

# Uitbreiding tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Gebiedsvisie





# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>1.   Planvoornemen</b>	<b>9</b>
1.1 Locatie plangebied	9
1.2 Bedrijfsmatige noodzaak	9
1.3 Ontwikkelingswensen	11
<b>2.   Kaders en uitgangspunten</b>	<b>13</b>
2.1 Beleidskaders	13
2.2 Ruimtelijke kenmerken	17
2.3 Verkeerskundige uitgangspunten	17
2.4 Milieu- en omgevingsaspecten	20
<b>3.   Ruimtelijke visie</b>	<b>23</b>
3.1 Concept	23
3.2 Inrichtingsmaatregelen	23
3.3 Impressie planuitwerking	27
<b>4.   Vervolg</b>	<b>31</b>



*Verwerking van bospeen in hal 1*

# Inleiding

## Aanleiding en initiatief

Onmiskenbaar verschuift de wens van de klant zich de laatste jaren naar vers voedsel. Tuinbouwbedrijf Jonkergouw richt zich hierbij op wortels en prei. Naast het feit dat de normering t.a.v. de voedselveiligheid steeds strenger wordt, vraagt ook de steeds verfijndere productdifferentiatie in letterlijke zin steeds meer ruimte.

Dit is aanleiding voor dhr. Jonkergouw, eigenaar van tuinbouwbedrijf Jonkergouw, gelegen aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk, om zijn bedrijf uit te breiden ten behoeve van een duurzame, toekomstbestendige bedrijfsvoering. De gewenste ontwikkeling moet voldoen aan de ruimtevraag voor de komende 10 jaar.

Het planvoornemen bestaat uit het oprichten van een nieuwe bedrijfshal, beheerderswoning, een gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg naar het Munpad. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, dient het bestaande agrarisch bouwvlak te worden vergroot. Voor deze uitbreiding heeft de initiatiefnemer de beschikking tot een aantal percelen, gelegen tussen de huidige bedrijfslocatie en het Munpad. Deze percelen hebben een huidige functie als agrarische grond.

## Proces

Voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak en het juridisch- planologisch mogelijk maken van de ontwikkelingswensen is principemedewerking noodzakelijk van het college Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd.

Eerder ( 15 april 2014 ) is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de 4e loods afgewezen, met name vanwege de te beperkte onderbouw van de plannen t.a.v. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering en de ontsluitingstructuur.

In 2016 heeft de gemeenteraad in beginsel aangegeven positief tegenover de doorontwikkeling van het bedrijf te staan. Hierbij dient Jonkergouw B.V. in te spelen op de trends en ontwikkelingen die komende 5 tot 10 jaar van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkelingen van het bedrijf. De gemeente geeft aan dat aandachtspunten met betrekking tot bedrijfsmatig noodzaak, zorgvuldig ruimtegebruik, verkeer en kwaliteitsverbetering uitgewerkt dienen te worden alvorens er een positieve uitspraak kan worden gedaan over de ontwikkelingswensen. T.a.v. verkeer is door de Raad de uitdrukkelijke wens voor de aanleg van een nieuwe ontsluiting van het bedrijf op het Munpad meegegeven.



*Het inpakken van bospeen in hal 2*

## **Gebiedsvisie**

Om ervoor zorg te dragen dat het plan ruimtelijk verantwoord is en past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening is BRO gevraagd om een principeverzoek op te stellen in de vorm van een gebiedsvisie. In deze visie staat de ruimtelijke situering van de uitbreiding centraal, waarin verkeer en ruimtelijke en landschappelijke inpassing een belangrijke rol spelen. Tevens komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan bod met oog op kansen en belemmeringen met betrekking tot uw voornemen.

De uitwerking van het plan zal, na een principeakkoord vanuit het college, in een latere fase volgen in goed overleg met omwonenden en gemeente.

## **Leeswijzer**

De rapportage is als volgt opgebouwd. In het eerste deel wordt het planvoornemen toegelicht. Vervolgens is inzicht gegeven in de kaders en uitgangspunten die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling. Deze bestaan uit essentiële onderdelen van het planvoornemen, zoals beleid, ruimtelijke kenmerken, verkeer en milieu- en omgevingsaspecten. Deze dienen als basis voor de ruimtelijke visie en tevens voor nadere werkzaamheden in de verdere procedure.

Vervolgens wordt ingegaan op het ruimtelijk concept en de inrichtingsmaatregelen. Impressies van het ontwerp in 3D geven vervolgens een beeld van de massa, de inrichting en de beoogde uitstraling naar de omgeving.

