deze brief ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" (NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Broksteeg 1-3.

Op 7 november 2023 heeft uw college dit ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en vanaf 16 november 2023 ter inzage gelegd.

Wij Henk en Anita Jans hebben vooral belang bij het bestemmingsplan voor wat betreft de afhandeling van het verkeer.

Ondergetekenden zijn het niet eens met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze zienswijze is erop gericht om het door het collega vastgestelde besluit van 7 november 2023 volledig van tafel te krijgen omdat er zowel procedureel als inhoudelijk dusdanig veel essentiële tekortkomingen zijn geconstateerd dat dit dossier absoluut niet rijp is voor besluitvorming. Essentiële onderbouwingen ontbreken dan wel zijn onvoldoende onderbouwd en gedocumenteerd, uw informatie bevat op vele punten tegenstrijdigheden en veel vragen zijn tot nu toe onbeantwoord dan wel onvoldoende beantwoord.

Wij dienen deze zienswijze in met behoud van rechten vanwege nog te ontvangen informatie en toelichtingen. Onderstaand lichten wij onze zienswijze toe.

Procedurele zienswijzen

1) **Onbeantwoorde klachtenbrief over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen**

Middels deze brief hebben wij een klacht ingediend bij de gemeente Maashorst over bestuurlijk en ambtelijk onzorgvuldig en onbehoorlijk handelen inzake het dossier 'verplaatsing Jonkergouw'. Er zijn vragen gesteld over het procesverloop, er is aanvullende informatie opgevraagd én verzocht om met omwonenden / belanghebbenden in contact te treden alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Deze brief was een reactie op het e-mailbericht dat wij donderdag 2 november jl. ontvingen van de heer Van Oorschot die liet weten dat u op 7 november jl. tot besluitvorming zou overgaan. Dit hadden wij op 27 oktober jl. reeds telefonisch vernomen van mevrouw Schampers. Omdat wij nog in afwachting waren van een uitnodiging voor een Omgevingsdialoog werden wij hier zeer door verrast. Deze klachtenbrief, met maar liefst 34 handtekeningen, ging juist in op het negeren van burgerinbreng en het onbeantwoord laten van vragen in aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan.
We hebben vanuit u tot op heden geen enkele reactie op deze brief mogen ontvangen, terwijl

Overigens is op een drietal momenten verschillende en tegenstrijdige informatie door de gemeente verstrekt over een al dan niet al gehouden omgevingsdialoog. Wellicht is de onderlinge afstemming hierover intern niet goed verlopen of is er door verschillende personen een verschillende uitleg gegeven aan deze kwestie?

Zienswijze: Er is geen sprake geweest van een formele Omgevingsdialoog waardoor geen hoor- en wederhoor is toegepast. Het besluitvormingsproces is daardoor niet nageleefd volgens de eigen opgestelde vormvereisten. Door uw handelwijze is de burgerinbreng in deze procedure beperkt en belemmerd en heeft u het vertrouwen van verontruste burgers beschaamd die een gerechtvaardigd en formeel belang in dezen hebben.

3) Woo-verzoek

Mede door de opvallend gebrekkige en onvolledige informatie die werd verstrekt tijdens de informatieavonden in de Potter, is op 13 juli 2023 een Woo-verzoek ingediend. Tijdens onze inmiddels langdurige, herhaalde maar vergeefse pogingen om alle gevraagde informatie beschikbaar te krijgen, hebben wij steeds laten weten dat het uitblijven van de opgevraagde stukken voor ons zeer bezwaarlijk is.

Wij hebben o.a. in onze nadere concretisering van ons verzoek op 28 juli jl. vermeld: *"Met betrekking tot de Omgevingsdialoog die u benoemt in uw brief: ons belang dat hiermee samenhangt is dat we de stukken die we hebben opgevraagd in het Woo-verzoek, geruime tijd voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog, willen ontvangen. Op deze manier kunnen we deze stukken goed bestuderen en onze input, op basis van juiste en volledige informatie, geven tijdens de Omgevingsdialoog."*

In onze mail van 24 oktober jl. hebben wij wederom aangegeven:
"Wij hebben deze informatie (op grond van het Woo-verzoek) echt op korte termijn nodig om ons te kunnen inlezen om onze reactie te geven op de Omgevingsdialoog en daarna de zienswijze te kunnen formuleren en in te dienen als het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd, met een reactietijd van 6 weken. Wij gaan ervan uit dat we de informatie minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de Omgevingsdialoog ontvangen, zodat we in alle redelijkheid de stukken kunnen lezen en ons op de Omgevingsdialoog kunnen voorbereiden. Dit vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid. Is de Omgevingsdialoog al gepland?
Indien de Omgevingsdialoog nog even op zich laat wachten en pas plaatsvindt na 1 januari 2024, lijkt het me gezien de aanvraagdatum van het Woo-verzoek van 13 juli 2023 dat een uiterste datum van 1 december 2023 voor het aanleveren van alle door ons gevraagde documenten zeer redelijk is."

Inmiddels komt de informatieverstrekking op gang. Wij hebben reeds 880 pagina's ontvangen met voornamelijk concepten van anterieure overeenkomsten en begrijpen dat nog 7500 documenten beschikbaar zijn die volgen. In gesprek met de gemeente, d.d. 30 november 2023, is gevraagd of wij specifieker kunnen zijn in de uitvraag van de stukken om het proces te bespoedigen. Het verwondert ons dat eerst vier maanden geen enkele informatie wordt verstrekt en op geen enkel front is meegedacht. Nu de tijd vreselijk gaat dringen en wij geklaagd hebben over de medewerking, komt 2 weken na terinzagelegging van alle stukken het voorstel om specifieker te zijn in de uitvraag. Als de gemeente oprecht behulpzaam en meedenkend had willen zijn, hadden wij deze vraag graag eerder gesteld gekregen, waardoor informatie ons wellicht tijdiger had bereikt.

Zienswijze: Onze pogingen om in gesprek te blijven en in te stemmen met een opschortingstermijn laten onverlet dat deze herhaalde verzoeken nadrukkelijk aangemerkt kunnen worden als zienswijze tegen het uitblijven van informatie vanwege de verstreken doorlooptijd, de diverse opschortingen en de nog steeds niet nagekomen toezeggingen.

4) Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan

wethouder Van Lankvelt zich wel geroepen voelde in de media te reageren op onze brief met de uitspraak dat hij zich "kapot gedialoogd" had. Wellicht bedoelt de wethouder te verklaren dat hij zich kapot gedialoogd heeft binnen het college of met partijen rondom de firma Jonkergouw! Als burgerbelanghebbende(n) die alle informatiebijeenkomsten van de gemeente Maashorst heeft/ hebben bijgewoond en alle ontwikkelingen heeft/hebben gevolgd, wensen wij hierbij expliciet (te) verklaren dat wethouder Van Lankvelt tijdens iedere openbare bijeenkomst heeft geschitterd door afwezigheid!

Het ontbreken van een actieve reactie vanuit u op onze brief - onverlet of die gelezen wordt als een procesmatige klacht, als een klacht tegen een bestuurder of ambtenaar of als een klacht die beide elementen in zich draagt - is wederom illustratief voor de wijze waarop u elke burgerinbreng wenst te negeren.

Zienswijze: Omwonenden / belanghebbenden zijn en worden steeds weer genegeerd in dit proces. Ondanks de ingestuurde klachtenbrief heeft u besloten over te gaan tot besluitvorming in de wetenschap dat de grondslag tot besluitvorming afwezig is. Wij beschouwen elke vorm van besluitvorming in dit voorliggende incomplete dossier daarom dan ook als een vorm van onbehoorlijk bestuur waarop wij gepaste actie zullen ondernemen. Wij verzoeken u in ieder geval deze brief actief te betrekken bij de zienswijzeprocedure.

2) Omgevingsdialoog

Wij zijn bij diverse informatieavonden (3,4 en 11 juli 2023), die door de gemeente zijn georganiseerd, aanwezig geweest. Daarin werd eenzijdig vanuit de gemeente onvolledig het verhaal over de plannen van Jonkergouw gepresenteerd. Er werd vaak gezegd dat de aantallen op het scherm nog niet klopten met het ontwerpbestemmingsplan dat in voorbereiding was. Daarnaast werden de overwegingen die bijvoorbeeld ten grondslag liggen aan de verkeersontsluiting ook niet gedeeld (ook niet na herhaaldelijke navraag uit de zaal).
Wij hebben tijdens deze bijeenkomsten en per e-mail meermaals gevraagd wanneer de omgevingsdialoog (ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan) zou worden gevoerd. Telkens werd door projectleider, de heer Van Oorschot (en anderen van de gemeente Maashorst), verteld dat de bijeenkomsten GEEN onderdeel uitmaakten van de omgevingsdialoog en dat deze nog zou volgen (georganiseerd door de initiatiefnemer zelf). Daarop zijn wij blijven wachten, om op dat moment ons zegje te kunnen doen om tweezijdig in gesprek te gaan met elkaar.

Op 21 juli 2023 hebben we per e-mail gevraagd of de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 5 september jl. een uitnodiging voor de omgevingsdialoog vanuit Jonkergouw was. Daarop hebben wij per e-mail bevestigd gekregen dat dit niet het geval was, maar dat het om een bedrijfsbezoek ging. Op 24 juli jl. hebben wij per mail gevraagd aan mevrouw Van den Boogaart: *"Weet jij wanneer de daadwerkelijke Omgevingsdialoog (ter voorbereiding op ontwerp bestemmingsplan) start? En heb je voor mij de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin opgenomen zoals deze volgens gemeente gevoerd moet worden?"* Op de 1e vraag over wanneer de omgevingsdialoog start hebben we nooit meer een reactie ontvangen helaas... Op 7 augustus 2023 kregen we de handreiking Omgevingsdialoog van uw medewerker mevrouw Van Beek toegestuurd per e-mail.

Zoals ook beschreven staat in uw eigen "Handreiking Omgevingsdialoog" dat van de uitkomst van de omgevingsdialoog een verslag gemaakt dient te worden dat ook nog teruggekoppeld moet worden naar aanwezigen (met een redelijke reactietermijn). Daarin zouden alle vragen moeten zijn gehoord, bestudeerd en beantwoord. Volgens uw eigen handreiking hoort de inbreng en de eindafweging over die inbreng daarna integraal deel uit te maken van het collegebesluit.
Wij zien met spanning uit naar de stukken (o.a. verslagen) over de Omgevingsdialoog die volgens u gevoerd is.

Inhoudelijk kan geen besluit genomen worden als het gaat om het ontwerp bestemmingsplan, zolang niet voor 100% duidelijkheid bestaat over de aard van de nieuwe / toekomstige bedrijfsvoering. De beantwoording van deze vraag is essentieel voor college en gemeenteraad als het gaat over de categorisering van de bedrijfsactiviteiten. Welk verwerkingsproces en/of welke productieactiviteiten moeten plaats gaan vinden aan de Broksteeg 1-3? Worden er of gaan er in Nederland of in het buitenland nieuwe producten geteeld worden door Jonkergouw zelf, anders dan prei en wortelen? Gaat Jonkergouw op de locatie Broksteeg producten verwerken van derden, uit Nederland dan wel uit het buitenland? Dient in dit kader niet gesproken te worden over industrie?

Vooralsnog is in het verhaal over de bedrijfsverhuizing van Jonkergouw, die gericht is op uitbreiding en het toekomstbestendig maken van het bedrijf, op geen enkele manier duidelijke informatie verstrekt.
De heer P. Jonkergouw heeft tijdens een van de informatiebijeenkomsten in juli 2023 zeer duidelijk gesteld dat Jonkergouw niet inzet op uitbreiding van de teeltgronden. Waar dan wel op?
In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is eenzelfde vraag gesteld door de heer Maathuis. Hij vroeg bevestigd te krijgen dat Jonkergouw zich in de toekomst niet zou inlaten met de productieverwerking van derde partijen omdat hij dat absoluut onwenselijk vond. Hierop heeft de heer Van Lankvelt gereageerd met de opmerking dit niet te weten.

Zienswijze: Er is 100% duidelijkheid nodig over de bedrijfscategorisering om vast te stellen onder welke bestemmingsplancategorie het nieuwe bedrijf Jonkergouw valt. Deze informatie is steeds in het ongewisse gebleven maar is aan de voorkant benodigd voor verdere uitwerking van het totaalplan. "Voor de dorpen" heeft hierover ook het ongenoegen geuit.

5) Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting

Op pagina 32 van de 'Toelichting' bij Ontwerp BESTEMMINGSPLAN "Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk" NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01 staat het volgende: *"Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de nieuwe locatie:*
*- 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."*

Op pagina 33 van de 'Toelichting' is vermeld:
"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."

Op pagina 91 van de Toelichting is vermeld:
"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."

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet uw raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Zienswijze: U weet dat er veel zorgen en commotie bestaan over de verkeersafwikkeling/-ontsluiting, behorende bij dit plan. Het is verbazingwekkend dat gesteld wordt te kunnen werken met een 'nadere eis'. De inpassing van de infrastructuur dient immers onderdeel te zijn van de ruimtelijke procedure / uitwerking van dit plan.

Ons is niet duidelijk geworden welke redenen voor afwijzing hieraan ten grondslag liggen. Kunt u dit verhelderen?

Inhoudelijk zienswijzen

Wij wonen op Pastoor van Winkelstraat 86. Recht tegenover de kruising pastoor v Winkelstraat / Broksteeg.
Voor ons is het van belang op welke manier de verkeersstroom afgehandeld wordt. Het is nu, voordat er iets veranderd is, al dagelijks dat er zwaar verkeer langzaam verkeer kruist wat gevaarlijke situaties geeft op deze drukke doorgaans route. Daarbij is het voor zwaar verkeer op verschillende plaatsen onmogelijk om elkaar te passeren.
Er zijn verschillende opties om het verkeer te ontsluiten gepresenteerd maar er is er nog geen één duidelijk naar voren gekomen hoe het dan verkeerstechnisch goed én veilig kan.
Eenrichting verkeer voor het verkeer van en naar het nieuwe bedrijf van Jonkergouw zou een mooie optie kunnen zijn maar is zoals iedereen vooraf al weet technisch niet haalbaar. Denk aan navigatie systemen die hier NOOIT rekening mee zullen houden.

Uiteraard zijn wij bereid om onze zienswijze mondeling toe te lichten. Is hier gelegenheid toe in een (hoor)commissie of raadsvergadering?

Wij vertrouwen erop uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een (vastgesteld) bestemmingsplan te komen en dat we inhoudelijk terugkoppeling/uw reactie ontvangen op de door ons ingediende zienswijze. Wij verzoeken u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, of in ieder geval niet op deze manier, vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

Anita en Henk Jans
Pastoor van Winkelstraat 86
5374 BL Schaijk
koningjans@live.nl
0486-436803 of 0650-603880

Anita Henk Jans

weebers vastgoed advocaten

Bijlage B

Persoonlijke uitnodiging omgevingsdialoog verplaatsing Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Schaijk, 26 juni 2020

Beste bewoner van de Pastoor van Winkelstraat,

Zoals u heeft kunnen lezen in de Arena van 30 november 2019 of inmiddels vast heeft gehoord, heeft de gemeente Landerd op 26 november 2019 besloten in principe medewerking te verlenen aan een totale verplaatsing en doorontwikkeling van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw van de locatie Molenaarstraat 2 aan de rand van Schaijk naar de locatie Broksteeg 1 en 3 in het buitengebied. Tuinbouwbedrijf Jonkergouw heeft het verzoek van een totale bedrijfsverplaatsing ingediend nadat de gemeente Landerd het bedrijf heeft verzocht de mogelijkheden hiertoe nader te onderzoeken. Het bedrijf stond hiervoor open en is in samenspraak met de gemeente gaan zoeken naar een geschikte locatie. De leegstaande veehouderijlocatie aan de Broksteeg 1-3 in Schaijk kwam als meest geschikt uit de bus.

Inmiddels is Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, in nauwe samenwerking met de gemeente Landerd, bezig om de plannen voor de verplaatsing nader vorm te geven. Via deze brief geven wij u inzicht in de voorlopige plannen, de huidige stand van zaken en het straks te voeren proces rondom de verplaatsing en doorontwikkeling van het bedrijf.

Uitnodiging omgevingsdialoog

Graag willen wij met u persoonlijk een omgevingsdialoog voeren over onze verplaatsings- en ontwikkelingsplannen. **Daarom nodigen wij u hierbij van harte uit om deze dialoog met elkaar te voeren op donderdag 9 juli aan de Broksteeg 1-3 te Schaijk. Vanaf 19:00 uur bent u welkom, waarna wij om 19:15 uur willen aanvangen met het formele gedeelte van de omgevingsdialoog.** Uiterlijk 20:30 uur willen wij de omgevingsdialoog afronden.

Gelet op het coronavirus willen wij u vragen per huishouden maximaal één persoon af te vaardigen. Wij zorgen ervoor dat ter plaatse hygiënemaatregelen worden getroffen en dat de afstandsmaatregel van 1,5 meter zoveel mogelijk wordt nageleefd. Om dit allemaal goed te kunnen coördineren verzoeken wij u uzelf **uiterlijk woensdag 1 juli aan te melden** indien u bij de omgevingsdialoog aanwezig zult zijn.

U dient zich aan te melden via jonkergouw.broksteeg@gmail.com onder vermelding van 'Aanmelden omgevingsdialoog Jonkergouw' en uw naam en adres.

Tijdens de bijeenkomst kunt u vragen stellen en suggesties doen. Er zullen externe adviseurs en ook ambtenaren van de gemeente Landerd aanwezig zijn om uw vragen te beantwoorden.

Mocht u echter voorafgaand aan de omgevingsdialoog al vragen of suggesties hebben, dan bent u van harte welkom deze alvast schriftelijk te stellen via jonkergouw.broksteeg@gmail.com. Binnen afzienbare termijn kunt u dan een schriftelijk antwoord van ons verwachten.

Ter voorbereiding op de omgevingsdialoog willen wij u alvast nadere informatie verschaffen over de voorlopige plannen.

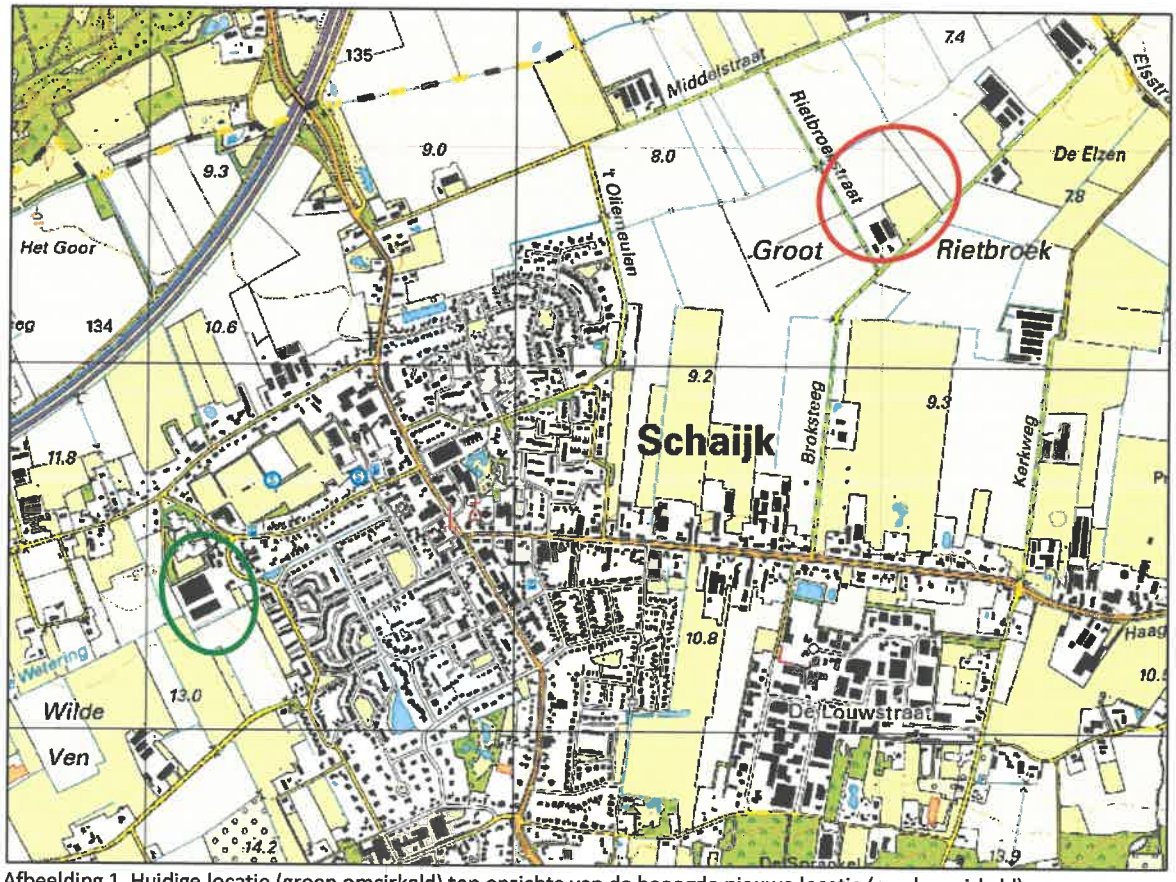
Omschrijving Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Tuinbouwbedrijf Jonkergouw is een vollegrondstuinbouwbedrijf, gespecialiseerd in de productie van met name bospeen, prei en bloembollen. De productie van deze gewassen vindt plaats op landbouwpercelen in en rondom Schaijk. Na de oogst wordt het product van de landbouwpercelen naar de bedrijfslocatie in Schaijk vervoerd waar het wordt gewassen, gesorteerd, gekoeld, ver- en bewerkt, verpakt en rechtstreeks uitgeleverd aan retail in binnen- en buitenland.