## **Achtergronddocumenten**

- 'Besluit op aanvraag omgevingsvergunning', gemeente Landerd 15 april 2014;
- 'Discussienota bedrijfsuitbreiding Jonkergouw Groenten en fruit B.V.', gemeente Landerd 2016.



Nieuw te vestigen kantoor (reeds vergund)  
Migrantenhuisvesting

Molenaarstraat

Entree terrein

Bedrijfswoning

Hal 1

Hal 2

Hal 3

Grondwal

Watergang

ontwikkellocatie

Akkerbouw

Munpad



# 1. | Planvoornemen

## 1.1 Locatie plangebied

Het huidige tuinbouwbedrijf Jonkergouw bevindt zich direct aan de westzijde van de kern Schaijk aan de Molenaarstraat 2. Op het perceel staan drie bedrijfshallen, waar de gewassen worden verwerkt, verpakt en gekoeld. In hal 1 bevindt zich het kantoor en de kantine. De tweede hal bevat de verpakkingruimte, de koelcellen en laaddocks. Hal 3 is in gebruik als opslaglocatie voor machines en stellingen. Naast de bedrijfshallen bestaat de aanwezige bebouwing uit een migrantenwoning, een oude boerderij en een bedrijfswoning.

Ten zuiden van de derde hal is een aardenwal aanwezig welke ter inpassing is aangelegd. Langs de oostzijde staat over de gehele lengte een haag van laurierkers. Voor de realisatie van Hal 3 is de waterloop, de Munsche Wetering, naar het zuiden verlegd.

Het bedrijf heeft tussen de 120 en 150 vaste werknemers in dienst door het jaar heen. In de zomerperiode zijn er ongeveer 400 arbeidskrachten in dienst, waaronder scholieren en studenten uit de directe omgeving. In de migrantenhuisvesting kunnen maximaal 40 arbeidsmigranten worden gehuisvest.

## 1.2 Bedrijfsmatige noodzaak

Om in te kunnen spelen op de toenemende vraag uit de markt heeft het tuinbouwbedrijf in eerste instantie behoefte aan meer ruimte voor de verwerking en verpakking van producten. Wanneer we naar trends en ontwikkelingen kijken zien we een toenemende vraag op gezond eten en de groeiende vraag naar vers voedsel. Tuinbouwbedrijf Jonkergouw richt zich hierbij op wortels en prei. Naast het feit dat de normering t.a.v. de voedselveiligheid steeds strenger wordt, vraagt ook de steeds verfijndere productdifferentiatie in letterlijke zin meer ruimte.

Momenteel vindt de verwerking plaats in Hal 1 en 2, maar binnen deze hallen is er geen ruimte meer voor groei. Naast productie en verpakking vraagt de opslag van materialen, wat momenteel op verschillende plekken in de buitenruimte plaatsvindt, meer inpanningruimte. Vanuit het bedrijf bestaat hierdoor de noodzaak om een vierde hal op te richten. Dit geeft naast logistieke voordelen ook een opgeruimd beeld van het bedrijf. Een vierde hal zal bijdragen aan de ontwikkelingen en groeimogelijkheden voor de komende 10 jaar.

De huidige laaddocks voldoen niet meer aan de toekomstige bedrijfsvoering. Om de toekomstige productiestroom te kunnen distribueren zijn er meer laaddocks nodig, die in de nieuwe hal zullen komen.

Ten behoeve van de toenemende productie is er de wens om meer arbeidsmigranten aan te trekken. De mogelijkheid tot huisvesting is hiervoor een belangrijk onderdeel. Naast de realisatie van een nieuwe productiehal is een gebouw dat voorziet in de huisvesting van ongeveer 200 arbeidsmigranten noodzakelijk voor de toekomstige bedrijfsvoering.



*Zicht op het tuinbouwbedrijf vanaf het Mulpad in noordelijke richting*

### 1.3 Ontwikkelingswensen

Voor de uitbreiding van het bedrijf heeft de initiatiefnemer de beschikking tot een aantal percelen, gelegen tussen het huidige bedrijf en het Munpad. Het betreft de percelen behorende tot sectie C, nummers 3664, 3665, 3666, 3668, 306 en 307.

De ontwikkelingswensen voor de percelen bestaan uit het oprichten van een nieuwe bedrijfshal, tweede bedrijfswoning, een gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten, een nieuwe ontsluiting en het toepassen van enkele duurzaamheidsambities.