Uitbreiden of verplaatsen

Het bedrijf ervaart de dringende noodzaak om verder uit te breiden en goede huisvesting voor hun arbeidsmigranten op eigen locatie te realiseren. Het bedrijf was al bezig met het aanvragen van de daarvoor benodigde vergunningen toen op verzoek van de gemeente Landerd de mogelijkheden zijn onderzocht om een totale bedrijfsverplaatsing te overwegen. Dit gelet op de huidige ligging in de dorpsrand en de daarmee gepaarde verkeersoverlast. De firma Jonkergouw is zich gaan oriënteren op een geschikte locatie en heeft die gevonden ten noordoosten van Schaijk, aan de Broksteeg 1-3.

De bedrijfsverplaatsing levert een enorme verbetering op van de verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk. Uiteraard realiseren wij ons dat een verplaatsing ook betekent dat de er elders sprake is van een toenemende druk op het woongenot en de verkeersveiligheid. Vandaar dat wij in een vroegtijdig stadium met u de dialoog daarover aan willen gaan. 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 nadrukkelijke behoefte bestaat aan nieuwe woningen.



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

Beoogde locatie

Enerzijds maakt de centrale ligging ten opzichte van de landbouwpercelen de beoogde locatie aan de Broksteeg 1-3 voor de verplaatsing van het bedrijf ideaal en anderzijds ligt de locatie middenin primair agrarisch gebied (waar de ontwikkeling van de agrarische sector centraal staat). De omgeving is dus ingericht op een agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast is de locatie goed ontsloten via de Broksteeg, die met de beoogde ontwikkeling overigens wel opgewaardeerd dient te worden. Verkeer van en naar het bedrijf hoeft dan niet meer door de bebouwde kom van Schaijk te rijden, maar kan via de Pastoor van Winkelstraat ontsluiten op de provinciale weg N277.

De thans aanwezige verouderde stallen en werktuigenloods hebben geen toevoegde waarde voor het bedrijf. Deze bebouwing dient dan ook volledig te worden gesloopt, alsook de voeropslagen en aanwezige infrastructuur. De twee aanwezige bedrijfswoningen zijn wel van voldoende kwaliteit om te behouden.

Tuinbouwbedrijf Jonkergouw heeft na hun locatiekeuze een voorlopige inrichtingstekening gemaakt met daarop de beoogde inrichting van de locatie (zie bijlage 1).

Huisvesting arbeidsmigranten

Bij het productieproces van bospeen, prei en bloembollen 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. Momenteel heeft het bedrijf circa 200 tot 250 arbeidsmigranten in loondienst, welke verspreid zijn gehuisvest (o.a. ook in bestaande woningen in Schaijk).

Op de beoogde locatie dient een moderne huisvesting voor de arbeidsmigranten te worden gerealiseerd. De huisvesting wordt conform de strengste welzijnseisen vormgegeven. In totaal zullen op locatie 204 arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Momenteel oriënteert de gemeente Landerd zich op het beleid omtrent huisvesting van arbeidsmigranten. De eerste contouren van nieuw beleid zijn opgesteld en komen zijn aan de orde in een opiniërende bijeenkomst van de gemeenteraad. De voorgestelde huisvesting van de arbeidsmigranten door Tuinbouwbedrijf Jonkergouw past binnen de eerste contouren van dit beleid.

Gemeente in principe ingestemd

Nadat het bedrijf deze locatie had gevonden, heeft het een verzoek bij de gemeente Landerd ingediend waarin formele medewerking van de gemeente is gevraagd. Op 26 november 2019 heeft de gemeente in principe daarmee ingestemd omdat zij de volgende voordelen constateert:

1. Grootschalige bedrijfsactiviteiten aan de rand van de bebouwde kom, in de directe nabijheid van woningen, verdwijnen;
2. Verkeer van en naar het tuinbouwbedrijf hoeft niet meer door de bebouwde kom van Schaijk te rijden;
3. Huisvesting van arbeidsmigranten kan op eigen terrein worden vormgegeven, waardoor de woningen in Schaijk waar zij nu wonen weer beschikbaar komen voor de reguliere woningmarkt.
4. Achterblijvende locatie aan de Molenaarstraat komt vrij voor woningbouw;

Aan de principe-medewerking heeft de gemeente ondermeer onderstaande voorwaarden verbonden:

1. Er dient een kwaliteitsplan te worden opgesteld op basis van de Nota Kwaliteitsverbetering. Dit wil zeggen dat het bedrijf op de nieuwe locatie moet voorzien in een gedegen landschappelijke inpassing. Aanvullend daarop moeten ook maatschappelijke kwaliteitsmaatregelen worden getroffen.
2. De Broksteeg is onvoldoende ingericht voor verkeer van en naar het bedrijf. Om al het verkeer veilig over de Broksteeg te leiden is een verbreding van de Broksteeg benodigd en dient de aansluiting met de Pastoor van Winkelstraat te worden herzien.
3. Huisvesting van arbeidsmigranten is alleen toegestaan als het bedrijf aantoont dat betreffende arbeidsmigranten nodig zijn voor de bedrijfsvoering. Het huisvesten van gezinnen (met kinderen) is niet toegestaan. Er zal een nachtregister bijgehouden moeten worden en de arbeidsmigranten dienen zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP).

Uitwerking plannen

Met deze voorwaarden in hun achterhoofd is Tuinbouwbedrijf Jonkergouw aan de slag gegaan met een nadere uitwerking van de plannen. Allereerst is een voorlopig landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in een goede inpassing van de beoogdelocatie. Aan alle zijden is groen en water ingetekend wat passend is in het landschap en tevens de lokale ecologie verbetert.

Ten tweede wordt momenteel een studie verricht naar de effecten van de bedrijfsverplaatsing op het verkeer (ontsluiting), de verkeersveiligheid en de inrichting van de Broksteeg en Pastoor van Winkelstraat.

Het vervolg

Om de bedrijfsverplaatsing formeel mogelijk te maken zal het bestemmingsplan voor de locatie Broksteeg 1-3 gewijzigd moeten worden. Verwacht wordt dat na de zomer een ontwerp bestemmingsplan voor de beoogde locatie met daarin alle exacte uitwerkingen zal worden gepubliceerd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Vervolgens kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan nog beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Hopelijk tot donderdag 9 juli!

Namens Tuinbouwbedrijf Jonkergouw,

Gebroeders Jonkergouw

VARIANTENSTUDIE ONTSLUITING JONKERGOUW

VERPLAATSING JONKERGOUW NAAR BROKSTEEG 1-3

Gemeente Landerd

Megaborn
techniek met beleid

VARIANTENSTUDIE ONTSLUITING JONKERGOUW

VERPLAATSING JONKERGOUW NAAR BROKSTEEG 1-3

status	Definitief	opdrachtgever	Gemeente Landerd
kenmerk	GLa2001-R01	contactpersoon	Gijs van Oorschot
versie	D4.0	opdrachtnemer	Megaborn Traffic Development BV
datum	12 mei 2021	opgesteld door	Jill Verlinden en Jos Groothuis
		gecontroleerd door	Niels van Amstel

SAMENVATTING

De verplaatsing van Jonkergouw naar de Broksteeg zorgt voor meer (zwaar) verkeer in de omgeving van de Broksteeg. De huidige ontsluitingswegen rondom de nieuwe locatie zijn niet ingericht op de hoeveelheid landbouwverkeer en vrachtverkeer. Megaborn heeft een variantenstudie uitgevoerd om te onderzoeken welke ontsluitingswegen haalbaar zijn en of ze voldoen aan bepaalde uitgangspunten.

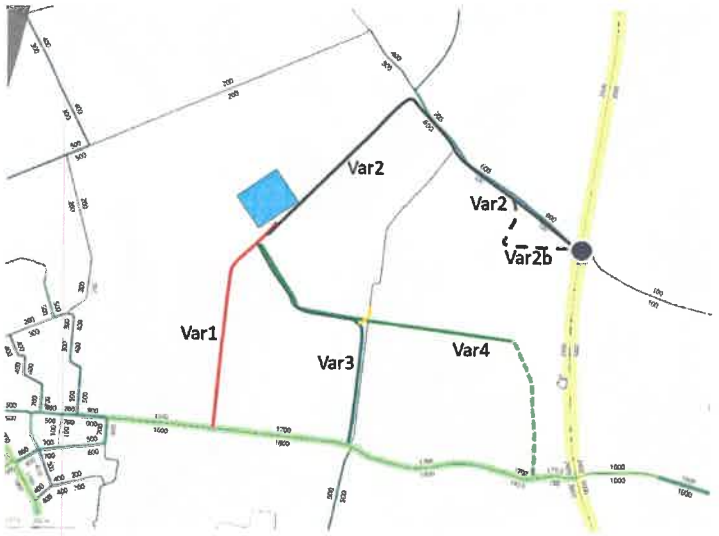
Dit onderzoek heeft op de volgende punten een afweging gemaakt:

- Bereikbaarheid (verkeerseffecten)
- Ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit (ruimtelijke impact)
- Welzijn en gezondheid (leefbaarheid)
- Sociale relevantie (draagvlak)
- Investeringen
- Energie
- Water en Klimaatadaptatie
- Bodem
- Ecologie
- Vestigingsklimaat
- CE & materialen

Varianten

Vier varianten worden uitgebreid onderzocht in deze studie:

- Variant 1: Broksteeg
- Variant 2: Elsstraat, met aanvulling Variant 2b
- Variant 3: Kerkweg
- Variant 4: Waterstraat



Advies

Op basis van de verschillende thema's is er zorgvuldig gekeken naar alle varianten en de relevante effecten om uiteindelijk te komen tot een vergelijkend overzicht. De prioritering en het gewicht van de wegingsfactoren van de thema's en de uiteindelijke variantkeuze zijn aan het college B&W om te bepalen.
Uit de variantenstudie voor de bedrijfsverplaatsing van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw lijkt dat variant 2b en 3 het meest effectief zijn. Vanuit verkeerskundig, landschappelijk en leefbaarheidsoogpunt wordt variant 2b: Broksteeg-Elsstraat-N277 door het onderzoeksbureau geadviseerd als nader uit te werken variant. Verkeerseffecten en leefbaarheidsaspecten van deze variant zijn positief en het draagvlak onder het geheel van de bewoners voor deze variant is relatief erg groot. Het nadeel van deze variant 2b zijn de relatief hoge investeringskosten.

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Probleembeschrijving 1
1.3 Aanpak 1
1.4 Leeswijzer 2

2 Kaders, context en ambities 3
2.1 Uitgangspunten 3
2.2 Stakeholders 4
2.3 Beschrijving omgevingsaspecten per thema 4
2.4 Belangrijke omgevingsaspecten 7
2.5 Risicotabel 8

3 Varianten ontwikkeling 9
3.1 Quick scan ontsluitingsvarianten 9
3.2 Nader te bestuderen varianten 9
3.3 Uitgangspunten uitwerking geselecteerde varianten 11

4 Verkeerseffecten en maatregelen 12
4.1 Verkeersgeneratie Jonkergouw 12
4.2 Referentiesituatie 14
4.3 Verkeerseffecten en maatregelen variant 1: Broksteeg 16
4.4 Verkeerseffecten en maatregelen variant 2: Elsstraat 18
4.5 Verkeerseffecten en maatregelen variant 3: Kerkweg 20
4.6 Verkeerseffecten en maatregelen variant 4: Waterstraat 23

5 Ruimtelijke impact varianten 25
5.1 Ruimtelijk inpasbaarheid 25
5.2 Landschappelijke inpassing 28
5.3 Aerius toetsing Natura2000 impact 29

6 Leefbaarheid 31
6.1 Variant 1: Broksteeg 32
6.2 Variant 2: Elsstraat 33
6.3 Variant 3: Kerkweg 33
6.4 Variant 4: Waterstraat 33

7 Draagvlak varianten 35
7.1 Bewoners 35
7.2 Provincie Noord-Brabant 35
7.3 Gemeente Oss 35

8 Kosten 38

9 Afweging varianten 39
9.1 Variant 1: Broksteeg 42
9.2 Variant 2: Elsstraat 42
9.3 Variant 3: Kerkweg 42
9.4 Variant 4: Waterstraat 43
9.5 Afwegingstabellen 41

10 Conclusies en advies 42
10.1 Conclusies 44
10.2 Aanbeveling vervolgstappen 44

Bijlage

Bijlage 1: Geraadpleegde bronnen
Bijlage 2: Geraadpleegde personen, bedrijven
Bijlage 3: Omgevingswijzer
Bijlage 4 ligging percelen grondpool Jonkergouw
Bijlage 5: schetsontwerpen varianten
Bijlage 6: verkeerstellingen
Bijlage 7: Rapportage SSK-ramingen
Bijlage 8: Opmerkingen/reacties op bewonersconsultatie maart 2021.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tuinbouwbedrijf Jonkergouw heeft het voornemen te verhuizen van de Molenaarstraat naar de Broksteeg 1-3 in Schaijk. Het bedrijf is te groot geworden voor de huidige locatie en er zijn op de huidige locatie aan de rand van Schaijk geen uitbreidingsmogelijkheden. Ook is de ontsluiting op de huidige locatie een probleem. Het college van B&W van de gemeente Landerd besloot november 2019 onder voorwaarde medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bedrijf naar de nieuwe locatie aan de Broksteeg. Op deze nieuwe locatie dient ook huisvesting van arbeidsmigranten te komen. Daartoe loopt nu het proces van de bestemmingsplan-voorbereiding.

Op 9 juli 2020 heeft een bewonersconsulatie plaatsgevonden waar veel vragen zijn geweest over de ontsluiting. Er is daarom door de gemeente besloten om een onafhankelijk verkeerskundig adviesbureau, in dit geval Megaborn, te vragen een verkeerskundige studie uit te laten voeren naar de mogelijke ontsluitingsvarianten, uitgaande van de mogelijk verplaatsing. Deze varianten vormen de basis voor de verdere bewonersparticipatie en de zorgvuldige planuitwerking. Naast de verkeersaspecten dienen in dit project ook de samenhangende omgevingseffecten en de kosten van de verschillende varianten meegenomen te worden in de variantenafweging.

1.2 Probleembeschrijving

De verplaatsing van Jonkergouw naar de Broksteeg zorgt voor meer (zwaar) verkeer in de omgeving van de Broksteeg. De huidige ontsluitingswegen rondom de nieuwe locatie zijn niet ingericht op de hoeveelheid landbouwverkeer en vrachtverkeer. Onderzocht is welke ontsluitingsmogelijkheden door de gemeente te overwegen zouden kunnen zijn.

1.3 Aanpak

Deze variantenstudie is opgedeeld in drie fasen leidend tot een verdere bestemmingsplanprocedure in fase 4:

1 In fase 1 worden de uitgangspunten, de context, de kaders en de verschillende relevante omgevingsaspecten voor de variantenstudie in kaart gebracht;
2 In fase 2 worden aan de hand van de verkeersmodellen en ruimtelijke mogelijkheden de verschillende varianten geïnventariseerd. Aan de hand van de relevante aspecten worden de best passende varianten bepaald;
3 De varianten worden in fase 3 met de belanghebbenden besproken om uiteindelijk tot onafhankelijk advies voor een geschikte en passende oplossing te komen die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voor besluitvorming.

Daarna zal de bestemmingsplanprocedure worden ingezet.

Figuur 1-1: fases gevisualiseerd

1.4 Leeswijzer

Dit rapport start met het omschrijven van de kaders, context en ambities. Na deze brede verkenning wordt dieper ingegaan op de verkeerskundige effecten van de verplaatsing van Jonkergouw in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de verkeerstechnische aspecten en varianten beschreven en met daarna in hoofdstuk 5 de beschrijving van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de leefbaarheidsaspecten die met de varianten samenhangen. Hoofdstuk 7 gaat vervolgens in op de analyse van het draagvlak onder de belangrijkste stakeholders. In hoofdstuk 8 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste kostenaspecten op hoofdlijnen. De onderliggende ramingen zijn in een separate rapportage opgenomen. Op basis van de input vanuit de verschillende aspecten wordt in hoofdstuk 9 een afwegingsvoorstel gegeven. Tenslotte volgen in hoofdstuk 10 de conclusies van het onderzoek en het daaruit volgende advies.

2 KADERS, CONTEXT EN AMBITIES

In eerste instantie is het van belang de juiste informatie, kaders en uitgangspunten te bepalen in combinatie met inzicht in het palet aan belangen en risico's. Aan de hand daarvan kan met de juiste scope de variantenstudie en effectenanalyse worden ingestoken.

Het is voor een voldoende integrale inbedding van belang om in het begin voldoende breed te kijken naar alle mogelijk betrokken aspecten en de beschikbare informatie te verifiëren en valideren. In de eerste fase maken we daarom gebruik van de Omgevingswijzer (www.omgevingswijzer.org) om alle relevante omgevingsaspecten in kaart te brengen. De Omgevingswijzer is een door Rijkswaterstaat ontwikkelde tool voor toetsen en vergelijken van varianten aan een set van 12 omgevingsaspecten. Deze 12 omgevingsaspecten of omgevingsthema's geven een beeld van alle relevante aspecten die aan de orde zijn bij ruimtelijke projecten. Hiermee kunnen overzichtelijk en snel alle belangen die samenhangen met het ruimtelijke project in beeld worden gebracht.

2.1 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor dit project zijn:

1 De verplaatsing van firma Jonkergouw leidt tot een nieuwe verkeersstroom door vrachtverkeer, landbouwverkeer en verkeer van gevestigde arbeidsmigranten;
2 De verplaatsing dient in samenhang met de omgevingsaspecten, zoals gedefinieerd in de Omgevingswijzer plaats te vinden. Dit betreft omgevingsaspecten als de ruimtelijke inpassing, leefbaarheid, klimaatadaptatie en bereikbaarheid;
3 De ontsluitingsvarianten worden afgewogen ten opzichte van de huidige situatie en de nul variant, waarbij Jonkergouw wordt verplaatst maar geen nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd;
4 Er wordt uitgegaan van het huidige beleid en bestaande regelgeving, zoals bekend op 1 januari 2021;
5 Bij het uitvoeren van dit onderzoek is uitgegaan van wettelijke richtlijnen voor geluid, geur en trillingen. Daarnaast is uitgegaan van het CROW Handboek wegontwerp.

In figuur 2-1 is de huidige locatie van Jonkergouw aan de Molenaarstraat aangeven in rood. De huidige locatie ligt ten westen van het centrum van Schaijk. De nieuwe beoogde locatie aan de Broksteeg is aangegeven in blauw en is in meer landelijk gebied gelegen.

Figuur 2-1: Huidige en beoogde locatie Jonkergouw

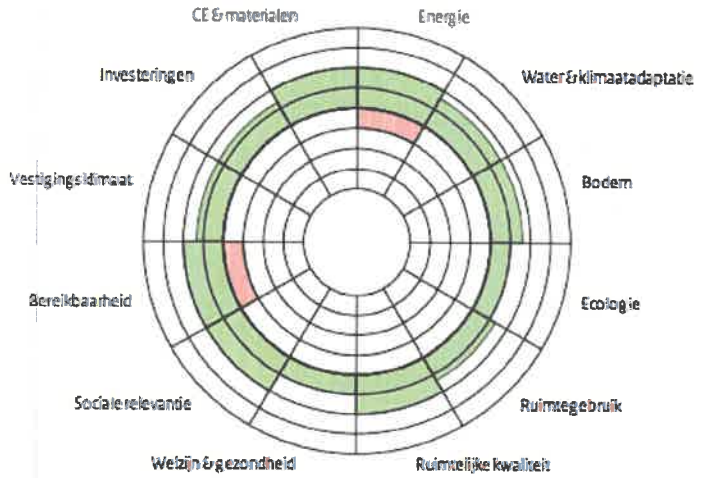
2.2 Stakeholders

Om een goed en volledig beeld te krijgen van de context en de kaders is het belangrijk om de stakeholders in kaart te brengen. Voor dit project zijn de volgende primaire stakeholders onderscheiden:

- Gemeente Landerd
- Provincie Noord-Brabant
- Gemeente Oss
- Waterschap Aa en Maas
- Omwonenden
- Jonkergouw
- Wethouders
- In aanvulling: Brabants Landschap

2.3 Beschrijving omgevingsaspecten per thema

Alle omgevingswijzer aspecten (zie figuur 2-2) worden per thema besproken. De uitgebreide tabel van de omgevingswijzer is te vinden onder bijlage 3.



Figuur 2-2: Omgevingswijzer

WATER EN KLIMAATADAPTATIE

Veilig, schoon en gezond water is een belangrijk onderdeel van een duurzame leefomgeving. Het algemene beleid van gemeente Landerd is om in een vroegtijdig stadium van de planvorming inzicht in de gevolgen van de ruimtelijke plannen op de waterhuishoudkundige aspecten te krijgen. Dit is stevig verankerd in het proces zodat water een volwaardige rol speelt bij de totstandkoming van bestemmingsplannen (Structuurvisie, 2014). Daarnaast staat vermeld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP, 2012-2016) dat het streefbeeld van 2030 is afgestemd op de ecologische doelstelling. Daarbij gaat het om optimale waterdiepte, natuurvriendelijke oevers en de structuur van het watersysteem. Specifiek op dit project hebben het

Waterschap en de gemeente Landerd aangegeven dat het belangrijk is om waterproblemen te voorkomen en extra verharding te compenseren. Het gebied kent problemen op het gebied van wateroverlast op het zuidelijke bedrijventerrein en problemen ten aanzien van de waterafvoer naar de Maas. Water dient zo lang mogelijk te worden geborgen om afstromingsproblemen en verdroging te beperken. Het begin van de Broksteeg zou kunnen functioneren als mogelijke berging. Het Waterschap is vroegtijdig betrokken om de wateraspecten in beeld te krijgen met betrekking tot waterafvoer, grondwaterstroming en compensatie voor extra aan te brengen verharding.

BODEM

Een goede manier van omgaan met de bodem draagt bij aan een duurzame leefomgeving. De gemeente Landerd heeft het ambitiestatement Duurzame Gronduitgifte ondertekend en wil zich daarmee inzetten voor een duurzamer gebruik van haar gronden. Dit moet zorgen voor herstel van de biodiversiteit, een betere bodemgesteldheid en een betere waterkwaliteit in Brabant. Voor dit project zou dit kunnen betekenen dat bij aanleg van nieuwe wegen gekozen kan worden voor duurzame fundering van de weg.

ENERGIE

Door het verminderen van de energievraag en het gebruik van duurzamere energie neemt de uitstoot van broeikasgassen af. De Provincie Noord-Brabant streeft naar een energie neutrale samenleving in 2050 en zetten fors in op het gebruik van duurzame energie. De gemeente Landerd heeft zelf geen harde doelstelling naar buiten gebracht als het gaat om het energieneutraal maken van de gemeente. Vooralsnog wordt vastgehouden aan het landelijke scenario om energieneutraal te worden in 2050 (Energieverkenning Landerd 2019). Voor dit project is het mogelijk ledverlichting toe te passen en hiermee energie te besparen. Ten noorden van de Broksteeg is een zoekgebied vastgesteld voor grootschalige opwek van zonne-energie. Hier liggen kansen om projecten te koppelen, er zou bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen direct de aanleg van kabels en leidingen kunnen worden meegenomen.

WELZIJN EN GEZONDHEID

Voor een goede inpassing is een beschouwing van de aspecten als verkeersveiligheid, geluidshinder, trillinghinder en geurhinder van belang. Voor de verkeersveiligheid analyse worden de varianten getoetst aan de principes van Duurzaam Veilig en de CROW-richtlijnen. Voor de bepaling van de effecten van geluidshinder, trillingen en geurhinder voor deze studie worden de varianten getoetst aan de wettelijke richtlijnen.

BEREIKBAARHEID

Voor een duurzame economische ontwikkeling is goede bereikbaarheid een voorwaarde. Gemeente Landerd heeft aangegeven de verkeerstructuur op orde te hebben. In dit project wordt met name gestuurd op het beperken van het vrachtverkeer in de kern Schaijk en het afwegen van een zo goed mogelijke ontsluiting. In dit project wordt gestreefd naar een zo direct mogelijke route van en naar Jonkergouw, zodat er geen zoekgedrag of sluipgedrag zal plaatsvinden. Dit geldt voor zowel het 'eigen' landbouwverkeer van Jonkergouw als het vrachtverkeer. Tevens wil men het verkeer snel mogelijk van en naar een aansluiting op de provinciale wegen leiden en wil men

zo min mogelijk overlast veroorzaken door een nieuwe ontsluiting op wegen die niet geschikt zijn voor het verwerken een grote verkeerstoename. De gemeente Oss en de Provincie Noord-Brabant zijn vroegtijdig betrokken, voor het verkrijgen van de minimale voorwaarden en eisen aan de ontsluitingen voor zover deze de wegen betreffen die onder hun beheer of eigendom vallen. Voor het kunnen ontwikkelen van de varianten is ook hun formele akkoord nodig geweest. De provincie geeft aan dat het mogelijk is de 'koude' aansluiting op de N277 (de Dorpenweg) om te zetten naar een 'warme' aansluiting in de vorm van een rotonde. Daarmee wordt de veiligheid ter plekke verbeterd. De provincie geeft aan dat landbouwverkeer vooralsnog geen gebruik mag maken van de N277. De gemeente Oss geeft aan in te kunnen stemmen met een variant die over de Elsstraat gaat, die onder hun beheer valt. Wel dient hier rekening te worden gehouden met de ontwerprichtlijnen van de gemeente Oss.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De ruimtelijke kwaliteit is goed als de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde in balans zijn. De gemeente Landerd streeft ernaar om bij ontwikkelingen in het buitengebied in te zetten op versterking van de ruimtelijke kwaliteit, daarbij is het belangrijk karakter te behouden en met voorkeur het te versterken. Voor dit project is aangegeven dat het belangrijk is om te zorgen voor een groene inpassing door middel van bomen in rijen. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het belangrijk dat bomen opnieuw worden aangeplant. Gemeente Landerd wil graag landschapsversterking in dit gebied met behulp van de aanleg van landschapselementen zoals hakhoutsingels van Els, Wilg en Meidoorn. In dit onderzoek wordt ook meegenomen dat arbeidsmigranten gecentreerd worden en gebruik maken van lokale diensten. In de nota staat ook dat kwaliteit elders gecompenseerd moet worden, wanneer aan de orde.

RUIMTELIJKE INPASSING

Voor een duurzame leefomgeving dient men zorgvuldig om te gaan met de ruimte. In dit project is gekeken naar het effect van de ontsluiting op kadastrale inpasbaarheid en de consequenties voor bijvoorbeeld watergangen en bomenrijen. Gemeente Landerd streeft naar landschapsversterking in dit gebied. Dit punt wordt in de beoordeling gecombineerd met het thema Ruimtelijke Kwaliteit.

VESTIGINGSKLIMAAT

Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is een voorwaarde voor een economisch vitale omgeving. Het beleid van gemeente Landerd is gericht op het behouden van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken (Structuurvisie, 2014). Daarnaast is er aangegeven dat er oog is voor het verbeteren van de jeugdwerkgelegenheid. De verplaatsing van Jonkergouw biedt kansen om het gebied ten oosten van Schaijk beter te ontsluiten, hierdoor verbetert het vestegingsklimaat van Schaijk-Oost.

SOCIALE RELEVANTIE

Gebiedsontwikkeling draagt bij aan een duurzame leefomgeving als het relevant is voor: burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden. Beleid geeft aan dat belangen van bewoners en gebruikers moeten worden meegenomen bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen (Structuurvisie, 2014). Het is belangrijk dat er draagvlak is voor de verplaatsing van Jonkergouw. Voor dit project zijn bewoners en andere

stakeholders betrokken. Met bewoners heeft een eerste gesprek plaatsgevonden in de eerste fase van het onderzoek. Over het algemeen vinden bewoners met wie gesproken is verkeersveiligheid, hinderbeperking, ruimtelijke inpassing en bereikbaarheid belangrijk. Men vindt het belangrijk om het beeld van bomen, welke nu naast de weg staan, te behouden. Het merendeel van de bewoner geeft aan niet de voorkeur te hebben om de ontsluiting te realiseren via de Waterstraat, Kerkweg of Pastoor van Winkelstraat. Zij maken zich zorgen over mogelijke overlast, zoals trillinghinder, geluidsoverlast of verkeersonveiligheid. Bewoners hebben de varianten kunnen inzien. Bewoners gaven aan een voorkeur te hebben voor een variant via de Elsstraat zodat de grote meerderheid van de bewoners geen of minder hinder ondervinden en andere landbouwbedrijven ook van deze ontsluiting gebruik kunnen maken. De bewoners van de Elsstraat hebben aangegeven dat de Elsstraat dan wel dient te worden omgelegd ter plaatse van de woningen om met name de verkeersveiligheid te waarborgen en geluids- en trillinghinder sterk te verminderen.

ECOLOGIE

Goed functionerende ecosystemen en gevarieerde leefgebieden zijn onderdeel van een duurzame leefomgeving. In het Landschapsbeleidsplan (2012) staat dat gemeente Landerd graag het leefgebied voor vogels die in een vochtig open cultuurlandschap leven, wil versterken. Daarnaast is het voor dit project belangrijk om in het project of elders groen te compenseren.

MATERIALEN

Het gebruik van duurzame materialen of het hergebruiken, circulair, is een onderdeel van een duurzame ambitie. In de notitie Duurzaam Landerd (2010) is een omschrijving van duurzaam inkopen opgenomen. In dit project zijn veel hergebruik kansen. In het ontwerp is uitgegaan van een minimaal ruimtebeslag en hergebruik van vrijkomende grond. Voor de kostenramingen is uitgegaan van gebruik van nieuw doch gerecycled materiaal. Nadere detaillering en nader onderzoek moet uitwijzen of er meer kan worden hergebruikt en daarmee ook kosten kunnen worden gereduceerd. Dit zal in het verdere verloop van de engineering plaats moeten vinden. Een en ander is ook afhankelijk van de scope van het uiteindelijke project, de ambities en de uitkomsten van de nadere onderzoeken.

2.4 Belangrijke omgevingsaspecten

Uit de eerste verkennende analyse door middel van de Omgevingswijzer blijkt dat ruimtelijke inpassing, sociale relevantie (draagvlak), welzijn (leefbaarheid), bereikbaarheid en investeringen de belangrijkste thema's zijn. Deze aspecten zullen een belangrijke rol spelen bij de variantenafweging.

2.5 Risicotabel

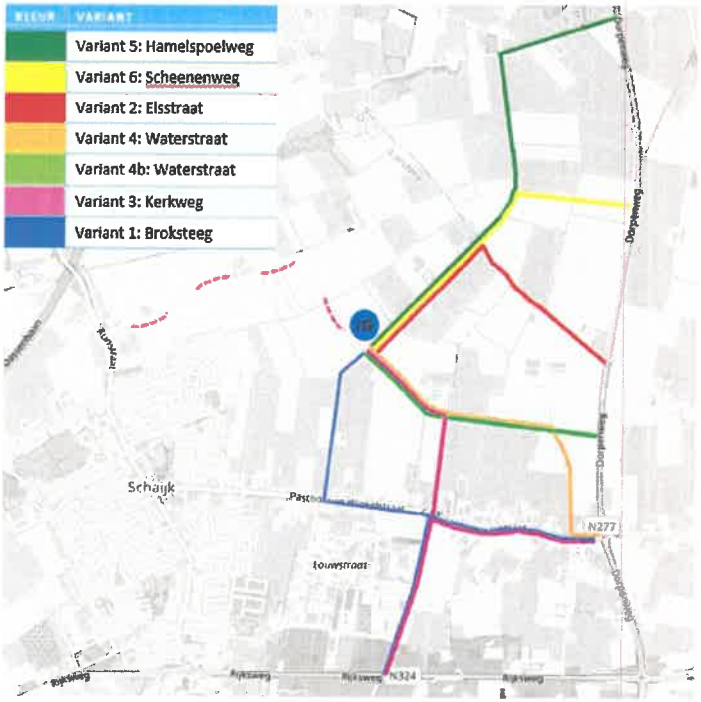
Naar aanleiding van de eerste verkenning zijn de volgende risico's bepaald:

RISICO	
Parkeercapaciteit centrum	Parkeerproblemen in het centrum doordat werknemers Jonkergouw verder weg wonen en sneller de auto gebruiken
Verkeersgedrag	Verkeer van en naar Jonkergouw maakt geen gebruik van gewenste route
Verkeersveiligheid	Mogelijke fietsers in combinatie met vrachtverkeer op ontsluitingswegen
Watercompensatie	Meer verharding betekent waterberging compenseren
Watergangen	Verbreding wegen kan leiden tot mogelijke verlegging van watergangen
Bomen	Verbreding wegen kan leiden tot noodzakelijke kap bomen
Leefbaarheid	Bewoners ondervinden hinder door de ontwikkelingen rondom Jonkergouw (geluidshinder, trillinghinder, verkeersonveiligheid)
Sluipverkeer	Volledige aansluiting van de Elsstraat (mogelijke variant) kan leiden tot sluipverkeer van en naar Reek en Herpen
Draagvlak	Onvoldoende draagvlak omwonende en betrokkenen
Draagvlak externe wegbeheerders	Draagvlak van de Gemeente Oss (Elsstraat) en de Provincie Noord-Brabant (aansluiting Elsstraat N277)
Kosten	De kosten voor nieuwe ontsluiting hoger dan Jonkergouw wil dragen
Toekomstige verkeersgeneratie	Onzekerheden in toekomstige verkeersgeneratie

3 VARIANTEN ONTWIKKELING

3.1 Quick scan ontsluitingsvarianten

De eerste stap in het onderzoek is om mogelijke varianten in kaart te brengen. Mogelijke hoofdvarianten voor de ontsluiting van de nieuwe locatie van Jonkergouw aan de Broksteeg 1-3 zijn in kaart gebracht door middel van een Quick scan. Het uitgangspunt bij het in kaart brengen van de varianten is om zo snel mogelijk te ontsluiten naar de provinciale wegen. Dit leidt tot de onderstaande varianten (zie figuur 3-1).



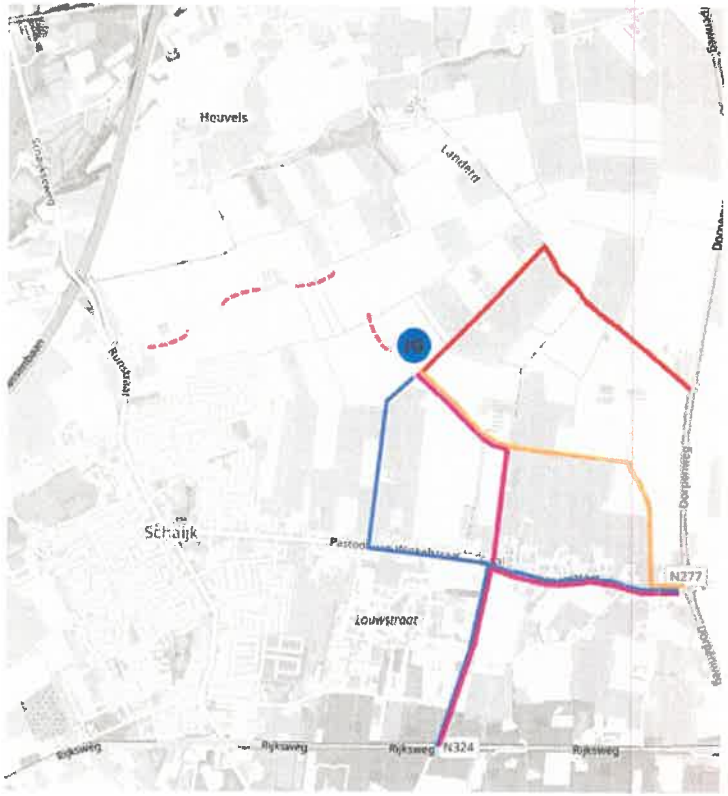
Figuur 3-1: Quick scan varianten

3.2 Nader te bestuderen varianten

Na de Quick scan zijn varianten afgevallen door uitkomsten van onder andere het overleg met Provincie Noord-Brabant. Zij geven aan geen medewerking te verlenen aan geheel nieuwe aansluitingen op de N277. De provincie staat onder voorwaarden wel open voor het opwaarderen van huidige aansluitingen. Tevens is de analyse dat de noordelijk gelegen varianten weinig verkeer aantrekken, waardoor het verkeer alsnog via de bestaande wegen gaat rijden. Met deze informatie blijven de onderstaande vier varianten over. Deze zijn nader bestudeerd.

3.2.1 Variant 1: Broksteeg

In figuur 3-2 zijn de vier nader te onderzoeken varianten weergegeven. De eerste variant is de ontsluiting via de Broksteeg richting de Pastoor van Winkelstraat om vervolgens via de Haagstraat/Schaijksestraat/Scheisestraat bij de N277 of de N324 uit te komen. Dit zou neerkomen op het verbreden van de Broksteeg en een aanpassing op het kruispunt met de Pastoor van Winkelstraat.



Figuur 3-2: Nader onderzochte varianten

3.2.2 Variant 2: Broksteeg - Elsstraat

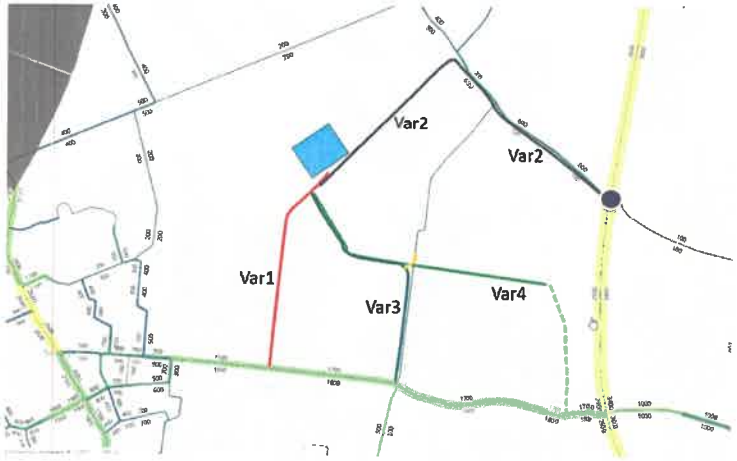
Bij variant 2 zal het verkeer via het noordelijke deel van de Broksteeg en de Elsstraat naar de N277 worden geleid. De Broksteeg en de Elsstraat moeten in deze variant verbreed worden. Bij de aansluiting met de N277 moet een nieuwe volledige aansluiting gemaakt worden. Nu ligt hier nog een zogenaamde koude oversteek.

3.2.3 Variant 3: Kerkweg

In variant 3 moet een nieuwe weg worden aangelegd (door open gebied) van de Broksteeg naar de Kerkweg. Via de te verbreden Kerkweg, zal de route aansluiten op Pastoor van Winkelstraat. Via de Haagstraat/Schaijksestraat en de Scheisestraat kan vervolgens de N277 en de N324 bereikt worden.

3.2.4 Variant 4: Waterstraat

Voor variant 4 zou een nieuwe weg door open gebied moeten worden aangelegd tussen de Broksteeg en de Waterstraat. Rechtstreeks doortrekken naar de N277 is niet toegestaan door de Provincie. De eenvoudigste vervolgroute is dan via de Waterstraat en de Schaijksestraat naar de N277.



Figuur 3-3: varianten weergave

3.3 Uitgangspunten uitwerking geselecteerde varianten

Voor het uitwerken van de geselecteerde varianten wordt uitgegaan van de volgende punten:

- bij alle varianten is uitgegaan van het zo snel mogelijk ontsluiten naar de provinciale wegen (N277 of N324);
- de verkeersgeneratie is gebaseerd op gegevens van het CROW en ervaringscijfers van Jonkergouw op basis van de huidige locatie aan de Molenaarstraat;
- dwarsprofielen en indelingen van de nieuwe ontsluitingswegen zijn conform het principe van Duurzaam Veilig. In dit geval conform het profiel erftoegangsweg type 1 (ETW-1). Hierbinnen worden voor de gemeente Landerd en voor de gemeente Oss de voor deze gemeenten geldende (verschillende) dwarsprofielen aangehouden;
- de varianten zijn uitgewerkt op schetsontwerpniveau. Dit houdt in dat in het verdere traject de variant nader zal worden uitgewerkt en exact wordt ingepast;
- waar bomen verwijderd worden, zullen nieuwe bomen worden teruggeplaatst;
- bij de aanleg van nieuwe wegen zullen ook bomen naast de weg worden geplaatst ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
- de watergangen worden indien nodig verplaatst, als de obstakelvrije afstand onvoldoende is;
- waterafvoeraanpassingen voor de oplossing van de waterproblematiek in de kern van Schaijk zijn niet uitgewerkt in de ontwerpen van de varianten. Wel wordt integraal gekeken naar kansen om de huidige en mogelijk toekomstige waterproblematiek in het plangebied aan te kunnen pakken.;
- bij de aanleg van meer dan 2000 m2 verhard oppervlakte, geldt een compensatieplicht voor waterberging. Hierbij wordt uitgegaan van de rekenregel van het waterscha Aa en Maas die stelt dat voor de benodigde compensatie geldt: benodigde compensatie (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m). Er wordt voor de studie gelet de omgeving uitgegaan van de maximale gevoeligheidsfactor van 1,0. Bij circa 6.500 m2 toename aan verhard oppervlak betekent dat een compensatie van circa 400 m3. Dit komt bij een weg van 800 meter lengte neer op een slootverbreding van 0,5 – 1,0 m. In dit project worden de sloten breder gegraven dan strikt noodzakelijk om daarmee gelijk de watercompensatie te realiseren.

4 VERKEERSEFFECTEN EN MAATREGELEN

In dit hoofdstuk worden de verkeerseffecten van de verplaatsing van Jonkergouw besproken. Hierbij wordt ingegaan op de verkeersgeneratie op de nieuwe locatie, de toedeling van dit extra verkeer over het netwerk per variant en tot slot de effecten die dit extra verkeer heeft op de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid op het omliggende verkeersnetwerk.

4.1 Verkeersgeneratie Jonkergouw

De verkeersgeneratie op de nieuwe locatie zal waarschijnlijk toenemen ten opzichte van de oude locatie aan de Molenaarsstraat. De toename wordt veroorzaakt doordat diverse locaties van Jonkergouw worden samengevoegd. De vergroting van het bedrijfsvloeroppervlak kan ervoor zorgen dat er meer verkeersbewegingen worden gerealiseerd. Daarnaast worden er naast de bedrijfsgebouwen ook 136 woonunits gerealiseerd op de nieuwe locatie. Ook deze woonunits zorgen voor meer verkeersbewegingen.

De verkeersgeneratie van tuinbouwbedrijf Jonkergouw op de nieuwe locatie aan de Broksteeg is bepaald op basis van ervaringscijfers en CROW-kengetallen. Voor een dergelijk tuinbouwbedrijf zijn geen realistische CROW-kengetallen beschikbaar. Om deze reden is voor dit deel van de verkeersgeneratie uitgegaan van de ervaringscijfers van de oude locatie van Jonkergouw. Deze zijn vervolgens gedifferentieerd op basis van het toenemende aantal vierkante meters bedrijfsoppervlak. Voor de woonunits zijn wel CROW-kengetallen beschikbaar. Daarom is voor deze ontwikkeling uitgegaan van CROW-publicatie 381.