#### Oprichten nieuwe bedrijfshal

- Footprint van ca. 1,5 hectare (met oog op de komende 10 jaar);
- Situering zo ver mogelijk naar de oostzijde van het perceel;
- De hoogte van de nieuwbouw dient vergelijkbaar te zijn met de huidige bedrijfshallen (12m nokhoogte);
- Minimale diepte van de hal van 65m;
- Ruimte voor 6 laaddocks voor vrachtwagens met oplegger in zaagtandopstelling aan de zijde van het Munpad. Vrachtwagens moeten daarnaast ook wacht- en manoeuvreerruimte hebben;
- Kantoorfuncties integreren in nieuwbouw aan zijde Munpad;
- Wens voor een plat dak;
- Kwalitatief architectonisch accent op de zuidwestzijde.

#### Oprichten tweede bedrijfswoning

- Woning voor de beheerder van het terrein. Deze wordt gesitueerd aan het Munpad.

#### Realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten

- Minimaal oppervlak van 5.000m<sup>2</sup> op basis van 200 personen, verdeeld over twee bebouwinglagen;

#### Aanleg nieuw ontsluitingsweg

- Aansluiting vanaf het huidige bedrijfsperceel naar het Munpad;
- Minimale breedte van 7,5 meter;
- Situering zo ver mogelijk naar de westrand van het perceel.

#### Duurzaamheid

- Toepassen van zonnepanelen op het gebouw van de arbeidsmigranten;
- Toepassen van een groen dak op de nieuwe bedrijfshal;
- Aanleg van een waterretentiegebied ten behoeve van natuurlijke infiltratie.



## 2. | Kaders en uitgangspunten

### 2.1 Beleidskaders

In dit deel zijn de relevante beleidsregels uit diverse beleidstukken van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd beknopt gebundeld om inzicht te krijgen in de gestelde kaders met betrekking tot het plangebied en planvoornemen. Vanuit het vigerende beleid is aangegeven welke eisen er worden gesteld aan de beoogde ontwikkeling en wat er juridisch-planologisch voor nodig is om deze mogelijk te maken.

#### 2.1.1 Provinciaal beleid - Verordening ruimte Noord- Brabant 2018

##### Artikel 7.2 (Vollegroonds)teeltbedrijven

De planlocatie ligt binnen de aanduiding 'Gemengd Landelijk gebied' van de provinciale Verordening ruimte. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied a. kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een (vollegroonds)teeltbedrijf mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. De provincie hanteert geen maximale maten voor bouwvlakken van grondgebonden tuinbouwbedrijven.

##### Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een aanvullende investering in het landschap noodzakelijk. De investering dient een fysieke en zichtbare verbetering te zijn van het landschap of een storting in een landschapsfonds. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt bepaald op basis van het gemeentelijk kwaliteitsbeleid. In dit geval de gemeentelijke beleidsnotitie Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd 2013.

#### **Doorwerking planvoornemen**

De omvang van de bouwvlakuitbreiding zal vanuit de bedrijfsmatige noodzaak moeten worden aangetoond (Art. 7.2) en kwaliteitsverbetering is noodzakelijk. Op welke wijze er in deze kwaliteitsverbetering wordt voorzien is beschreven in paragraaf 3.2.

#### 2.1.2. Gemeentelijk beleid - Bestemmingsplan Buitengebied Landerd 2014

##### Uitbreiding agrarisch bouwvlak

Voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Voor eventuele uitbreidingsverzoeken dient een afzonderlijke planologische procedure doorlopen te worden, waarin het verzoek aan alle randvoorwaarden getoetst kan worden, waaronder ook de gemeentelijke beleidsnotitie Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd.

#### Nieuwbouw agrarische bedrijfswoning

Nieuwbouw van bedrijfswoningen wordt slechts toegestaan voor aan het buitengebied gebonden bedrijven, mits dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Per bouwvlak is in beginsel één bedrijfswoning toegestaan. De maximale inhoud van een agrarische bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen met een nokhoogte van max. 9m en goothoogte van max. 6m. Deze noodzakelijkheid ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering zal door de onafhankelijke AAB (agrarische adviescommissie bouwaanvragen) worden getoetst.

#### Huisvesting arbeidsmigranten

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2010 de nota Huisvesting arbeidsmigranten in Landerd vastgesteld. De gemeente wil in het buitengebied huisvesting van arbeidsmigranten toestaan in bestaande bedrijfsgebouwen op het terrein van de werkgever, waarbij de oppervlakte maximaal 400 m<sup>2</sup> bedraagt. Per locatie mogen maximaal 40 personen worden gehuisvest afhankelijk van de beschikbare ruimte waarbij uitgegaan wordt van een oppervlakte van 10 tot 12 m<sup>2</sup> per persoon.