In tabel 4-1 zijn de uitgangspunten voor het bepalen van de verkeersgeneratie weergegeven.

Tabel 4-1: Uitgangspunten bepalen verkeergeneratie

UITGANGSPUNTEN	
Verkeersgeneratie bedrijfsgebouwen	
Verkeergeneratie op basis van ervaringscijfers Molenaarsstraat	2,0 ritten per 100 m2 bvo (huidige locatie maximaal 168 ritten bij 8.400 m2 bvo)
Oppervlakte bedrijfsgebouwen plansituatie Broksteeg	21.092 m2 bvo
Oppervlakte bedrijfsgebouwen plansituatie inclusief flexibiliteit	30.514 m2 bvo
Verkeergeneratie woonunits	
Categorie CROW 381	Kleine eenpersoonswoning
Type gebied	Buitengebied
Stedelijkheidsgraad	Niet stedelijk
Aantal woonunits	136
Verkeersgeneratie op basis van CROW-publicatie 381	1,8 ritten per woning

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is de verkeersgeneratie bepaald. Deze is weergegeven in de tabellen

- 4-2 t/m 4-4. Hierbij gaat het om een theoretische inschatting van het toekomstige aantal verplaatsingen. In de praktijk zal de verkeersgeneratie waarschijnlijk lager uitvallen door de onderstaande twee redenen:

- het is de verwachting dat de verkeersgeneratie niet evenredig zal toenemen met de toename van het aantal vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak. Een deel van de extra vierkante meters zal vooral als opslag gebruik worden van materieel. Dit leidt tot minder verkeersbewegingen per vierkante meter;
- doordat een groot deel van de werknemers van Jonkergouw in de plansituatie al op het terrein wonen, wordt het aantal woon-werk verplaatsingen overschat. Hierdoor zal de verkeersgeneratie van de bedrijfsgebouwen in de praktijk lager uitvallen.

Hoewel we verwachten dat de verkeergeneratie in de plansituatie lager zal uitvallen, gaan we in de verkeersberekening uit van een "meest negatieve scenario" benadering, waarbij we uitgaan van de onderstaande maximale verkeergeneratie.

Tabel 4-2: Verkeersgeneratie woonunits (in motorvoertuigen per etmaal)

VERKEERGENERATIE WOONUNITS	1,8 RITTEN PER WONING	
	Plansituatie	Plansituatie Broksteeg incl. flexibiliteit
Aantal woonunits	136	136
Autoverkeer (100%)	245	245
Verkeersgeneratie woonunits	**245**	**245**

Tabel 4-3: Verkeergeneratie bedrijfsgebouwen (in motorvoertuigen per etmaal)

VERKEERGENERATIE BEDRIJFSGEBOUWEN	2,0 PER 100M2 BVO	
	Plansituatie Broksteeg	Plansituatie Broksteeg incl. flexibiliteit
Oppervlakte bedrijfsgebouwen (m2/bvo)	21092	30514
Autoverkeer (53%)	220	320
Vrachtverkeer (18%)	80	110
Landbouwverkeer (29%)	120	180
Verkeersgeneratie bedrijfsgebouwen	**420**	**610**

Tabel 4-4: Verkeergeneratie totaal (in motorvoertuigen per etmaal)

VERKEERGENERATIE TOTAAL	PLANSITUATIE BROKSTEEG	PLANSITUATIE BROKSTEEG INCL. FLEXIBILITEIT
Autoverkeer	465	565
Vrachtverkeer	80	110
Landbouwverkeer	120	180
Totale verkeersgeneratie	**665**	**855**

4.2 Referentiesituatie intensiteiten

De referentiesituatie voor de intensiteiten op het netwerk is de autonome situatie in 2030 zonder de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Om te komen tot de referentiesituatie zijn de huidige verkeersintensiteiten bepaald en is bepaald of het verkeer tot 2030 zal groeien door eventuele externe ontwikkelingen (autonome verkeergroei).

4.2.1 Huidige intensiteiten

In oktober 2020 zijn er diverse verkeerstellingen uitgevoerd, om een beeld te krijgen van de huidige verkeersbelasting van de wegen rondom Jonkergouw. De verkeertellingen zijn bijgevoegd in bijlage 6 en weergeven in figuur 4-1. Gezien de corona-crisis en enkele wegwerkzaamheden geven de tellingen niet een volledig representatief beeld qua absolute aantallen.

Figuur 4-1: Huidige verkeersintensiteiten

In oktober 2020 lagen de intensiteiten op het onderliggend wegennet gemiddeld op 94% ten opzichte van voor de situatie voor covid-19 (bron: NDW). Lokaal zijn er beperkte afwijkingen mogelijk, in dit geval mogelijk in verband met oogsten. Dit zijn in absolute aantallen beperkte verschillen. Dit geldt ook voor de effecten van omrijdend verkeer ten gevolge van wegwerkzaamheden in Herpen. Ook hier gaat het om beperkte aantallen in absolute zin.

Deze verschillen hebben daardoor geen invloed op de conclusies van dit onderzoek. De tellingen op provinciale wegen komen uit de databank van de provincie Noord-Brabant. Deze tellingen zijn al voor de corona crisis uitgevoerd. Het is de verwachting dat de covid-19 pandemie geen blijvend effect heeft op de verkeerssituatie. Daarmee zijn de provinciale tellingen voldoende representatief.

Tot slot is gekeken of de telling een representatief beeld geeft van het aantal vracht- en landbouwbewegingen. Uit de vergelijking van de verdeling van het vracht- en landbouwverkeer van Jonkergouw over het jaar (zie tabel 4-5) blijkt dat het verkeer in oktober niet veel afwijkt van het gemiddeld. In oktober bleek er iets meer vrachtverkeer te zijn dan gemiddeld en iets minder landbouwverkeer. Het totale verkeer is ongeveer gemiddeld. Ook blijkt uit tabel 4-5 dat de piek in juli niet veel hoger ligt dan het gemiddeld aantal voertuigbewegingen. Het oogstseizoen laat dus slechts een beperkt verschil zien. Bij de verkeersgeneratie van Jonkergouw op de nieuwe locatie is overigens wel uitgegaan van de "meest negatieve scenario" situatie (het oogstseizoen).

Tabel 4-5: Huidige verkeersgeneratie Jonkergouw locatie Molenaarstaat (voertuigen per etmaal)

	AUTO	VRACHT	LANDBOUW	TOTAAL
Jan	81	11	32	124
Feb	82	15	38	135
Maa	83	20	44	147
Apr	85	14	34	133
Mei	86	14	37	137
Jun	88	31	44	163
Jul	89	31	48	168
Aug	85	28	46	159
Sep	82	26	29	137
Okt	**81**	**25**	**28**	**134**
Nov	79	23	28	130
Dec	79	16	28	123
Gemiddeld	**83**	**21**	**36**	**141**

4.2.2 Autonome verkeersgroei

De autonome verkeergroei op het netwerk door externe ontwikkelingen is bepaald met behulp van het regionale verkeersmodel (BBMA-model). Het verkeersmodel van de regio Noordoost Brabant voorspeld voor de gemeentelijke wegen in Schaik-Oost nauwelijks tot geen autonome groei tot 2030. Alleen op de route Pastoor van Winkelstraat – Schaijksestraat en op de Scheisestraat zal het verkeer marginaal groeien. Op de provinciale wegen N277 en N324 neemt het verkeer naar verwachting wel wat toe (zie figuur 4-2).

Figuur 4-2: Referentiesituatie, verkeersintensiteiten 2030

4.3 Verkeerseffecten en maatregelen variant 1: Broksteeg

4.3.1 Effecten variant 1: Broksteeg

In variant 1 zal de Broksteeg worden verbreed om het verkeer van en naar Jonkergouw te faciliteren.

Deze variant heeft de volgende verkeerseffecten (zie figuur 4-4):

- het verkeer van en naar Jonkergouw zal naar verwachting vooral via de verbrede Broksteeg en de Pastoor van Winkelstraat gaan rijden. Daarnaast wordt de route Haagstraat – Schaijksestraat en de route Scheisestraat wat drukker.
- De situatie is op de subthema's vergelijkbaar met de nul-situatie (de huidige situatie)

Om het verkeer in deze variant te faciliteren zijn de volgende maatregelen gewenst in deze variant:

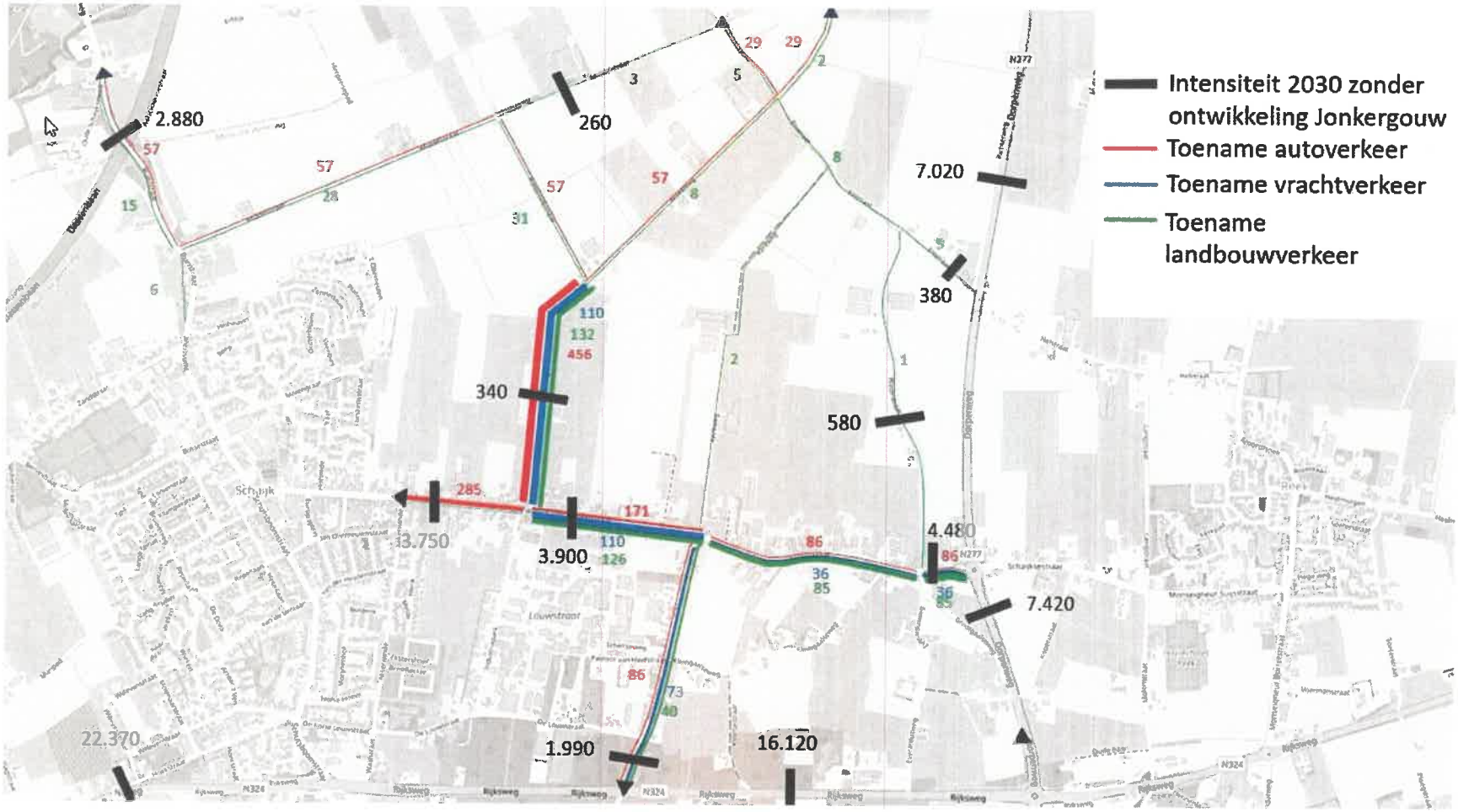
- het verbreden Broksteeg ten zuiden van Jonkergouw Dit is nodig om de toenemende verkeersdrukte van vooral het vrachtverkeer en het landbouwverkeer te faciliteren. Hiervoor is het nodig om Broksteeg te verbreden naar 6 meter (zie tabel 4-5). Bij dit profiel kunnen twee vrachtwagens elkaar met 30 km/h passeren. Er wordt een profiel voorgesteld van 5 meter asfaltverharding en aan beide zijden van de weg grasbetonstenen van circa 0,5 meter. Met dit profiel kan vrachtverkeer elkaar goed passeren en wordt de snelheid van het autoverkeer niet te hoog;
- het aanpassen van de aansluiting van de Broksteeg op de Pastoor van Winkelstraat. Dit kruispunt (zie figuur 4-3) wordt door de ontwikkeling van Jonkergouw drukker. Hoewel er de afgelopen vijf jaar geen ongevallen zijn geregistreerd[1], wordt het kruispunt nu wel als onveilig ervaren. Om de toekomstige verkeerstromen veilig te kunnen verwerken is het wenselijk om het kruispunt in deze variant te verruimen en de fietsoversteek over de Broksteeg uit te buigen en minimaal vijf meter van het kruisingsvlak van de Pastoor van Winkelstraat af te leggen.

Figuur 4-3: Kruispunt Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat

Tabel 4-6:Gewenst profiel (erftoegangsweg buiten de bebouwde kom)

Ontwerpvoertuig	Verkeersruimte horizontaal (m)		Verkeersruimte verticaal (m)
Ontwerpsnelheid	60 km/h	30 km/h	
Personenauto	2,40	2,05	4,25
Vrachtauto	3,30	3,00	4,25
Landbouwvoertuig (excl. lading)	3,60	3,30	4,25
Motor, scooter	1,50	1,50	2,50
Fietser	1,00	1,00	2,50

[1] Bron: VIA statistiek ongevallen 1 jan 2014 tot 31 december 2019



Figuur 4-4: Verkeerstoedeling variant 1: verbreden Broksteeg – Zuid

4.4 Verkeerseffecten en maatregelen variant 2/2b: Elsstraat

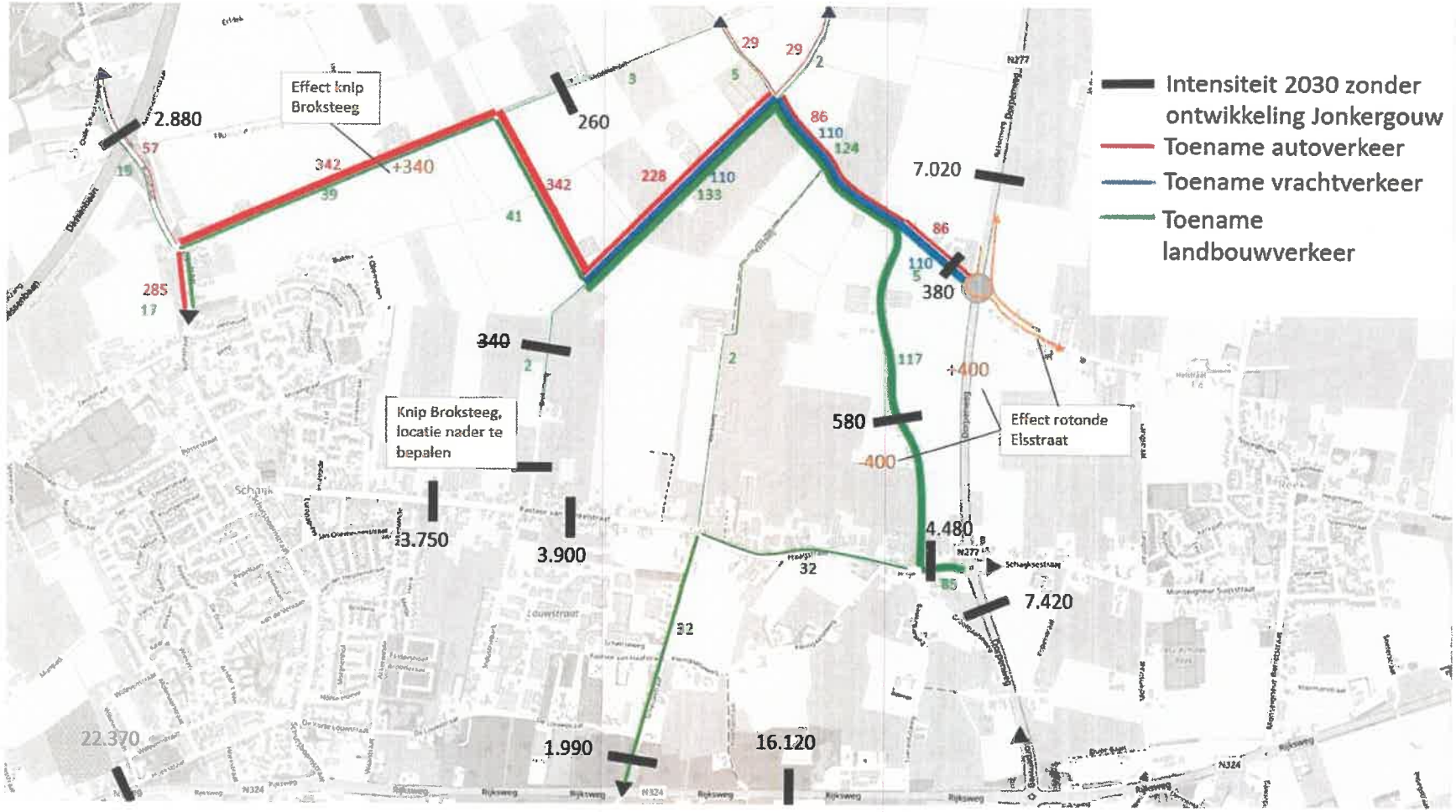
Figuur 4-6 toont de verkeerstoedeling voor variant 2. In deze variant wordt een er een nieuwe verbinding via de Elsstraat aangelegd met een volledige aansluiting op de N277. Op dit moment ligt er ter hoogte van de aansluiting Elsstraat-N277 alleen een zogenaamde koude oversteek, waarbij afslaan naar de N277 niet mogelijk is (zie figuur 4-5).

Om ervoor te zorgen dat al het verkeer van en naar Jonkergouw in deze variant via de Elsstraat gaat rijden, wordt er een knip aangebracht in de Broksteeg, ten zuiden van tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Zonder knip is het de verwachting dat een deel van het verkeer naar tuinbouwbedrijf Jonkergouw mogelijk alsnog via de Broksteeg rijdt, omdat dit voor een groot deel van de bestemmingen de kortste route is.

Figuur 4-5: Koude oversteek N277 - Elsstraat

Deze variant 2 heeft de volgende verkeerseffecten:

- het verkeer van en naar Jonkergouw zal vooral via de Broksteeg – Noord en de Elsstraat gaat rijden. Autoverkeer en vrachtverkeer kan vervolgens de N277 oprijden via een nieuwe volledige aansluiting. Het landbouwverkeer kan via de parallel liggende Waterstraat rijden;
- het autoverkeer van Jonkergouw naar Schaijk (bijvoorbeeld arbeidsmigranten die naar de supermarkt gaan) kan in deze variant niet meer via de Broksteeg. Dit verkeer zal naar verwachting via de Rietbroekstraat en de Middelstraat gaan rijden. Dit geldt ook voor een klein deel van het landbouwverkeer dat richting de percelen in het westen gaat;
- het verkeer dat nu al via de Broksteeg rijdt zal een andere route kiezen door de knip. Ook dit verkeer zal naar verwachting vooral via de Middelstraat gaan rijden;
- door de volledige aansluiting van de Elsstraat op de N277 is het de verwachting dat ook een deel van het verkeer van en naar Herpen via deze nieuwe aansluiting op de N277 zal gaan rijden en niet meer via de Waterstraat;
- door de volledige aansluiting van de Helstraat op de N277, zal een deel van het verkeer van en naar Reek anders gaan rijden. Hierdoor wordt de Helstraat mogelijk wat drukker Gezien de omvang van de dorp Reek, verwachten wij dat de verkeersbelasting op de Helstraat niet groeit tot onacceptabele aantallen.
- voor de vergelijking geldt dat de variant 2 relatief de kortste route geeft tot een doorgaande weg, in dit geval de N277. Het is wel de enige route en geeft daarmee een minder directe route voor alle richtingen voor het landbouwverkeer en vrachtverkeer. Daarnaast kunnen er ongewenste neveneffecten ontstaan voor verkeer van en naar Reek.



Figuur 4-6:Verkeerstoedeling variant 2: verbeden Broksteeg – Noord en Elsstraat

Om het verkeer in variant 2 te faciliteren zijn de volgende maatregelen gewenst:

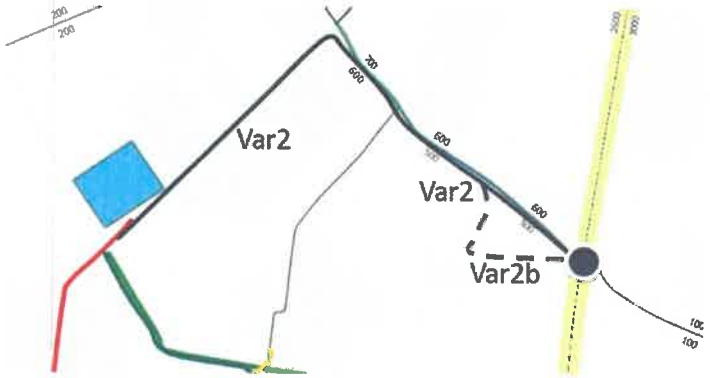
- verbreden Broksteeg – Noord (profiel 5 meter asfalt + grasbetonstenen aan beide zijden van de weg);
- verbreden van de Elsstraat. De Elsstraat is in eigendom van de gemeente Oss. Conform de uitgangspunten van de gemeente Oss dient de Elsstraat een asfaltbreedte van minimaal 6 meter te hebben, inclusief suggestiestroken. Om bermschade te voorkomen worden er tevens grasbetonstenen als bermbescherming toegepast. Dit profiel is wenselijk vanwege het aantal vrachtwagens op de Elsstraat en het feit dat dit een fietsroute is;
- het realiseren van een rotonde bij de aansluiting van de Elsstraat op de N277;
- toepassen van een knip in de Broksteeg, ten zuiden van Jonkergouw;
- het aanbrengen van een aantal passeerhavens op de route Rietbroekstraat – Middelstraat, zodat het toenemende autoverkeer en landbouwverkeer elkaar kan passeren en bermschade zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Binnen variant 2 is er gesproken over een subvariant, waarbij er een landbouwsluis wordt toegepast in Helstraat om ervoor te zorgen dat verkeer vanaf Reek niet via de Helstraat gaat rijden, maar het landbouwverkeer naar percelen in de omgeving wel mogelijk te maken. Deze aanpassing raden wij af om de volgende redenen:

- wij verwachten dat de verkeersbelasting door de volledige aansluiting op de N277 niet enorm zal toenemen (hier moet nog modelmatig naar gekeken worden);
- een landbouwsluis in de Helstraat is slecht aan te geven op de rotonde bij de N277, zeker in combinatie met een verbod van Landbouwverkeer op de N277 en zal leiden tot een groot aantal borden bij deze rotonde, wat weer leidt tot onduidelijke situaties;
- het gevaar bestaat dat in de omgeving onbekend vrachtverkeer alsnog via de Helstraat rijdt en zicht klemrijdt.

4.4.1 Variant 2B: Elsstraat met verlegde aansluiting

Voor variant 2 is alternatieve ontsluiting op de rotonde mogelijk, zoals aangegeven in Variant 2B. Deze ontsluiting ontlast de bewoners en bedrijven op de Elsstraat 1-3 qua verkeersveiligheid en hinder en is door de vergrootte afstand tot de woningen een toekomstbestendige oplossing. Deze variant is opgesteld in nader overleg met de bewoners van Elsstraat 1 en 3.



Voor de vergelijking met de nul-variant geldt dat de variant 2B relatief de kortste route geeft tot een doorgaande weg, in dit geval de N277. Het is wel de enige route en geeft daarmee een minder directe route voor het 'eigen' landbouwverkeer en het

vrachtverkeer dat uit de verschillende kan aanrijden. Daarnaast kunnen er ongewenste neveneffecten ontstaan voor verkeer van en naar Reek. De variant 2B heeft wel als voordeel dat de route beter scoort op hinderbeperking aanwonenden en verkeersveiligheid dan bij variant 2. De variant werkt ook positief op de bereikbaarheid van andere bedrijven en het vestigingsklimaat doordat de weg een fors stuk van de woningen van de Elsstraat wordt gelegd en daarmee geen relevante toename van hinder geeft als er sprake is van een verkeerstoename in de toekomst.

4.5 Verkeerseffecten en maatregelen variant 3: Kerkweg

In figuur 4-7 is de verkeerstoedeling van variant 3 weergegeven. In deze variant wordt Jonkergouw door middel van een nieuwe weg aangesloten op de Kerkweg. Hierdoor worden de Broksteeg en de Pastoor van Winkelstraat ontlast. Om ervoor te zorgen dat verkeer niet alsnog via de Broksteeg en de Pastoor van Winkelstraat rijdt, wordt er net als in variant 2 een knip aangelegd in de Broksteeg.

Deze variant heeft de volgende verkeerseffecten (zie figuur 4-7):

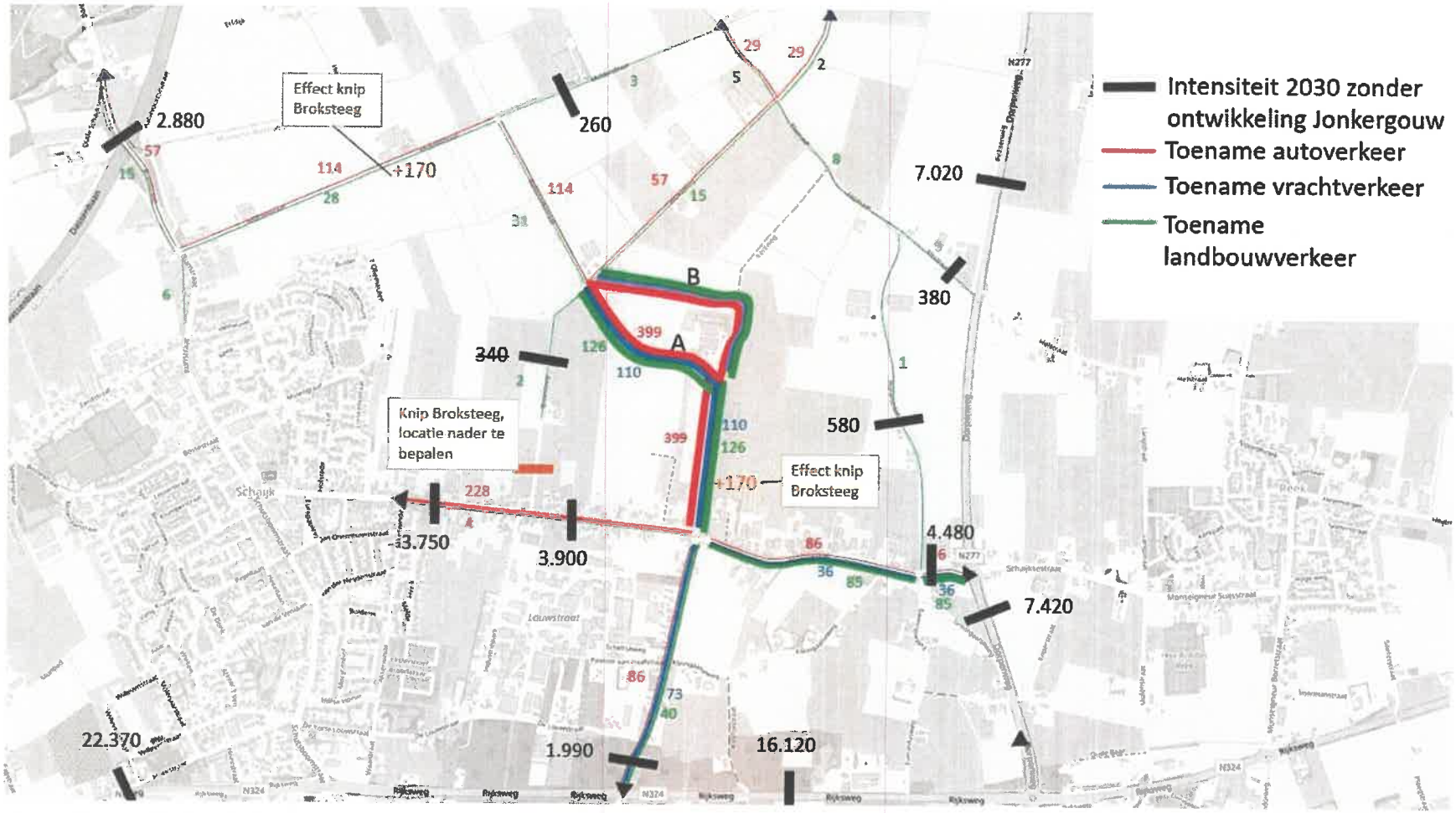
- verkeer van en naar Jonkergouw zal vooral via de nieuwe weg en via de Kerkweg gaan rijden. Vervolgens zal een deel via de Scheisestraat naar de N324 rijden en een deel via de Haagstraat/Schaijksestraat naar de N277;
- door de afsluiting van de Broksteeg zal het huidige verkeer op die weg een andere route moeten kiezen. Het is de verwachting dat dit verkeer voor een deel via de Kerkweg en voor een deel via de Middelstraat gaat rijden.
- deze variant geeft een betere geleiding naar de doorgaande wegen en leidt tot een beperkte verlaging van de verkeersdruk op de Pastoor van Winkelstraat.

Om het verkeer in variant 3 te faciliteren, worden de volgende maatregelen voorgesteld in deze variant:

- het aanleggen van een nieuwe weg tussen de Broksteeg en de Kerkweg;
- het verbreden van het zuidelijke deel van de Kerkweg (profiel 5 meter asfalt + grasbetonstenen aan beide zijden van de weg);
- het verruimen van het kruispunt Pastoor van Winkelstraat/Haagstraat – Kerkweg.

4.5.1 Variant 3B: Kerkweg

In variant 3 wordt zijn twee tracévarianten mogelijk. Variant 3(A) gaat uit een tracé 'onderlangs' het bedrijf aan de Kerkweg 1. In variant 3B wordt uitgegaan van een tracé 'bovenlangs'. Het voordeel van een tracé onderlangs is dat deze route korter en directer is, waardoor de bouwkosten iets lager liggen. Het voordeel van variant 3B is dat het tracé grotendeels over percelen van tuinbouwberdrijf Jonkergouw loopt. Hierdoor zijn er minder grondaankopen nodig. Daarnaast wordt de bedrijfslocatie Kerkweg 1 beter ontsloten in variant 3B.



Figuur 4-7: Verkeerstoedeling variant 3A en 3B: nieuwe weg en verbeden Kerkweg

4.6 Verkeerseffecten en maatregelen variant 4: Waterstraat

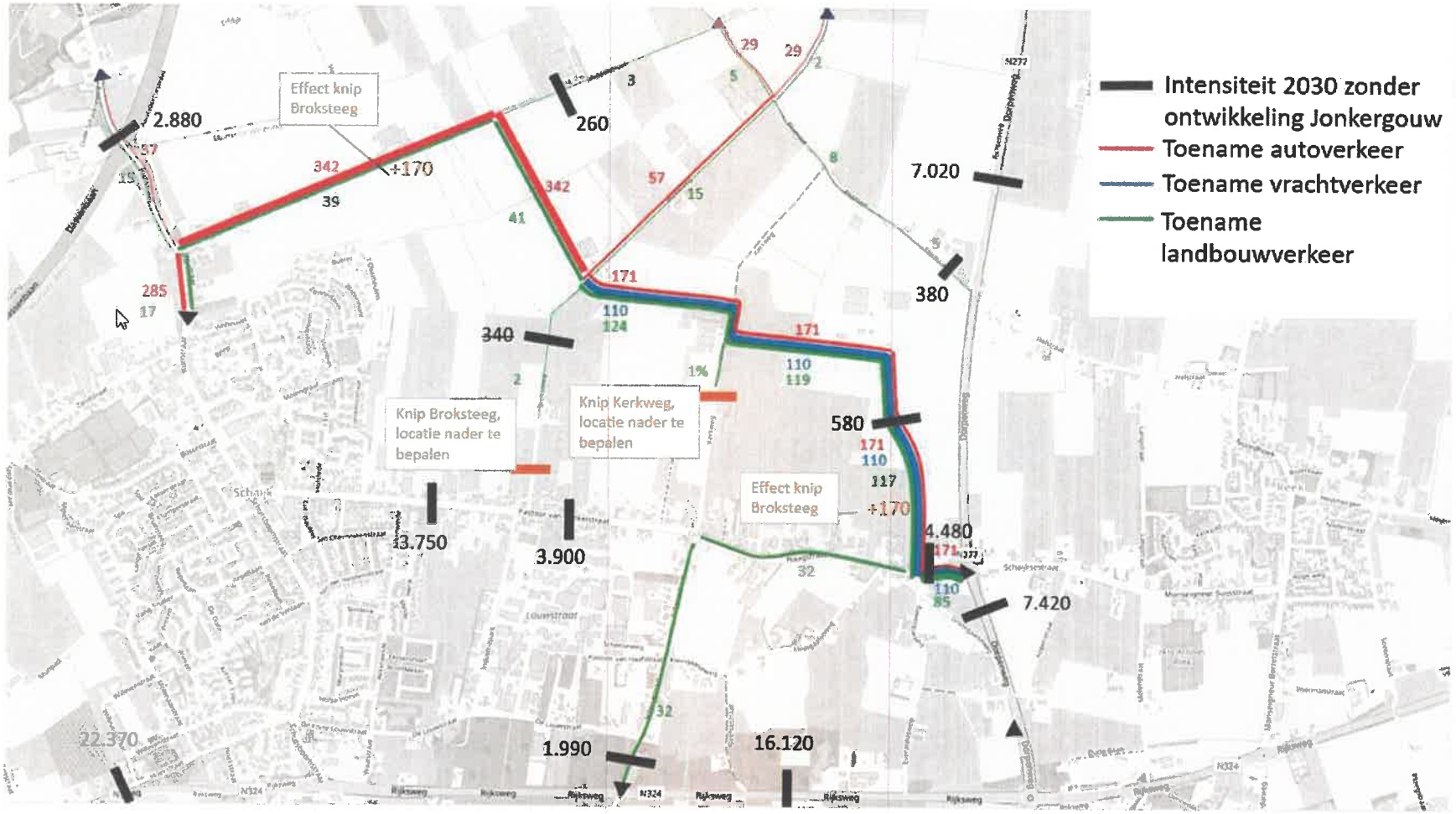
In variant 4 wordt er een nieuwe verbinding aangelegd naar de Waterstraat. De Waterstraat is recent nog verbreed en dus al geschikt voor grotere hoeveelheden verkeer. In deze variant worden twee knippen toegepast, één in de Broksteeg en één in de Kerkweg, om ervoor te zorgen dat het zware verkeer niet alsnog via deze wegen en via de Pastoor van Winkelstraat/Haagstraat gaat rijden.

Deze variant heeft de volgende verkeerseffecten (zie figuur 4-8):

- verkeer van en naar Jonkergouw zal vooral via de nieuwe weg en via de Waterstraat naar de N277 gaan rijden;
- door de afsluiting van de Broksteeg en de Kerkweg zal het verkeer een andere route moeten kiezen. Het is de verwachting dat dit verkeer voor een deel via de Waterstraat en voor een deel via de Middelstraat gaat rijden;
- voor de vergelijking geldt dat de variant 4 weliswaar via een redelijke korte route leidt tot de N277, maar dat hiermee wel de directe bereikbaarheid vanuit alle richtingen wordt beperkt. Zowel voor het 'eigen' landbouwverkeer als het vrachtverkeer. Er zullen geen ongewenste neveneffecten op de verkeerscirculatie ontstaan.

Om het verkeer te faciliteren, worden de volgende maatregelen voorgesteld in deze variant:

- het aanleggen van een nieuwe weg tussen de Broksteeg en de Waterstraat;
- het aanbrengen van een knip in de Broksteeg en een knip in de Kerkweg;
- het aanbrengen van een aantal passeerhavens op de route Rietbroekstraat – Middelstraat, zodat het toenemende autoverkeer en landbouwverkeer elkaar kan passeren en bermschade zoveel mogelijk wordt voorkomen.



Figuur 4-8: Verkeerstoedeling variant 4: nieuwe weg naar de Waterstraat

5 RUIMTELIJKE IMPACT VARIANTEN

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijk impact per variant besproken. In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van de wegen in de omgeving, de effecten op bomen, watergangen en de kadastrale inpasbaarheid (zijn er grondaankopen benodigd of niet).

In 5.2 wordt ingegaan op de landschappelijk inpassing van de varianten en de impact van de varianten op de ruimtelijke kwaliteit.

5.1 Ruimtelijk inpasbaarheid

In hoofdstuk 4 zijn de gewenste verkeerskundige maatregelen besproken per variant. In deze paragraaf wordt per variant besproken wat de ruimtelijke impact is van deze maatregelen. De ruimtelijke inpasbaarheid is verkend door middel van globale schetsontwerpen van de varianten (zie bijlage 5).

5.1.1 Variant 1: Broksteeg

In variant 1 wordt de Broksteeg verbreed naar 5 meter + grasbetonstenen. Er gekozen om de verbreding aan de oostkant te realiseren. Door de verbreding moeten de rij bomen aan de oostkant worden gekapt en herplant. Daarnaast moet de bermsloot worden verlegd. Het gaat hierbij om een A-watergang. Voor de verbreding van de weg en het realiseren van voldoende obstakelvrije afstand tot de bomen/sloten moet er een strook grond worden aangekocht langs de Broksteeg.

Ook moet het kruispunt met de Pastoor van Winkelstraat worden aangepast. Om een veilig kruispunt aan te kunnen aanleggen en de geluidhinder voor Pastoor van Winkelstraat 73a te beperken, moet de aansluiting naar oosten worden verplaatst. Ook voor de realisatie van dit kruispunt zijn grondaankopen nodig.

In tabel 5-1 wordt een overzicht gegeven van de ruimtelijke impact van variant 1.

Tabel 5-1: Ruimtelijke impact variant 1

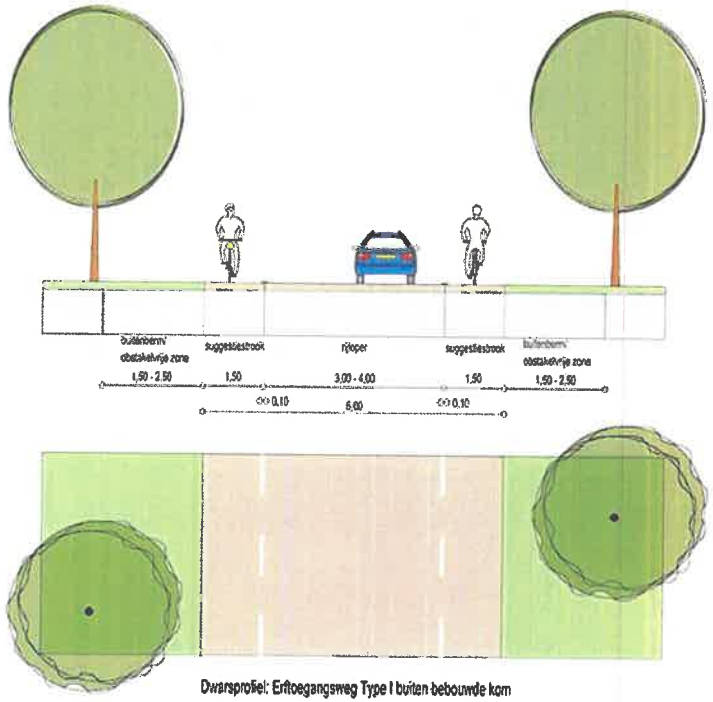
ONDERDEEL	AANTAL/ LENGTE
Lengte op te breken weg	Circa 1.020 m1
Lengte nieuwe weg	Circa 1.020 m1
Aantal te verplanten/kappen bomen	28
Aantal te planten bomen	28
Lengte te dempen sloten	Circa 880 m1
Lente aan te leggen sloten	Circa 880 m1
Aan te kopen grond	Circa 3.340 m2

5.1.2 Variant 2: Elsstraat

In variant 2 moet het noordelijke deel van de Broksteeg worden verbreed. Ook hier moet de hele rij bomen worden gekapt en herplant, moet de bermsloot worden verlegd en moet een strook grond worden aangekocht om het nieuwe wegprofiel te kunnen realiseren.

Op de Elsstraat wordt het profiel toegepast conform de eisen van de gemeente Oss. De Elsstraat wordt aan de zuidzijde verbreed. Op een deel van de Elsstraat is het gewenste profiel inpasbaar

zonder verlegging van sloten en zonder grondaankopen. Op andere delen zijn wel enkele aanpassingen nodig aan de sloten, moeten er grondaankopen worden gedaan en moeten er een aantal bomen worden gekapt en herplant.



Figuur 5-1: Standaard dwarsprofiel erftoegangsweg type 1 (BUBEKO), conform RIBOR gemeente Oss

De rotonde ter hoogte van de N277 is met beperkte grondaankopen aan de noordwestzijde inpasbaar, indien wordt uitgegaan van een rotonde met een straal van 18 meter, conform CROW. Dit is de minimale straal die wordt toegestaan door de provincie Noord-Brabant. Het heeft de primaire voorkeur van de provincie om een grotere straal toe te passen van 25 meter, dan wel een rotonde met straal van 22,5 meter, daar deze vergelijkbaar is met de opvolgende rotonde op de N277. Een kleinere rotonde (minimaal 18 meter) is alleen toe te passen als hier gegronde redenen voor zijn. In dit geval zijn de noodzakelijke verwerving van de gronden, de verleggingen van sloten en groen en het beperken van de ruimtelijke impact de reden om in deze variant vooralsnog uit te gaan van een rotonde van 18 meter. Indien tijdens de planprocedure blijkt dat een grotere rotonde haalbaar is, kan deze worden ingevoegd.
Voor het opnieuw aansluiten van de Richterweg, de parallelweg van de N277, is het nodig om grond aan te kopen. Daarnaast moeten ook hier een aantal bomen worden gekapt en herplant.

In tabel 5-2 wordt een overzicht gegeven van de ruimtelijke impact van variant 2.

Tabel 5-2: Ruimtelijke impact variant 2

ONDERDEEL	AANTAL/ LENGTE
Lengte op te breken weg	Circa 2.450 m1
Lengte nieuwe weg	Circa 2.450 m1
Aantal te verplanten/kappen bomen	96
Aantal te planten bomen	96
Lengte te dempen sloten	Circa 1.400 m1
Lengte aan te leggen sloten	Circa 1.400 m1
Aan te kopen grond	Circa 3.000 m2

In de situatie van variant 2B is het nodig om meer grond aan te kopen. Daarnaast moeten ook hier een aantal extra bomen worden gekapt en herplant. De nieuwe weg zal iets langer worden, het op te breken deel zal beperkter zijn. Het huidige deel van de Elsstraat 1-3 zal worden omgezet naar een fietsstraat met uitsluitend toegang voor verkeer van aanwonenden.