Huisvesting van een groter aantal werknemers alsmede structurele huisvesting in het buitengebied wordt niet rechtstreeks binnen dit plan toegestaan. Hiervoor dient een afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

#### Maatvoering en situering bedrijfsbebouwing binnen bouwvlak

De gewenste maatvoering van het nieuwe bedrijfsgebouw van 12m. hoogte is niet direct toegestaan (max. nokhoogte van 10m.). Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen naar 12m., mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan (zie de regels 4.3.3 van het bestemmingsplan met o.a. extra kwaliteitsverbetering en stedenbouwkundige onderbouwing).

#### **Doorwerking planvoornemen**

- Voor zowel de uitbreiding van het bouwvlak als de overschrijding van het maximaal aantal te huisvesten arbeidsmigranten is een aparte planologische procedure noodzakelijk;
- De onderbouwing van de bedrijfsmatige noodzaak voor een tweede bedrijfswoning dient na het principeakkoord aan het AAB ter toetsing te worden aangeleverd.
- Voor het afwijken van de toegestane bouwhoogte zal er aan de genoemde voorwaarden moeten worden voldaan die gelden bij het afwijken van een omgevingsvergunning.

### **2.1.3. Gemeentelijk beleid - Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd 2013**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een aanvullende investering in het landschap noodzakelijk in het kader van de Verordening ruimte Noord- Brabant 2018. De investering dient een fysieke en zichtbare verbetering te zijn van het landschap of een storting in een landschapsfonds. De mate van de kwaliteitsbijdrage wordt bepaald op basis van het gemeentelijk kwaliteitsbeleid. In dit geval de gemeentelijke beleidsnotitie Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd 2013.

#### Landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

De provincie geeft een aantal maatregelen aan waarop er fysiek in het landschap kan worden geïnvesteerd:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een
- bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stadland;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle
- bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en
- ecologische verbindingzones.

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.). 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. Voor het gemak en ten behoeve van de leesbaarheid worden de traditionele "landschappelijke inpassing" (op de locatie zelf) en de in het LBP uitgewerkte maatregelen in het vervolg van deze nota aangeduid als de 'landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen' (lkm's).

#### Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

De gemeente Landerd heeft, aanvullend op de landschappelijke maatregelen die in de provinciale Verordening worden genoemd, maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm's) opgenomen in haar beleid. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het gebruik van technieken en systemen met een reducerende werking van de uitstoot van schadelijke stoffen of duurzame toepassingen;
- Het gebruik van technieken en systemen die op een zorgvuldige manier met water omgaan zoals rententievijvers, infiltratiegebieden, etc.;
- Nastreven van transparantie en educatie;
- Creëren van architectonische meerwaarde bij nieuwe bebouwing;

### Mate van kwaliteitsverbetering

De mate van kwaliteitsverbetering wordt bepaald op basis van het gemeentelijk kwaliteitsbeleid. In dit geval de gemeentelijke beleidsnotitie Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd 2013. Het beleid beschouwt het planvoornemen van tuinbouwbedrijf Jonkergouw (vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf) als een Categorie 3- ontwikkeling: een ontwikkeling met een aanzienlijke impact op het landschap. In afwijking tot het beleid, waarin een berekende kwaliteitsverbetering is voorgesteld, stelt de gemeente dat:

- Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Voor het deelgebied 'T Mun kan dit in de vorm van het aanleggen van bosjes, singels en kruidenrijke zomen.
- Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee mkm's worden getroffen;
- Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m<sup>2</sup> van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

In paragraaf 3.2 lichten wij toe hoe wij deze kwaliteitsverbetering willen inzetten op de locatie.

### **Doorwerking planvoornemen**

Voor de omvang van de investering dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatregelen uit de Categorie 3 van het Kwaliteitskader (aansluiten bij de lkm's uit het Landschapsbeleidsplan) en de realisatie van minimaal mkm's. De exacte invulling en de weging van de investering in verhouding met het planvoornemen is maatwerk. Afstemming met de gemeente over de kwaliteitsverbetering is daarvoor noodzakelijk. Pas wanneer blijkt dat het niet mogelijk is om tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen wordt een financiële bijdrage verlangd.