In tabel 5-3 wordt een overzicht gegeven van de ruimtelijke impact van variant 2.

Tabel 5-3: Ruimtelijke impact variant 2b

ONDERDEEL	AANTAL/ LENGTE
Lengte op te breken weg	Circa 2.250 m1
Lengte nieuwe weg	Circa 2.500 m1
Aantal te verplanten/kappen bomen	98
Aantal te planten bomen	98
Lengte te dempen sloten	Circa 1.235 m1
Lengte aan te leggen sloten	Circa 1.770 m1
Aan te kopen grond	Circa 7.200 m2

5.1.3 Variant 3: Kerkweg

In variant 3 wordt er een nieuwe weg aangelegd in het open veld naar de Kerkweg. Daarnaast wordt de Kerkweg verbreed. De verbreding van de Kerkweg zorgt ervoor dat alle bomen aan de westkant van deze weg moeten worden gekapt en moeten worden herplant. Ook de watergang aan deze zijde van de weg moet worden verlegd om een voldoende breed wegprofiel te kunnen realiseren. Voor de verlegging van de sloot zijn grondaankopen noodzakelijk. Ook voor de aanleg van de nieuwe weg tussen de Broksteeg en de Kerkweg zijn grondaankopen noodzakelijk.

In tabel 5-4 wordt een overzicht gegeven van de ruimtelijke impact van variant 3.

Tabel 5-4: Ruimtelijke impact variant 3(A)

ONDERDEEL	AANTAL/ LENGTE
Lengte op te breken weg	Circa 640 m1
Lengte nieuwe weg	Circa 1.310 m1
Aantal te verplanten/kappen bomen	59
Aantal te planten bomen	59
Lengte te dempen sloten	Circa 700 m1
Lengte aan te leggen sloten	Circa 1.560 m1
Aan te kopen grond	Circa 8.910 m2

In variant 3B wordt het tracé langer. Hierdoor moet er een groter stuk weg wordt opgebroken en aangelegd. Ook de lengte van de op te nemen en weer aan te leggen sloten en het aantal te verplanten/kappen en herplanten bomen neemt toe. Tot slot zijn er iets meer grondaankopen nodig, maar hiervan is een groter deel in eigendom van Jonkergouw ten opzichte van variant 3A.

In tabel 5-5 wordt een overzicht gegeven van de ruimtelijke impact van variant 3B.

Tabel 5-5: Ruimtelijke impact variant 3B

ONDERDEEL	AANTAL / LENGTE
Lengte op te breken weg	Circa 910 m1
Lengte nieuwe weg	Circa 1.430 m1
Aantal te verplanten/kappen bomen	59
Aantal te planten bomen	59
Lengte te dempen sloten	Circa 940 m1
Lengte aan te leggen sloten	Circa 1.830 m1
Aan te kopen grond	Circa 9.100 m2

5.1.4 Variant 4: Waterstraat

Variant 4 bestaat bijna volledig uit een nieuw aan te leggen weg. Halverwege het tracé gaat een klein deel van de route over de huidige Kerkweg. In deze variant zijn de meeste grondaankopen benodigd. Daarnaast moet op bijna het gehele tracé nieuwe sloten worden aangelegd. Deze variant heeft de kleinste impact op het aantal te verplanten/kappen bomen.

Tabel 5-6: Ruimtelijke impact variant 4

ONDERDEEL	AANTAL/ LENGTE
Lengte op te breken weg	Circa 270 m1
Lengte nieuwe weg	Circa 1.360 m1
Aantal te verplanten/kappen bomen	21
Aantal te planten bomen	41
Lengte te dempen sloten	Circa 190 m1
Lengte aan te leggen sloten	Circa 2.170 m1
Aan te kopen grond	Circa 13.920 m2

5.2 Landschappelijke inpassing

De verschillende varianten zorgen voor ieder eigen effecten op het landschap. In hoofdstuk 2 onder ruimtelijke inpassing staat beschreven dat de gemeente Landerd er bij ontwikkelingen in het buitengebied naar streeft het landschappelijke karakter te behouden. Bij nieuwe wegen moet rekening worden gehouden met de groene inpassing doormiddel van rijen bomen. Deze aspecten worden per variant besproken.

5.2.1 Variant 1: Broksteeg

Door het verbreden van de Broksteeg zullen bestaande bomen niet kunnen blijven staan. Deze zullen moeten worden gekapt en nieuwe bomen zullen hiervoor aangeplant moeten worden. Met als gevolg dat er jonge bomen in de plaats komen en deze pas hetzelfde effect realiseren na een aantal jaren. In variant 1 worden open landschappen behouden.

5.2.2 Variant 2: Elsstraat

Voor variant 2 zal het noordelijke deel van de Broksteeg moeten worden verbreed. Hierdoor moeten bomen worden gekapt en opnieuw moeten worden aangeplant. Ook in deze variant zorgt dit voor een (tijdelijk) ander landschappelijk beeld. Voor deze variant zal geen open landschap doorkruist moeten worden.

5.2.3 Variant 3: Kerkweg

In variant 3 zal het landschap worden doorkruist tussen de Broksteeg en de Kerkweg om hier een nieuwe weg aan te kunnen leggen. Dit gaat ten koste van het karakteristieke open landschap van het gebied. Daarnaast zal de Kerkweg verbreed moeten worden. Hiervoor is de kap en herplant van bomen noodzakelijk.

5.2.4 Variant 4: Waterstraat

Ook bij variant 4 wordt het landschap doorkruist. Dit gaat dus ten koste van het karakteristieke open landschap van het gebied. Het voordeel van variant 4 is dat in deze variant het minste bomen moeten worden gekapt.

5.3 Aerius toetsing Natura2000 impact

Elk ruimtelijk project dient te worden getoetst op de mate van stikstofdepositie die het project gaat veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Het RIVM heeft hiervoor het rekenmodel AERIUS ontwikkeld. Door middel van AERIUS Calculator is berekend hoeveel stikstof er in de huidige situatie wordt uitgestoten en in de maximale nieuwe situatie.

Aerius berekent of de toekomstige situatie een significante stikstofdepositie geeft in de Natura2000 gebieden, oftewel dat de uitslag van de berekening boven de 0,00 mol/ha/jaar uitkomt.

Binnen het projectgebied is een AERIUS-berekening gemaakt waarin de huidige verkeerssituatie wordt vergeleken met het toekomstige scenario 1 voor alle varianten. Het huidige verkeer is gebaseerd op week-etmaalgemiddelden van een volledige week. Uit de berekeningen van het model blijkt dat er zelfs in een onrealistisch scenario met extreme verkeersdrukte geen significante toename wordt geconstateerd in de Natura2000-gebieden. De toename is dermate klein dat de toename 0,00 mol/ha/jaar is (*feitelijk onder de 0,005 mol/ha/jaar blijft*). Het project geeft daarmee, ongeacht de gekozen variant, geen beletsel in het kader van AERIUS.

5.4 Totale afweging van de ruimtelijke effecten

Voor de beschouwing van de ruimtelijke impact wordt gekeken naar ruimtegebruik en landschappelijke impact.

Variant 1:
- er is sprake van een toename van circa 3.000 m2 aan verhard oppervlak;
- er moet grond worden aangekocht voor de verbreding en er moet een fors stuk worden aangekocht voor het verleggen van de aansluiting en het realiseren van een overzichtelijke kruising;
- de weg zal geen verandering geven in de landschappelijke structuur;

Variant 2:
- er is sprake van een toename van circa 7.500 m2 aan verhard oppervlak;
- er moet grond worden aangekocht voor de verbreding en er moet een stuk worden aangekocht voor het realiseren van een overzichtelijke rotonde;
- de weg zal geen verandering geven in de landschappelijke structuur;

Variant 2B:
- er is sprake van een toename van circa 8.000 m2 aan verhard oppervlak;

- er moet grond worden aangekocht voor de verbreding en verlegging en er moet grond worden aangekocht voor het verleggen van de aansluiting en het realiseren van een overzichtelijke kruising;
- de weg zal geen verandering geven in de landschappelijke structuur. Wel dient er bij de nadere uitwerking nadrukkelijke rekening te worden gehouden met de inpassing van de paddenpoel en de paardenwei;

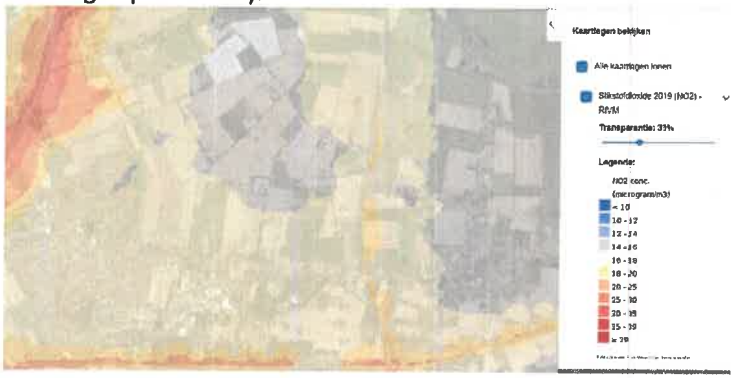
Variant 3:
- er is sprake van een toename van circa 5.500 m2 aan verhard oppervlak;
- er moet grond worden aangekocht voor de verbreding en er moet een fors stuk worden aangekocht voor de nieuwe weg en de overzichtelijke kruising;
- de nieuwe weg zal een aantasting geven van het bestaande open landschap. De weg is weliswaar nieuw, maar zal wel in het verlengde liggen van een bestaande weg;

Variant 4:
- er is sprake van een toename van circa 7.500 m2 aan verhard oppervlak;
- er moet veel grond worden aangekocht voor de nieuwe weg;
- de nieuwe weg zal een aantasting geven van het bestaande open landschap. De weg is weliswaar nieuw, maar zal wel in het verlengde liggen van een bestaande weg;

6 LEEFBAARHEID

Bij de afweging van de varianten speelt ook leefbaarheid een grote rol. Dit hoofdstuk gaat verder in op thema's als luchtkwaliteit, trillingen en geluid en verkeersveiligheid.

Voor luchtkwaliteit bestaan grenswaarden voor stikstof en fijnstof. De grenswaarde NO2 is 40 microgram/m3 lucht. Dit is aan de orde in de directe nabijheid van snelwegen. Schaijk zit in de zone van 16-18 microgram/m3 (verkeersintensiteit 2.000 tot 4.000 voertuigen per etmaal) en het noordelijk deel van de Broksteeg in de zone van 14-16 microgram/m3 (verkeersintensiteit 200 tot 1.000 voertuigen per etmaal). De N277 kent een concentratie van circa 18-10 microgram/m3 (7.000 tot 9.000 voertuigen per etmaal) en de N324 kent een concentratie van circa 20-25 microgram/m3 (15.000 tot 18.000 voertuigen per etmaal).



Grenswaarden zijn alleen direct langs de A50 aan de orde. De verschillen in aantallen voertuigen door de aanpassing van de ontsluiting van de firma Jonkergouw is in de ordegrootte van 800 voertuigen en zal dus niet tot een significante verslechtering leiden en zeker niet tot een overschrijding van de grenswaarde. Luchtkwaliteit wordt bij deze studie daarom niet verder onderzocht. Bij een nadere uitwerking dient wel te worden onderzocht of op bepaalde punten maatregelen dienen te worden genomen, zoals bij opstelplaatsen.

Voor trillingen bestaat in Nederland geen wetgeving. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Gelet de aard van de ondergrond worden trillingen in de algemene zin niet als significant beoordeeld en daarom in deze studie niet verder onderzocht. Geluid zal een dominantere factor zijn. In de ontwerpen wordt er wel lokaal rekening mee gehouden dat de afstand tot woningen minimaal 10 meter zal bedragen en dat er geen verticale verkeersremmers worden opgenomen in het ontwerp.

Voor geluid gelden de regels zoals aangegeven in de Wet Milieubeheer. Verkeer veroorzaakt geluid. De mate van hinder hiervan is persoonlijk. Gefluister veroorzaakt 30 dB, een normale stem 40 dB, een veld in de zomer 50 dB, een luide stem 55 dB, stromend water 60 dB, een auto en een luide snurker 70 dB etc. Gangbaar is dat overdag gemeten geluid op de gevel overdag niet de 50 tot 70 dB te boven zou moeten hoeven gaan. In de nacht zou dit stiller moeten zijn met 40/45 tot 55/60 dB. De feitelijke geluidsbelasting op de gevel is sterk afhankelijk van de lokale omstandigheden, de afstand tot de weg, de hoeveelheid verkeer, soort verkeer e.d. Verkeer wordt al steeds stiller, maar in specifieke gevallen kunnen maatregelen worden genomen zoals het aanbrengen van stil asfalt, aanbrengen van een geluidswal of

het isoleren van de woning. Voor toetsing op geluid wordt gekeken naar de geluidsbelasting op de gevel. De provincie Noord-Brabant hanteert een relevante grenswaarde van 65 dB voor L_{den} (de etmaalsbelasting). Deze grenswaarde wordt ook in dit onderzoek meegenomen als actiewaarde.

Verder wordt bij verkeer vaak gewerkt met de vuistregels:
- verdubbeling van de bron geeft 3 dB meer lawaai
- verdubbeling van de afstand geeft 3 dB minder lawaai
- toepassing van stil asfalt geeft een reductie van 3 dB en als alternatief kunnen geluidswallen worden aangebracht. Dit indien woningen een belasting krijgen van meer dan 65 dB.

Er is een globale toetsing uitgevoerd met de geluid-rekenmodules van Infomil. In de bestemmingsplanuitwerking zal daar indien nodig nadere berekening voor specifieke knelpunten kunnen worden gedaan. Of kunnen specifieke maatregelen aan de verharding de afscherming of de woningisolatie worden gedaan.

Er zijn verschilberekeningen gemaakt tussen de huidige situatie en de plansituatie. Aan de hand hiervan is bepaald wat de L_{den} is bij de gegeven belasting en wat de afstand tot woningen of andere ontwerpmaatregelen zou moeten zijn om te voldoen aan de grenswaarde.

Voor de verkeersveiligheid wordt uitgegaan van het principe van Duurzaam Veilig en de bijbehorende wegprofielen. Deze zijn afgestemd op de intensiteiten van de verschillende weggebruikers. Voor de wegen worden profielen gekozen die passen bij een verhoogde hoeveelheid vrachtverkeer en het fietsverkeer. Door de beperkte intensiteit zijn de profielen veilig.

Aandachtspunt zijn de kruisingen en met name de overzichtelijkheid hiervan. Dit is bij de Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat een issue.

6.1 Variant 1: Broksteeg

Voor variant 1 zal verkeer over de Broksteeg en de Pastoor van Winkelstraat worden ontsloten. Bewoners van de Broksteeg en de Pastoor van Winkelstraat en de Haagstraat kunnen hierdoor mogelijk meer hinder ondervinden van onder andere geluid en trillingen. Door bewoners is aangegeven dat er in de huidige situatie al geluid- en trillinghinder merkbaar is.

Geluidsberekeningen geven aan dat de huidige ligging van de Broksteeg ter hoogte van de aansluiting op de Pastoor van Winkelstraat weg bij de nieuwe verkeersbelasting net voldoet aan de plandrempelwaarde. Om een redelijk vergelijkbaar niveau te halen en ook de trillingen af te laten nemen zou de as van de weg het beste kunnen worden verplaatst tot op minimaal 20 meter vanuit de gevel van de naastgelegen woning.

Vergelijkende geluidsberekeningen op de Pastoor van Winkelstraat geven geen directe aanleiding tot een aanpassing. Deze blijven nog onder de plandrempelwaarde. Ondanks dat er formeel geen reden voor aanpassing is, omdat er geen sprake is van een reconstructie of overschrijding van een drempelwaarde zou de toename van circa 1-2 dB kunnen worden gecorrigeerd door het aanbrengen van een stillere deklaag van asfalt of de reductie van de snelheid naar 30 km/u. Dit verhoogt ook het gevoel van veiligheid.

De kruising zal voor de veiligheid opnieuw moeten worden vormgegeven en worden verplaatst. Deze kruising zal wel overzichtelijk worden, maar door de hoeveelheid vrachtverkeer wel oplettendheid vragen van de weggebruikers.

6.2 Variant 2: Elsstraat

Variant 2 zou het verkeer ontsluiten via de Elsstraat waardoor er geen verkeer bijkomt op de Pastoor van Winkelstraat en daarmee ook de geluid- of trillinghinder niet zal toenemen voor bewoners aldaar. Aan de Elsstraat zijn minder woningen gelegen en deze staan verder van de weg af, uitgezonderd Elsstraat 1

Globale geluidsberekeningen geven aan dat de toename van verkeer leidt tot een toename van de geluidsbelasting van circa 3-5 dB op 15 meter afstand, maar dat deze ruim onder de drempelwaarde blijft. Voor woningen op een afstand van 40 meter is er geheel geen aanpassing aan de orde. Voor de woning aan de Elsstraat 1 zullen aanvullende maatregelen moeten worden genomen. Een in dat kader passende oplossing is de toepassing van Variant 2B, waarmee de weg op grote afstand komt te liggen en de geluidshindersituatie met meer verkeer beter is dan de huidige situatie.

Er zal een toename zijn op de N277 van verkeer. Deze verkeerstoename geeft in de geluidsberekeningen een geluidstoename van circa 1,0 - 1,5 dB op de gevel. De woning aan de Helstraat die het dichtste bij de rotonde ligt, zal echter nog ruim onder de geluidsdrempelwaarde blijven.

Door het brede wegprofiel op de Elsstraat zal de verkeersveiligheid verbeteren. De variant 2B zal ertoe leiden dat de verkeersveiligheid op het laatste deel voor de rotonde sterk wordt verbeterd en dat er door een knik in de route minder snel zal worden gereden.

6.3 Variant 3: Kerkweg

Variant 3 zou ervoor zorgen dat het verkeer via de Kerkweg en de Pastoor van Winkelstraat/Haagstraat zal gaan. Dit betekent dat bewoners aan de Kerkweg, de Pastoor van Winkelstraat en Haagstraat hier mogelijk geluid- en/of trillinghinder van kunnen ondervinden.

Globale geluidsberekeningen geven aan dat er wel enige toename is van geluid met 3-5 dB. De geluidsbelasting blijft nog wel ruim onder de plandrempel. Met stiller asfalt kan een deel van de hinder worden weggenomen. Dit zal onder meer nodig zijn bij de Haagstraat waar enkele woningen dicht op de weg staan.

De verkeersveiligheid zal worden verbeterd door het vermijden van het vracht- en landbouwverkeer met het verkeer bij de bebouwde kom. Wel vergt de vormgeving van de kruising Haagstraat - Kerkweg nader uitwerking.

6.4 Variant 4: Waterstraat

In variant 4 zou een nieuwe weg worden aangelegd tussen de Broksteeg en de Waterstraat. Dit zou ervoor zorgen dat een groot deel van de Pastoor van Winkelstraat niet gebruikt hoeft te worden voor verkeer van en naar Jonkergouw. Hierdoor is er geen of nauwelijks sprake van een toename van geluids- of trillinghinder. Bewoners aan de Waterstraat zouden wel enige geluid- of trillinghinder kunnen ondervinden. De toename is in de

ordegrootte van 2-3 dB. De geluidsbelasting blijft nog ruim onder de drempelwaarde.

Qua verkeersveiligheid scoort deze variant goed. Vracht- en landbouwverkeer worden goed gescheiden van het overige verkeer. Aandachtspunten zijn wel de kruising Waterstraat - Haagstraat en de bomen die dicht op de weg staan en ertoe kunnen leiden dat verkeer midden op de Waterstraat gaan rijden.

7 DRAAGVLAK VARIANTEN

7.1 Bewoners

Met bewoners heeft een gesprek plaatsgevonden in de eerste fase van het onderzoek. Er is gesproken met de bewoners die vanwege de mogelijke wegaanpassingen in theorie het meeste hinder gaan ondervinden in één van de vier varianten.

In het eerste gesprek is de aanleiding van het onderzoek besproken en zijn de varianten gedeeld en toegelicht. Bewoners hebben in dit gesprek ruimte gehad om bestaande onderwerpen, problemen of zorgen te delen, zodat deze in het onderzoek meegenomen werden. Ook zijn reacties op de varianten meegenomen.

Bewoners geven aan dat verkeersveiligheid, ruimtelijke inpassing en bereikbaarheid erg belangrijke thema's zijn.

De bewoners zijn gevraagd naar hun voorkeur. Hierbij is het belangrijk mee te nemen dat bepaalde varianten veel belanghebbende bewoners hebben en bijvoorbeeld de Elsstraat maar enkele. Hierdoor kan er een verschil zijn is het algemene beeld van alle bewoners en de specifieke stem van de enkele bewoners.

De meeste bewoners geven aan niet de voorkeur te hebben voor een ontsluiting via de Pastoor van Winkelstraat, Kerkweg of Waterstraat. Sommige bewoners van de Pastoor van Winkelstraat ervaren op dit moment al hinder door trillingen en geluidsoverlast door vrachtverkeer en landbouwverkeer. De voorkeur van de bewoners is daarom om het verkeer via de Elsstraat te ontsluiten, zodat er in de hiervoor genoemde straten geen hinder wordt ondervonden op het gebied van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid.

De meeste bewoners hebben de voorkeur uitgesproken voor de variant Elsstraat, deze variant zal volgens hen veel verkeer uit de Pastoor van Winkelstraat, Kerkweg en deels Waterstraat voorkomen. Daarbij komt dat er meerdere (landbouw) bedrijven in het gebied zitten die dan gebruik kunnen maken van de nieuwe ontsluiting via de Elsstraat. Met één van de eigenaren in de Elsstraat is gesproken en zij geven aan hiervan gebruik te willen maken. In een nadere bespreking heeft deze aangegeven toch tegen de Variant 2 te zijn. In een vervolgoverleg is een variant 2b meet de bewoners doorgesproken, die tegemoetkomt aan de gestelde bezwaren voor verkeersoverlast, verkeersveiligheid en geluidshinder.

7.2 Provincie Noord-Brabant

De gemeente Noord-Brabant heeft in principe aangegeven mee te willen werken aan het aanpassen van de aansluiting Elsstraat op de N277, zoals opgenomen in variant 2. Op dit moment is de aansluiting vormgegeven als een koude oversteek vanaf de Elsstraat over de N277. De provincie wil vanuit het oogpunt veiligheid meewerken aan een rotonde. Het toelaten van landbouwverkeer over de N277 wordt nog nader onderzocht.

7.3 Gemeente Oss

De Elsstraat, welke verbreed moet worden in variant 2 is gelegen op grondgebied van de gemeente Oss. Daarom is met de gemeente Oss in overleg getreden. Gemeente Oss in onder

bepaalde voorwaarden bereid medewerking te verlenen aan variant 2.

7.4 Reacties naar aanleiding tweede omgevingsoverleg

Woensdag 17 maart heeft een bijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden van de vier varianten. Zie de bijlage voor het volledige verslag van deze avond.

Er zijn tijdens deze bijeenkomst en naar aanleiding van de publicatie van het conceptrapport diverse vragen gesteld en reacties gegeven. De antwoorden op alle reacties zijn weergegeven in het reactie-overzicht dat als bijlage bij het rapport is gevoegd. De reacties zijn ingedeeld per onderwerp en worden op hoofdlijnen navolgend besproken.

Afwegingstabel
Tijdens en na de bijeenkomst zijn er vragen gesteld over de weging van de verschillende aspecten. Aan de hand van deze vragen is een omschrijving voorafgaand aan de tabel gezet. De weging van de verschillende aspecten is aan het college.

Besluit college
Er wordt een advies opgesteld, met daarin alle voor-en nadelen van de varianten. Aan de hand van dit besluit neemt het college een besluit. Hierin wordt ook de omgeving meegenomen. De verplaatsing van Jonkergouw is nog niet definitief, dat wordt medebepaald door de uitkomsten van de verkeersvarianten. Het rapport geeft een advies, de gemeente spreekt nog geen voorkeur uit. De opmerkingen uit de bijeenkomst en reacties op het rapport worden meegenomen bij het maken van een keuze door het college.

Knip Broksteeg
De verkeerskundige knip in de Broksteeg zou bijvoorbeeld in de vorm van een obstakel kunnen zijn waardoor autoverkeer en het zwaar verkeer en landbouwverkeer niet over de Broksteeg zouden kunnen. Deze knip zal dienen om de Broksteeg te ontmoedigen als alternatieve route.

Grondaankopen
Grondeigenaren zijn al voorzichtig gepolst over mogelijke grondaankoop. In de volgende fase van nadere uitwerking zal dit verder onderzocht worden. De gemeente heeft hierbij als uitgangspunt om op minnelijke wijze in gesprek te gaan en het gebruik van machtsmiddelen te vermijden. Andere alternatieven hebben de voorkeur.

Verkeersveiligheid
De verkeersveiligheidsanalyse is gerelateerd aan de nieuwe inrichting van de weg ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De variant Broksteeg wordt verkeersveiliger doordat de aansluiting op de Pastoor van Winkelstraat veiliger wordt gemaakt. Met daarbij wel de kanttekening dat als het veel drukker wordt met vrachtverkeer en landbouwverkeer, dit wel weer meer onveiligheid met zich mee kan brengen. Door de bewoners wordt opgemerkt tijdens de bijeenkomst dat de flauwe bocht in de Pastoor van Winkelstraat kan leiden tot gevaarlijke situaties.
Ook bij de variant Elsstraat wordt de situatie verkeersveiliger omdat de weg aanzienlijk wordt verbreed, passend bij de wegprofielen volgens het principe duurzaam veilig. Bewoners van de Elsstraat geven aan een toename van sluipverkeer bij variant 2 te verwachten en dat het in de zomer en oogstperiode drukker is dan de telling aangeeft die in oktober heeft plaatsgevonden.

Draagvlak

Bewoners van de Elsstraat geven aan dat het vermelde draagvlak niet representatief is voor alle aanwonenden van de Elsstraat. Dit is aangepast in het rapport.

8 KOSTEN

Op basis van SSK-ramingen zijn de totale investeringskosten exclusief BTW voor de vier varianten in beeld gebracht. De totale investeringskosten zijn opgebouwd uit de directe en indirecte bouwkosten, de vastgoedkosten, de engineerings- en projectmanagementkosten voor de ontwerp en uitvoering en de opslagen met betrekking tot risico's en nader te bepalen.
De planprocedurekosten zijn hier niet in meegenomen.

De nadere uitwerking van de ramingen is beschreven in het rapport SSK-ramingen. Dit is een globale raming. Aan de hand van nadere onderzoeken en nader ontwerp kunnen de kosten verder worden gespecificeerd. Voor de onderlinge vergelijking in dit rapport is dat nu niet essentieel. De bedragen zijn vertrouwelijk in verband met de eventuele aanbesteding van dit werk in de toekomst en daarom niet toegevoegd aan deze rapportage.

In de afwegingstabel (tabel 9-1) zijn de investeringskosten kwalitatief meegenomen in de afweging. Uit de kostenramingen is gebleken dat variant 2/2b veruit de duurste variant is en variant 1 veruit de goedkoopste variant. Variant 3 en 4 zijn ongeveer even duur. De kosten van variant 3 en 4 liggen tussen variant 1 en 2/2b in.

9 AFWEGING VARIANTEN

9.1 Inleiding

In de afweging worden alle relevante omgevingsaspecten meegenomen. De belangrijkste zoals bereikbaarheid, verkeersveiligheid, ruimtelijke impact, draagvlak, leefbaarheid/welzijn en investeringen/kosten zijn uitgewerkt in de voorgaande hoofdstukken. In paragraaf 9.2 zal per thema worden ingegaan op de overige omgevingsaspecten en de scores van de verschillende varianten hierop.

In paragraaf 9.3 is de afwegingstabel weergegeven. In paragraaf 9.4 t/m 9.7 is per variant een toelichting gegevens op de scores en voor- en nadelen van de varianten.

Alle varianten zijn afgewogen tegen de variant dat de firma Jonkergouw verplaatst wordt naar de Boksteeg en er geen maatregelen voor de ontsluiting zouden worden genomen. De variant dat Jonkergouw niet wordt verplaatst, is niet in de afweging meegenomen, daar dit niet het onderwerp van de studie is.

In de wegingstabel zijn in dit rapport de laatste twee kolommen niet ingevuld. De wegingsfactoren en eindscore voor de verschillende aspecten worden uiteindelijk bepaald door het college. Op basis daarvan zal door het college de definitieve afweging worden gemaakt of verplaatsing wordt ondersteund en welke ontsluitingsvariant dan de voorkeur geniet voor verdere planvorming en uitwerking.

9.2 Overige omgevingsaspecten

De overige omgevingsaspecten zullen per thema worden behandeld:

- Energie:
Voor alle varianten zal er weinig verschil zijn in energiebesparing- of energieopwekkingsmogelijkheden. Een enkele variant zal bij aanleg minder energie kosten, maar zal in gebruik weer meer energie vragen door een langere rijroute.

- Water en Klimaatadaptatie:
Voor de varianten die gebruik maken van de bestaande wegen geldt dat deze in de uiteindelijke uitvoering bijdragen aan een betere waterregulering. De bestaande watergangen worden beter vormgegeven en er wordt ruime watercompensatie toegepast. De varianten met een nieuwe weg doorsnijden de huidige stroomlijnen in het gebied. Door het aanbrengen van goede watergangen en onderdoorgangen moet de waterafvoer worden geborgd.

- Bodem:
In de situatie met de verbreding van de weg wordt de bodemhuishouding beperkt verstoort. Met de aanleg van een nieuwe weg treed een grotere mate van bodemverstoring op.

- Ecologie:
Bij de varianten met de verbreding van de weg wordt een deel van de bomen gekapt en weer opnieuw aangeplant. Op zich wordt de ecologische kwaliteit in stand gehouden, ondanks de tijdelijke kap. Bij de aanleg van een nieuwe weg zullen voedselgebieden van

bepaalde soorten worden doorsneden en worden. Er worden wel in een zekere mate bomen aangeplant langs de nieuwe wegen.

- Vestigingsklimaat:
De varianten 1, 3 en 4 geven een goede ontsluiting voor de Broksteeg 1, maar geven weinig extra versterking voor andere bedrijven. Variant 2B geeft ook een verbeterde ontsluiting voor andere bedrijven, nu en in de toekomst.

- Circulaire Economie en Materialen:
De varianten 1, 3 en 4 zijn uiteindelijk redelijk gelijk van omvang in de toepassing van nieuwe materialen en milieu-impact. De variant 2/2B is door de grotere mate van materiaalgebruik een slag ongunstiger dan de andere varianten. Het is zeer beperkt mogelijk vrijkomende materialen te hergebruiken door de verontreinigingen als teerhoudend asfalt en dergelijke.

9.3 Relatieve afweging ten opzichte van de nul-situatie

Tabel 9-1: Afwegingstabel belangrijkste afwegingsaspecten (mede op basis van omgevingswijzer)

	HOOFDTHEMA CONFORM OMGEVINGSWIJZER	SPECIFIEK SUBTHEMA OP RELEVANTE HOOFDTHEMA'S	VARIANT 1: BROKSTEEG RICHTING PASTOOR VAN WINKELSTRAAT	VARIANT 2: VIA BROKSTEEG NOORD VIA DE HUIDIGE ELSSTRAAT	VARIANT 2B: VIA BROKSTEEG NOORD VIA DEELS VERLEGDE ELSSTRAAT	VARIANT 3: NIEUWE WEG TUSSEN BROKSTEEG EN KERKWEG	VARIANT 4: NIEUWE WEG TUSSEN BROKSTEEG EN WATERSTRAAT	WEGINGS-FACTOR	TOTAAL
Belangrijk en nader toegespitst	**Bereikbaarheid (verkeerseffecten)**	Directheid	0	-	-	0/-	-		
		Snel naar hoofdwegen	0	++	++	+	+		
		Neven effecten verkeerscirculatie	-	-	-	+	0		
	Ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit (ruimtelijke impact)	Toename verhard oppervlak	0/-	--	--	-	--		
		Kadastrale inpassing/ verwerving	-	--	-	--	--		
		Doorsnijding landschap	0	0	0	-	--		
	Welzijn en gezondheid (leefbaarheid)	Hinder aanwonenden	--	-	++	0/-	0/-		
		Verkeersveiligheid	0/+	++	++	+	+		
	Sociale relevantie (draagvlak)	Draagvlak bewoners algemeen	--	+	++	-	-		
		Draagvlak ondernemers	-	++	++	-	-		
	Investeringen	Aanlegkosten	0/-	--	--	-	-		
	Energie		0	0	0	0	0		
	Water/Klimaatadaptatie		+	+	+	+	0		
	Bodem		0	0	0	-	-		
	Ecologie		0	0	0	-	-		
	Vestigingsklimaat		0	+	+	0	0		
	CE & materialen		-	--	--	-	-		

9.4 Variant 1: Broksteeg

De variant Broksteeg is van de vier varianten veruit de goedkoopste. Daarnaast geeft de variant de meest directe verbindingen van en naar de belangrijkste bestemmingen van Jonkergouw. Deze variant heeft echter een aantal nadelen:

- De variant zorgt voor meer verkeer op de Pastoor van Winkelstraat en de Haagstraat. Hier kunnen knelpunten optreden in de doorstroming en conflictpunten met andere weggebruikers.
- De toename van verkeer op de Pastoor van Winkelstraat en Haagstraat leidt zonder aanvullende maatregelen mogelijk tot geluidsbelasting op de gevel rond de actiedrempel;
- Het draagvlak van variant 1 is beperkt door de mogelijke overlast die de variant met zich meebrengt;
- Er is grondaankoop benodigd bij de aansluiting van de Broksteeg op de Pastoor van Winkelstraat. De grondverwerving leidt mogelijk tot bezwaren die het proces kunnen vertragen of zelfs onmogelijk maken;
- Variant 1 is geen toekomstbestendige oplossing, aangezien de Pastoor van Winkelstraat in de toekomst mogelijk binnen de bebouwde kom komt te liggen. Hiermee zou Jonkergouw opnieuw via de bebouwde kom van Schaijk worden ontsloten. Dit is geen wenselijk situatie.

Gezien de bovenstaande nadelen vanuit verkeerskundig en leefbaarheidsooogpunt wordt variant 1 niet geadviseerd als een kansrijke variant.

9.5 Variant 2: Elsstraat

Variant 2 heeft zeer positieve effecten op de leefbaarheid van Schaijk, doordat het verkeer van en naar Jonkergouw vooral door landelijk gebied naar de provinciale wegen rijdt. Hierdoor is er weinig tot geen overlast voor omwonenden in Schaijk. Dit leidt er ook toe dat er in Schaijk veel draagvlak is voor deze variant. Een bijkomend voordeel van deze variant is dat ook andere landbouw gerelateerde bedrijven in de omgeving een betere ontsluiting krijgen.

Een nadeel van variant 2 is dat deze minder direct is voor verkeer naar de N324 en voor verkeer naar het grote aantal percelen ten zuiden van Schaijk. Dit nadeel weegt echter niet op tegen de voordelen die deze variant heeft op de leefbaarheid. Zeker als de variant 2B wordt gekozen, daar deze ook de overlast voor de aanwonenden aan de Elsstraat sterk beperkt.

Variant 2/2b brengt wel de hoogste investeringskosten met zich mee en heeft ruimtelijk een grote impact. In deze variant moeten de meeste bomen worden gekapt en herplant. De landschappelijke inpassing blijft wel gelijk aan de huidige situatie.

Ondanks de relatief hoge kosten, wordt met name variant 2B als een kansrijke variant gezien in verband met de positieve effecten op de leefbaarheid, de korte route naar de N277 en het grote draagvlak.

9.6 Variant 3: Kerkweg

Variant 3 zorgt net als variant voor goede en directe verbindingen naar de omliggende bestemmingen. Daarnaast gaat deze variant langs minder woningen dan de variant Broksteeg en ontlast deze

variant de Pastoor van Winkelstraat. Het nadeel is dat de Haagstraat niet wordt ontlast. Ook heeft deze ruimtelijk veel impact, aangezien er veel grondaankopen nodig zijn en er veel bomen moeten worden gekapt en herplant.

Verkeerskundig is de variant Kerkweg een zeer effectieve variant. Daarnaast liggen de kosten van deze variant lager dan die van variant 2/2B.

Variant 3 wordt verkeerskundig gezien als een redelijk kansrijke variant. De variant heeft echter minder draagvlak dan variant 2B en een forse impact op de ruimtelijke omgeving.

9.7 Variant 4: Waterstraat

Variant 4 ontlast zowel de Pastoor van Winkelstraat en de Haagstraat. Verkeerskundig is deze variant echter niet effectief. De variant is geen directe route naar de belangrijkste bestemmingen.

Er zijn veel aanvullende maatregelen (knips) nodig om het verkeer het gewenste gedrag te laten vertonen. Een ander groot nadeel is dat deze variant open landschap doorkruist en er in deze variant de meeste grondaankopen benodigd zijn.

Gezien de grote landschappelijke impact en onvoldoende verkeerskundige effectiviteit, wordt variant 4 niet als een kansrijke variant geadviseerd.

10 CONCLUSIES EN ADVIES

10.1 Conclusies

Uit de variantenstudie voor de bedrijfsverplaatsing van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw is gebleken dat variant 2/2B en 3 het meest effectief zijn, gekeken naar de verschillende thema's vanuit een verkeerskundig en omgevings-technisch perspectief. Er is zorgvuldig gekeken naar alle varianten en alle relevante omgevingsaspecten om uiteindelijk te komen tot de keuze voor de meest geschikte variant.

Advies is om de keuze te maken voor variant 2B: Broksteeg-Elsstraat-N277 op basis van de volgende overwegingen:

- de route via de Elsstraat sluit direct aan op de provinciale weg N277. Hiermee wordt voorkomen dat zwaar verkeer via daarvoor ongeschikte wegen gaat rijden. De oplossing is toekomstbestendig en kan in de toekomst door de 2B variant ook zonder noemenswaardige hindertoename meer verkeer verwerken;
- de route zal leiden tot vermindering van autoverkeer op de Waterstraat, waardoor de fietsveiligheid aldaar zal toenemen;
- daarnaast is het draagvlak voor een ontsluiting via de Elsstraat in de variant 2B het grootst, zowel bij de meeste bewoners als andere stakeholders.
- Een 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. In variant 3 leidt de grondverwerving mogelijk tot problemen. Tevens biedt de ontsluiting in de variant 2B ook ruimte voor gebruik door andere bedrijven, waardoor het nut niet alleen beperkt blijft tot de firma Jonkergouw.

10.2 Aanbevelingen

De investeringskosten zijn van groot belang voor de haalbaarheid van dit project. Daarom wordt aanbevolen om nader onderzoek te doen naar de grote kostendragers van de varianten (onder andere grondverwerving, draagkracht en civieltechnische samenstelling van de bodem/grond, de milieukwaliteit van de vrijkomende grond en de mogelijkheid van hergebruik ter plekke en de mate van teerhoudendheid van het vrijkomende asfalt). De nadere engineering op basis van de resultaten van de nadere onderzoeken geven ook de input voor nadere uitwerking van een circulair en duurzaam ontwerp.

Daarnaast is het voor de grondverwerving ook van belang na te gaan hoe de verschillende grondeigenaren hier tegenover staan.

Tot slot is het van belang om in het vervolgproces de aansluiting van de rotonde Elsstraat N277 nader te detailleren. De vorm van deze aansluiting heeft grote invloed op de ruimtelijke inpasbaarheid van variant 2B. Voorgesteld wordt om de stakeholders aan de Helstraat te betrekken bij dit proces.

Het advies is tevens om met de Provincie de haalbaarheid van het toelaten van landbouwverkeer op de N277 tussen de Elsstraat en de Schaijksestraat te onderzoeken, om daarmee de aansluiting van de Waterstraat op de Schaijksestraat te ontlasten en de verkeersveiligheid (voor fietsers) op de Waterstraat verder te verbeteren.

BIJLAGE

Bijlage 1: Geraadpleegde bronnen
Bijlage 2: Geraadpleegde personen, bedrijven
Bijlage 3: Omgevingswijzer
Bijlage 4: Ligging percelen Jonkergouw
Bijlage 5: Tekeningen uitwerking ontsluitingsvarianten
Bijlage 6: Verkeerstellingen
Bijlage 7: Rapport SSK-ramingen varianten
Bijlage 8: Opmerkingen/reacties op bewonersconsultatie maart 2021.