## 2.2 Ruimtelijke kenmerken

Het plangebied is volgens het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Landerd (2013) gelegen binnen het ruimtelijk deelgebied 't Mun. Dit gebied ligt ten westen van de kern Schaijk en bestaat uit oude buurtschappen en grootschalige tuinbouwbedrijven. Van oudsher zijn er west- oost gerichte linten ontstaan die zijn aangezet met bosjes, houtsingels en erfbeplantingen. Het wensbeeld is de open ruimtes tussen deze linten te behouden en landschapsversterking toe te passen door het aanbrengen van landschapselementen als droge bosjes, singels en kruidenrijke zomen.

- Wensbeeld: west- oost linten verdichten en open ruimtes behouden.
- Landschapsversterking: aanleg van droge bosjes (> 200m<sup>2</sup>), droge houtsingels (minimaal 100m<sup>1</sup> en 7m. breed) en kruidenrijke zomen (minimale lengte van 200m<sup>1</sup> en 9m. breed)

Het plangebied is gelegen aan het Munpad, dat net als de Lage Baan een van de oude west-oost linten is naar de kern Schaijk. Voordat de schaalvergroting in de jaren '50 en '60 plaatsvond bestond het gebied uit smalle, langgerekte kavels haaks op het Munpad. De kavels waren veelal voorzien van beplantingstroken langs de sloten die als kavelgrens dienden. Een relict uit die tijd is het perceel dat aan de westzijde van het plangebied grenst. De losse bomerijen langs de kavelsloten kenmerken het historische landschap.

## 2.3 Verkeerskundige uitgangspunten

### Uitgangssituatie

De verkeersgeneratie van het bestaande bedrijfsperceel wordt afgewikkeld via de Molenaarstraat welke in de bebouwde kom van Schaijk ligt. In de huidige situatie verblijven maximaal 40 arbeidsmigranten die ook op het terrein arbeid verrichten. In drukke periodes worden circa 250 tijdelijke arbeidskrachten uit het dorp en de directe omgeving ingehuurd. De arbeidsmigranten die op het terrein verblijven en verreweg de, meeste flexibele krachten die in het dorp of de directe omgeving wonen, komen veelal met de fiets of lopend. Zij dragen dus niet bij de parkeerbehoefte of verkeersgeneratie van motorvoertuigen.

Weliswaar is het doel van de twee nieuwe panden uitbreiding van het productieproces. Ook heeft de uitbreiding als doel de huidige opslag en het verwerkingsproces te verbeteren. Dit wil zeggen dat de door het CROW gehanteerde kencijfers niet 1 op 1 overgenomen kunnen worden. In dat geval zou er een overschot aan parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. In het kader van efficiënt ruimtegebruik is dat niet wenselijk.

## Parkeerbehoefte

Normaal gesproken is de parkeerbehoefte van een ruimtelijke ontwikkeling te berekenen aan de hand van de door het CROW opgestelde parkeerkencijfers (publicatie 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Voor de nieuwe bedrijfshal wordt de functie loods / opslag gebruikt (arbeidsextensief en bezoekersextensief). Echter, voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn nog geen kencijfers beschikbaar.

Daarom wordt de parkeerbehoefte op 2 verschillende manieren berekend: enerzijds worden de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie gehanteerd van een functie die het meest lijkt op migrantenhuisvesting: kamerverhuur of een 1-sterren hotel. Van deze twee functies wordt het hoogste kencijfer gebruikt. Anderzijds wordt gebruikt gemaakt van opgave van de initiatiefnemer.

Voor kamerverhuur bedraagt volgens CROW-publicatie 317 de parkeerbehoefte gemiddeld 0,7 p.p./kamer. Gemiddeld staan bij kamerverhuur 3,75 bedden / kamer. Dit komt neer op een parkeerkencijfer van 0,19 p.p./bed en bij een 1-sterren hotel is het parkeerkencijfer 0,23. Dit is het hoogste kencijfer van de twee en die wordt gehanteerd voor de berekeningen. Dit kencijfer komt ongeveer overeen met kencijfers van andere locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Bij deze berekening op basis van een 1-sterren hotel, bedraagt de gemiddelde parkeerbehoefte 189 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie		minimaal	maximaal	gemiddeld				
Huisvesting	# bedden	200	0,22	0,23	0,23	44	46	45
Bedrijfshal	bvo in m2	13.758	0,8	1,3	1,05	110	179	144

189

# op basis van 1\*hotel

Dit komt neer op ongeveer 1 auto per 4 arbeidsmigranten, of anders gezegd dat 4 arbeidsmigranten samen in één auto naar Nederland rijden. Echter, bij dit bedrijf is de mobiliteit van de medewerkers anders dan bij vergelijkbare bedrijven. Initiatiefnemer geeft aan dat op het huidige bedrijf over het algemeen alleen de vaste medewerkers uit de regio met de auto komen. De arbeidsmigranten komen op de volgende manieren naar Schaijk:

- De arbeidsmigranten worden opgehaald vanaf de uitstaphaltes van pendeldiensten bij de grotere stations of vanaf één van de vliegvelden Eindhoven Airport, Flughafen Düsseldorf of Schiphol.
- Met een pendeldienst (touringcar) naar één van de grotere Nederlandse steden en kunnen dan met de trein en bus via Nijmegen – Grave – Den Bosch Arriva lijn 90 naar het Europaplein in Schaijk komen of via NS station Oss of NS station Ravenstein met de Buurtbus 294 naar de halte op de Netjeshof in Schaijk komen. Vanaf deze bushaltes is het nog circa 8 – 10 minuten lopen naar de bedrijfslocatie.

Een beperkte groep van de arbeidsmigranten heeft wel de beschikking over een eigen auto.

## Verkeersgeneratie

In de huidige situatie vindt de afwikkeling van gemotoriseerd verkeer plaats via de Molenaarstraat en andere wegen binnen de bebouwde kom van Schaijk. Het personenautoverkeer kan prima via de bebouwde kom van Schaijk worden afgewikkeld. De 167 extra mvt/etmaal extra autobewegingen zijn relatief beperkt op de Molenaarstraat. Uit een recente telling (april 2016) blijkt dat het werkdaggemiddelde 998 mvt/etmaal bedraagt. Ook de huidige verkeersbelasting op het Munpad is beperkt en biedt nog voldoende capaciteit. Er reden in februari 2016 gemiddeld 1.260 mvt/etmaal over deze weg. Erf-toegangswegen hebben een capaciteit van 3.000 mvt – 6.000 mvt/etmaal. De wegen hebben dus nog ruimschoots voldoende capaciteit om de relatief beperkte verkeersgroei op te vangen.

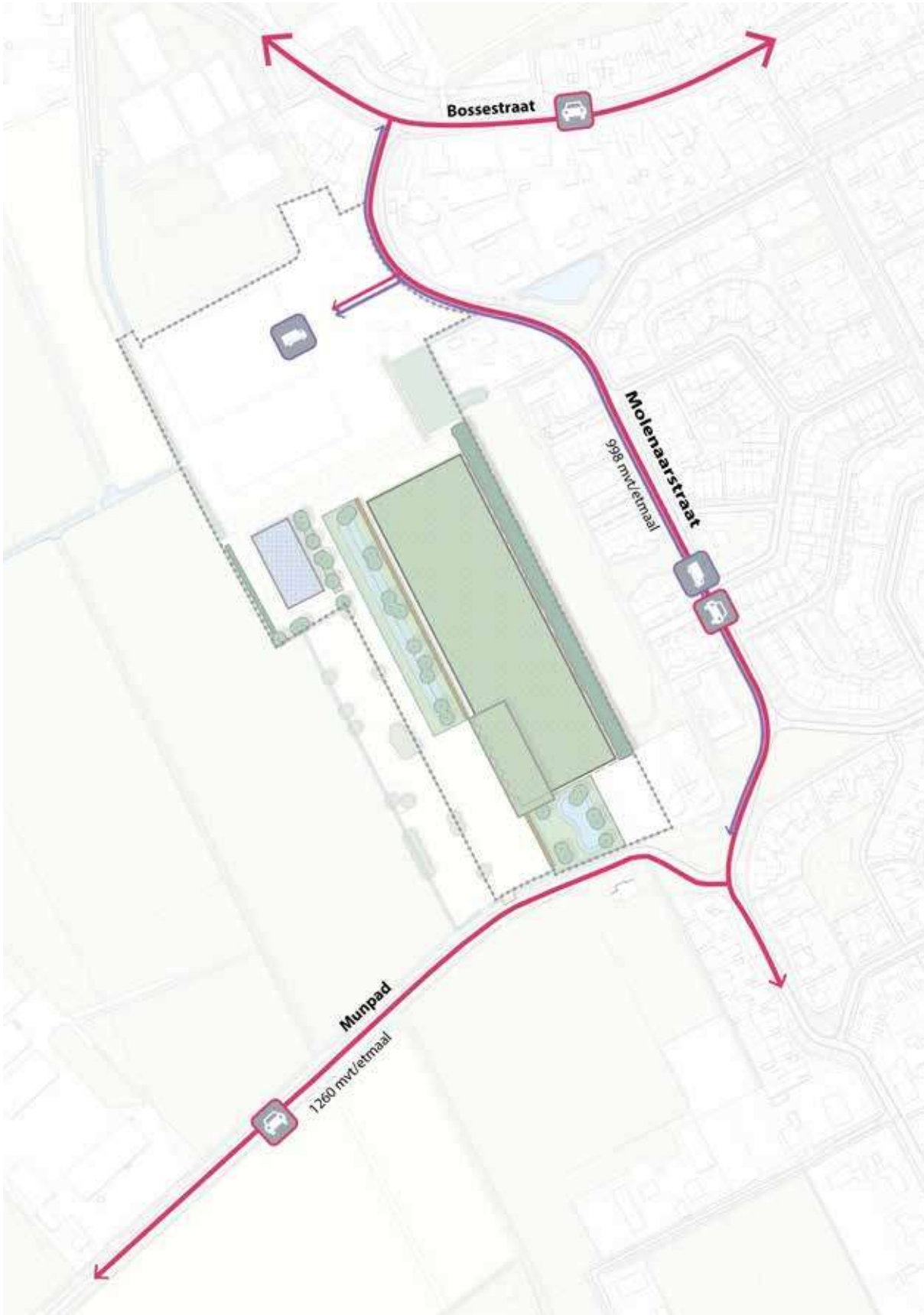
De toename van het personenautoverkeer zal zich verhoudingsgewijs verdelen over 3 richtingen:

- één derde gaat via de Molenaarstraat in noordelijke richting via de Bossestraat – N277 – A50 Ravenstein v.v.;
- één derde gaat in zuidelijke richting via de Molenaarsstraat naar de N324 Grave / N277 Uden v.v.;
- één derde rijdt via het Munpad richting de N326 Oss / A50 v.v.

Dit komt neer op een toename van 56 mvt/etmaal op deze 3 verbindingen. Met de uitbreiding is het ook mogelijk de huidige verkeerssituatie op de Molenaarsstraat in de bebouwde kom van Schaijk te verbeteren door een nieuwe uitrit te maken op het Munpad. Hierdoor hoeven de (vracht)auto's niet meer door over de Molenaarsstraat in het dorp te rijden, maar kunnen direct naar het Munpad rijden. Dit is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en ontsluit diverse andere landbouwpercelen.

Deze route leidt via de Schansstraat naar de nieuwe rotonde op Palmstraat op de rotonde van de provinciale weg N324. De rotonde is recent aangelegd in het kader van het verbeteren van de verkeersveiligheid op de N324 en zorgt voor een veilige aansluiting van het landbouwgebied ten westen van Schaijk en de provinciale weg. Hier kunnen met name de huidige en de nieuwe vrachtwagenbewegingen het bedrijfsterrein bereiken en verlaten in de richting van Oss en de aansluiting op de A50.

De toename in vrachtwagenbewegingen is in absolute zin beperkt. Het gaat hierbij om een toename van 17 mvt/etmaal. Dit komt neer op gemiddeld 1 vrachtautobeweging / uur extra. Deze aantallen zijn te verwaarlozen op het aantal ritten in het landbouwgebied rondom Schaijk.