Bijlage 1: Geraadpleegde bronnen

Resultaten omgevingsdialoog 9 juli 2020

Coalitieprogramma 2018-2022, Gemeente Landerd

Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027, 8 augustus 2012, Auteur: Elings

Kwaliteitsverbetering, 18 april 2013, Auteur: Gemeente Landerd, afdeling Ruimte

Energieverkenning Landerd, 2019

Bijlage 2: Geraadpleegde personen, bedrijven

Provincie Noord-Brabant
Waterschap Aa en Maas
Gemeente Oss
Gemeente Landerd
Bewoners

Bijlage 3: Omgevingswijzer

THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
1. Water & klimaatadaptatie	Veilig, schoon en gezond water is een belangrijk onderdeel van een duurzame leefomgeving. Dat vraagt extra aandacht bij een veranderend klimaat. Je kunt de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen door kansen voor klimaatadaptatie te benutten, bijvoorbeeld door in het ontwerp rekening te houden met de toenemende kans op wateroverlast, hitte en droogte en de gevolgen van overstromingen. **Waterveiligheid, wateroverlast verminderen, goede waterkwaliteit, droogte en watertekort, extreem weer: hitte, bliksem en winde**	Bestaande en nieuwe ruimtelijke functies kunnen bijdragen aan herstel en behoud van een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten daarom zowel ten aanzien van locatiekeuze en inrichting, als beheer zoveel mogelijk aansluiten op dit natuurlijke systeem. Hiermee wordt tegelijkertijd voorkomen dat problemen afgewenteld worden naar gronden buiten het betreffende plangebied. Inzicht in de gevolgen van ruimtelijke plannen op waterhuishoudkundige aspecten geschiedt in een **vroegtijdig stadium van de planvorming** in het kader van de watertoets. De watertoets is nadrukkelijk verankerd in het proces van totstandkoming van met name bestemmingsplannen, met als doel dat water een volwaardige rol speelt in deze plannen. (Structuurvisie) In alle gevallen zal bij de uitwerking van ruimtelijke plannen **vroegtijdig afstemming worden gezocht met het Waterschap** om ervoor te zorgen dat water hierin een volwaardige rol speelt. (structuurvisie) **De inrichting van het watersysteem is afgestemd op de ecologische doelstelling. Het gaat hierbij om optimale waterdiepte, natuurvriendelijke oevers als de structuur van het watersysteem.** (VGRP gemeente Landerd 2012- 2016)	Waterprobleem oplossen Compensatie voor de verharding

THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
2. Bodem	Zorgvuldig omgaan met de bodem draagt bij aan een duurzame leefomgeving. Bodem, grondwater en bodemleven vormen samen één systeem. Dit systeem is de basis voor een aantal essentiële functies. Zo draagt een schone en natuurlijke bodem bij aan de voedselproductie, schoon (drink)water en de biodiversiteit. Ook is de bodem van belang voor het landschap, het behoud van archeologisch erfgoed en de CO2-balans. Deze functies zijn kwetsbaar voor verontreiniging, verstoring en daling van de bodem. Door bodemdaling worden gebieden ook kwetsbaarder voor wateroverlast en overstromingen. **Verzakking en bodemdaling, grondwater, ondergrondse infrastructuur, archeologische waarden, bodemkwaliteit en variatie**	De gemeente Landerd heeft haar handtekening gezet onder het **ambitiestatement Duurzame Gronduitgifte.** Zij volgt daarmee het voorbeeld van 24 andere organisaties en gemeenten, die eveneens hebben uitgesproken zich te willen inzetten voor een duurzamer gebruik van hun gronden. **Hun gezamenlijke inspanningen moeten zorgen voor herstel van de biodiversiteit, een betere bodemgesteldheid en een betere waterkwaliteit in Brabant.**	Duurzame fundering van de weg
3. Energie	Door de energievraag te verminderen en meer duurzame energie te gebruiken neemt de uitstoot van broeikasgassen (zoals CO2) af. Dat is belangrijk om de mondiale klimaatverandering te beperken. CO2 komt vooral in de atmosfeer bij de verbranding van fossiele brandstoffen voor	De gemeente Landerd heeft op basis van de start van de RES en de ingekomen verzoeken voor de aanleg van (grootschalige) zonneparken en de gemeentelijke ambities voor verduurzaming besloten verder onderzoek te doen naar de mogelijkheden om duurzame energie op te wekken binnen de gemeentegrenzen. (Energieverkenning Landerd 2019)	Ledverlichting om energie te besparen

THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
	energieopwekking. Als je bij ruimtelijke ontwikkelingen kansen voor energiebesparing en duurzame energie benut, draag je bij aan de energietransitie en een duurzame leefomgeving. **Energiebesparing, duurzame energie, opslag van energie, transport van energie**	De provincie Noord-Brabant streeft door middel van het "Uitvoeringsprogramma energie" naar een energie neutrale samenleving in 2050. Om dat voor elkaar te krijgen zet zij fors in op het gebruik van duurzame energie. (Energieverkenning Landerd 2019). Als eerste zet de provincie in op het besparen van energie, maar ook op de inzet van duurzame energie. Hiervoor wordt gekeken naar een mix van bronnen, waar vijf thema's voor zijn opgezet: • Industrie • Vervoer • Gebouwen • Ruimte • Landbouw. Middels het concept 'energy farming' wordt bijvoorbeeld nadrukkelijk gedacht over de agrarische sector en het buitengebied als kansrijke locaties. De gemeente Landerd heeft zelf geen harde doelstelling naar buiten gebracht als het gaat om het energieneutraal maken van de gemeente. Vooralsnog wordt vastgehouden aan het landelijke scenario om energieneutraal te worden in 2050. (Energieverkenning Landerd 2019)	
4. Leefbaarheid (welzijn en gezondheid)	Een duurzame leefomgeving draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Zo beschermt een duurzame leefomgeving mensen tegen ziekte, calamiteiten en ongevallen. Daarnaast bevordert een duurzame leefomgeving gezond gedrag, zoals bewegen en spelen, een gezonde leefstijl, sociale contacten en de sociale veiligheid. Gezondheidsbevordering vraagt vooral aandacht in buurten met een gezondheidsachterstand.	Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken. Maatschappelijke voorzieningen sluiten daarbij functioneel niet aan. Aan nieuwvestiging of omschakeling naar een maatschappelijke voorziening zal daarom geen medewerking worden verleend. Wij willen in samenspraak met de agrarische sector werken aan een gezond en leefbaar nieuw agrarisch productielandschap met een veehouderij die goed is voor mens, dier en woonomgeving. Uitgangspunt is om de uitstoot verder te beperken, gesloten kringlopen te realiseren en aandacht te hebben voor de	Veilige oplossing Uitstoot beperking

THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
	Gezond milieu, veilige omgeving, bewegen, ontspannen en ontmoeten	bodemgesteldheid en biodiversiteit. Verbeterde dierenwelzijn, minimale belasting op het milieu en leefomgeving zorgen daarmee voor draagvlak in de omgeving. Om dit mogelijk te maken, moet er ruimte zijn om nieuwe verdienmodellen te ontwikkelen voor een sector die zich bewust is van de regio, die past in zijn natuurlijke omgeving en maatschappelijk wordt geaccepteerd en gewaardeerd. Ook met het oog op vrijgekomen agrarische locaties. Wij maken hierbij gebruik van de ontwikkelingen om ons heen en werken samen met de regio en provincie.	
5. Bereikbaarheid	Voor een duurzame economische ontwikkeling is goede bereikbaarheid een voorwaarde. Goede bereikbaarheid maakt het mogelijk vraag en aanbod van arbeid, kennis en producten bij elkaar te brengen. Mobiliteit draagt in Nederland voor ongeveer 20% bij aan de CO2-uitstoot. Door kansen voor duurzame mobiliteit te benutten, komen bereikbaarheid, economie, leefmilieu en klimaat meer in evenwicht. **Betrouwbaar en robuust, efficiënt gebruik infrastructuur, bereikbare functies, duurzame mobiliteit.**	De verkeersstructuur van de gemeente Landerd is op orde. De gemeenteraad heeft ten aanzien van dit thema een notitie vastgesteld. De gemeente wordt ontsloten door twee belangrijke provinciale wegen, zowel in noord-zuidrichting (N277) als oost-westrichting (N324). De gemeente heeft een directe aansluiting op de snelwegen A50 en A59 en is daarmee goed ontsloten. Ook de ontsluiting richting de nabijgelegen grotere kernen Oss en Uden is goed. De gemeente kent geen blackspots. **Op een aantal plekken verdient de hoofdstructuur nog wel de nodige aandacht. Onder andere ter hoogte van de aansluiting N324 met de kern Schaijk. Hiervoor is echter door de Provincie een plan opgesteld dat aansluit bij de gemeentelijke visie op dit punt.** • In Zeeland moet de mogelijkheid van een meer directe aansluiting van de kern op de Bergmaas, ter hoogte van het plan Repelakker, worden onderzocht(structuurvisie). De verkeersstructuur van Schaijk kent weinig problemen. De	Beperken vrachtverkeer Zo goed mogelijke ontsluiting Andere wegen niet anders belasten (sluiproutes naar herpen voorkomen)

THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
		bijzondere verkeersstructuur in het centrum leidt in de praktijk zelden tot onduidelijkheid of problemen. Ook is er momenteel voldoende parkeerruimte in Schaijk. Onder invloed van de ontwikkelingen in het centrum kan echter aanpassing van de verkeersstructuur of uitbreiding van de parkeercapaciteit nodig blijken. Dit dient verder uitgewerkt te worden.	
6. Ruimtelijke kwaliteit	De ruimtelijke kwaliteit van een gebied is goed als de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde in balans zijn. Een herkenbaar landschap, aantrekkelijk gebruik van het gebied en mogelijkheden om in te spelen op toekomstige veranderingen spelen daarbij een rol. (Zichtbare) cultuurhistorie voegt extra ruimtelijke kwaliteit toe en kan als inspiratie dienen voor de inrichting van een gebied. **Cultuurhistorische waarde, belevingswaarde, gebruikswaarde, toekomstwaarde.**	Ondanks alle rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsinspanningen is ook de gemeente Landerd er in de afgelopen decennia niet volledig in geslaagd om in het buitengebied een duurzame, sterke en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te realiseren. De gemeente kent veel bijzonder fraaie gebieden en plekken. Er zijn ook situaties in het buitengebied waar de ontstane ruimtelijke kwaliteit bij nader inzien onvoldoende is. De gemeente onderscheidt zich daarin overigens niet ten opzichte van andere gemeenten. Vrijwel alle landelijke gemeenten worstelen met dit vraagstuk. Met deze structuurvisie wil de gemeente daar een kanteling in maken. Daarbij zijn de volgende punten van belang: • De gemeente Landerd kijkt niet meer langer behoudend en conserverend naar het landschap, maar vanuit de functionele dynamiek die vraagt om nieuwe duidelijke landschapsstructuren met kwaliteit. • Bij ontwikkelingen in het buitengebied zet de gemeente nadrukkelijk en structureel in op versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De	Bomen rij, groene inpassing

THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
		ruimtelijke kwaliteit van een buitengebied wordt gedragen door het landschap. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich op zodanige wijze te voegen in dit landschap dat de kenmerkende karakteristiek van de verschillende gebieden minimaal behouden blijft, maar bij voorkeur nog versterkt wordt. • In sommige gebieden prevaleert de primair landschappelijke functie en in sommige gebieden de agrarische functie. Er dient een evenwicht te ontstaan tussen de verschillende claims op het buitengebied. • Het versterken van de landschapsstructuur is noodzakelijk, omdat tal van gebouwde ontwikkelingen in het (recente) verleden onvoldoende rekening hebben gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap.	
7. Ruimtelijke inpassing	Voor een duurzame leefomgeving is zorgvuldig omgaan met de ruimte van groot belang: de beschikbare ruimte efficiënt benutten, uitbreiding van het bebouwde gebied zo veel mogelijk voorkomen en de ruimte meervoudig benutten waar het kan. Daarbij moeten ruimtelijke ontwikkelingen inspelen op huidige en toekomstige gebruikswensen. **Aansluiting bij regionale ontwikkelingen, verstedelijking en efficiënt ruimtegebruik, meervoudig ruimtegebruik**	De veranderingen in de agrarische sector hebben of krijgen impact op de sector en de omgeving. De verwachting is dat in de toekomst bedrijven zullen gaan stoppen. Dit zorgt ervoor dat er agrarische bebouwing niet meer in gebruik zal zijn. Wij willen het buitengebied leefbaar houden en zorgen voor passende woonvormen en een passende infrastructuur (zoals fietspaden) die toegankelijk is voor iedereen. Onze natuur is een belangrijk goed en moet beschermd worden. Hiermee moeten we niet de algemene belangen uit het oog verliezen waardoor het soms noodzakelijk is dat dit ten koste van natuur gaat.(coalitieprogramma 2018-2022) • Beleid maken op kwaliteitsverbetering van het buitengebied.	Arbeidsmigranten centreren Gebruik maken van lokale diensten Nota kwaliteit: compenseren elders

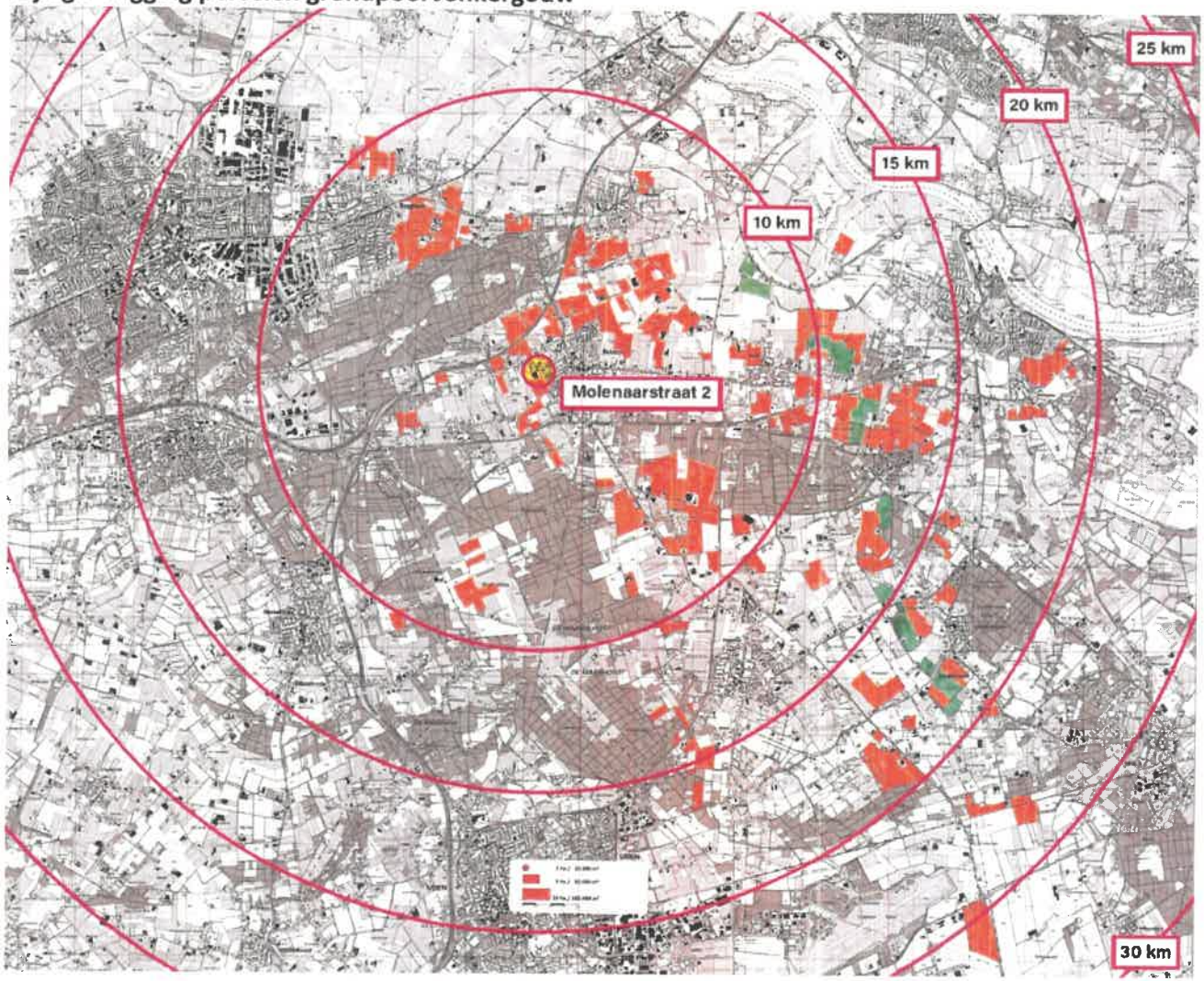
THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
		• Voorop blijven lopen in de ontwikkeling van proeflocaties van duurzame teeltmethoden van voedsel en gewassen. Landschapsversterking in dit gebied met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen: - Hakhoutsingels van Els, Wilg en Meidoorn, minimale lengte 50 meter - Ontwikkeling van rietoevers bij sloten, minimaal 50 meter - Knotbomen van Els, Wilg. Minimaal 10 stuks.	
8. Vestigingsklimaat	Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is een voorwaarde voor een economisch vitale omgeving. Het vestigingsklimaat speelt in op de gewenste duurzame ruimtelijk-economische ontwikkeling en sluit aan bij de sterke en zwakke punten van de regio. Ruimtelijke factoren die het vestigingsklimaat versterken zijn bijvoorbeeld clusters van samenwerkende en aan elkaar gerelateerde bedrijven, een goede kennisinfrastructuur en een aantrekkelijk leef- en woonklimaat. Ook goede bereikbaarheid speelt een rol; zie hiervoor het thema Bereikbaarheid. **Clusters, Woon-en leefklimaat, kennisinfrastructuur**	Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken. Om de ontwikkelmogelijkheden voor agrarische bedrijven niet onnodig te beperken wordt terughoudend omgegaan met wonen als alternatief bij beëindiging van de agrarische functie. Omschakelen naar wonen mag niet leiden tot nieuwe onevenredige belemmeringen voor de agrarische bedrijven. Aan nieuwvestiging van woningen in dit gebied, los van beëindiging van agrarische bedrijfsvoering, wordt door de gemeente geen medewerking verleend. Uitzondering hierop vormt het zogenaamde zoekgebied verstedelijking, waar realisatie van een kavel kan worden overwogen, mits dit past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels kan onder voorwaarden worden overwogen(structuurvisie 2019).	Versterken en bestendigen Zorg voor jeugd werkgelegenheid 21.000+9.000 = 30.000 als uitgangspunt

THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
9. Sociale relevantie	Een project of gebiedsontwikkeling draagt bij aan een duurzame leefomgeving als het relevant is voor burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden. Sociale relevantie vraagt om participatie van deze partijen in een vroeg stadium, ruim voor de formele besluitvorming, zodat je kunt inspelen op de verschillende invalshoeken van deze groepen en hun kennis en creativiteit kunt benutten. Dit leidt tot bewustwording van de opgaven en betere besluiten met meer draagvlak. **Draagvlak en lokale expertise, sociale inclusiviteit**	Bij de afweging van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten de kernen (agrarische en niet-agrarische), de belangen van de bewoners en gebruikers van het agrarisch gebied nadrukkelijk mee worden gewogen. Dit geldt voornamelijk in gebieden met een duidelijke concentratie van wonen en niet-agrarische functies.(structuurvisie)	Meewerken aan oplossing Principe toegelicht meenemen Draagvlak voor jonkergouw
10. Ecologie	Goed functionerende ecosystemen en gevarieerde leefgebieden zijn onderdeel van een duurzame leefomgeving. Door allerlei menselijke activiteiten staat de natuur in Nederland en wereldwijd sterk onder druk. Daarom is het van belang de huidige ecologische waarden en natuurlijke processen te behouden en waar mogelijk te versterken. Dat is een voorwaarde voor een gezonde biodiversiteit. Ook een goede	Ecologische verbindingszone Munsche Wetering realiseren (inclusief aanluisting op Ecologische verbindzone Hertogswetering). Leefgebied voor vogels van vochtig open cultuurlandschap versterken. (Landschapsbeleidsplan 2012)	Compenseren

THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
	kwaliteit van water, bodem en lucht draagt bij aan de biodiversiteit. **Habitatdiversiteit en -kwaliteit, ecologische verbindingen, natuurlijk kapitaal en ecosysteemdiensten, rust voor flora en fauna**		
11. Materialen	In een circulaire economie (CE) staat hoogwaardig hergebruik van producten en grondstoffen centraal. Er ontstaan bovendien geen afvalstoffen en schadelijke emissies naar bodem, water en lucht. Waar het kan, gebruik je grondstoffen die elders vrijkomen (secundaire grondstoffen), hernieuwbaar zijn (biobased) of niet schaars zijn (algemeen beschikbaar). Hierdoor blijven eindige grondstofvoorraden langer beschikbaar. **Materiaalbesparing, waarde behoud, aanpasbaar, beheerbaar en herbruikbaar, duurzame materialen**	In de notitie Duurzaam Landerd van 10 augustus 2010 is een omschrijving van duurzaam inkopen opgenomen en zijn diverse doelen en speerpunten vermeld. Duurzaam inkopen wordt omschreven als "het toepassen van milieu- en sociale criteria in alle fasen van het inkoopproces, zodat dit uiteindelijk leidt tot de daadwerkelijke levering van producten, diensten en werken die aan de milieu- en sociale aspecten voldoen". Het uiteindelijke gemeentelijke doel is om zoveel als redelijkerwijs mogelijk duurzaam in te kopen. Hiermee volgt de gemeente het landelijk beleid.	Duurzaamheid hoog in vaandel, Streef je naar circulair

THEMA	OMSCHRIJVING OMGEVINGSWIJZER	BELEID GEMEENTE LANDERD	BELEID VOOR HET PROJECT
12. Investeringen	Bij een duurzame ontwikkeling zijn de investeringen in balans met de opbrengsten. Tot de investeringen behoren niet alleen de aanlegkosten, maar alle kosten gedurende de hele levenscyclus. Onder opbrengsten vallen naast de financiële opbrengsten ook maatschappelijke baten en de toekomstwaarde bij verschillende toekomstscenario's. **Gezamenlijke financiering, levenscycluskosten, toekomstbestendige investering**	Er wordt uitgegaan van een sober en doelmatig onderhoud, vertaald naar het kwaliteitsniveau B en C (CROW). Bij investeringen wordt het onderhoud meegenomen en wordt risico gestuurd gewerkt, gericht op realiseren van het gestelde kwaliteitsniveau. Het onderhoud aan onze kapitaalgoederen wordt zoveel als mogelijk integraal opgepakt. Het onderhoud aan de riolering is hierbij leidend. Concreet betekent dit dat bij een onderhoudsplan aan de riolering ook de rijbaan, het trottoir en de groenvoorziening worden meegenomen als dit noodzakelijk is. Ook vindt er afstemming plaats met werkzaamheden van nutsbedrijven en ontwikkelaars.	Combi met andere belangen Combi met andere oplossingen Kosten moet opwegen ontwikkel opbrengst Onderhoudskosten gemeente

Bijlage 4 ligging percelen grondpool Jonkergouw



Bijlage 5: schetsontwerpen varianten

Bijlage 6: verkeerstellingen

Bijlage 7: Rapportage SSK-ramingen

Alleen beschikbaar voor college.

Bijlage 8: Opmerkingen/reacties op bewonersconsultatie maart 2021.

VERKEER INFRA MOBILITEIT

Megaborn

techniek met beleid

bezoekadres

Steenweg 17b · 4181 AJ Waardenburg

Linie 608 · 7325 DZ Apeldoorn

Brieltjenspolder 28b · 4921 PJ Made

Hanzeweg 21 · 2803 MC Gouda

correspondentieadres

Postbus 56 · 4180 BB Waardenburg

contact

0418 654900

info@megaborn.com

www.megaborn.com