## Doorwerking plangebied

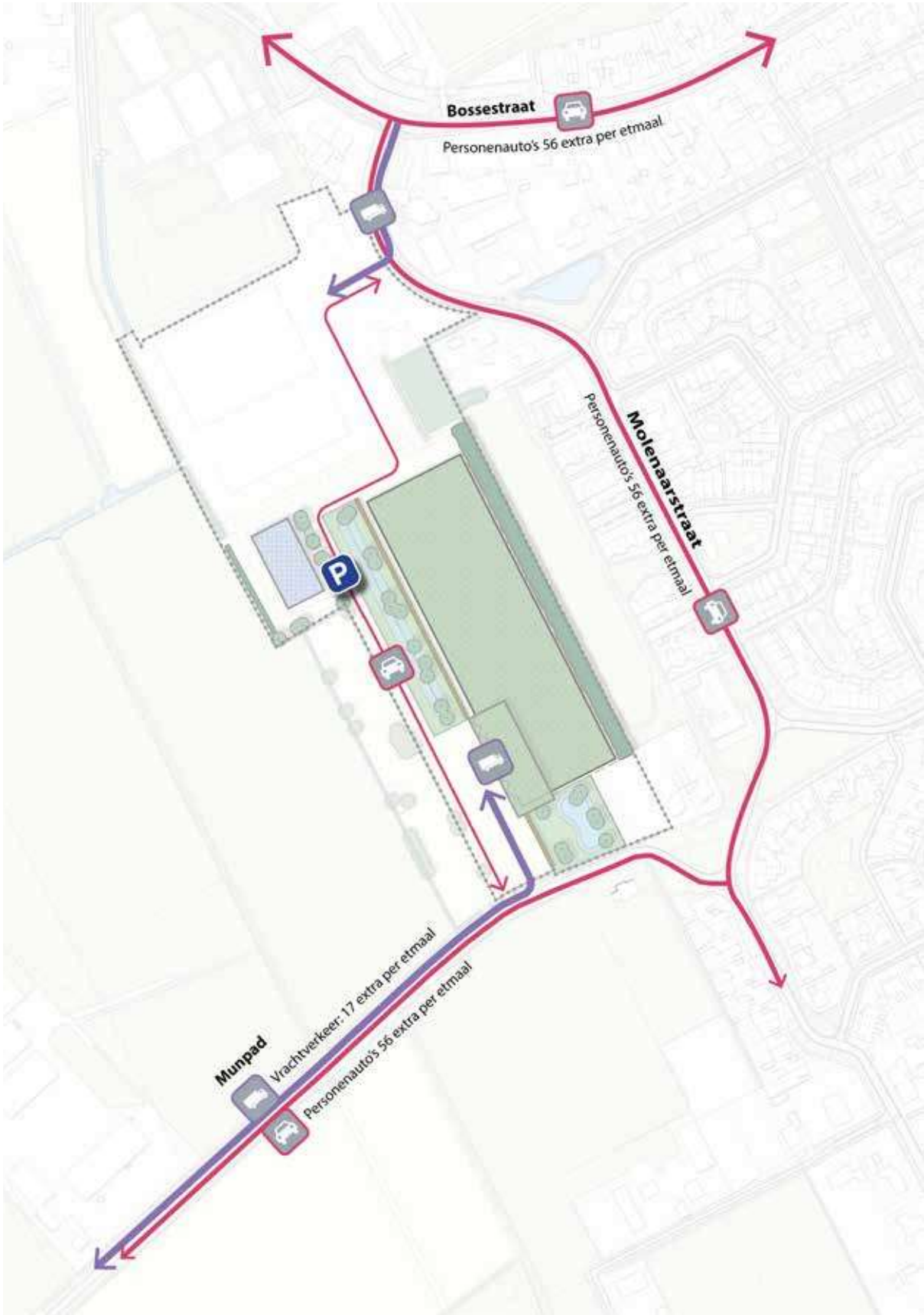
Het bedrijf maakt veelal gebruik van arbeidsmigranten uit Oost-Europa en flexibele arbeidskrachten uit Schaijk en de directe omgeving. Het autogebruik is dermate laag dat de CROW kencijfers een overschatting laten zien van de parkeerbehoefte en daaraan gekoppelde verkeersgeneratie. De nieuwe functies hebben de behoefte aan 70 extra parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte op het nieuwe terrein of op het oude terrein om de toename van parkeerders op te vangen.

Als gevolg van de bouw van de nieuwe bedrijfsgebouwen is een toename in gemotoriseerd verkeer te verwachten van 167 mvt/etmaal. Hiervan is 10% zwaar verkeer. De relatief beperkte toename in verkeersbewegingen kunnen goed opgevangen worden op het openbare wegennet in de omgeving. De verkeerssituatie op de Molenaarsstraat wordt verbeterd door de nieuwe inrit van het terrein aan te sluiten op Munpad welke leidt naar een veilige aansluiting op de nieuwe rotonde van de Palmstraat op de N324.

## 2.4 Milieu- en omgevingsaspecten

Om op voorhand inzicht te hebben in de kansen en belemmering vanuit milieu- en omgevingsaspecten met betrekking tot het planvoornemen is een eerste scan uitgevoerd. Voor de volgende omgevingsaspecten wordt aanbevolen (te zijner tijd) onderzoek uit te voeren ten einde belemmeringen vast te stellen (en hiertoe maatregelen/oplossingen te formuleren) dan wel uit te sluiten:

- Bodem; Gezien de ligging, het huidige gebruik, de huidige bestemming ten behoeve van agrarische functies wordt geen bodem- en/of grondwatervervuiling verwacht die de bouwvoornemens in de weg staan. Wel dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is om de voorgenomen plannen te realiseren.
- Industrielawaai (uitstraling op omgeving m.n. gebaseerd op aantal verkeersbewegingen); Nabijgelegen bedrijven (milieucategorie 1 en 2) liggen allen op ruime afstand (meer dan 30 meter) van de toekomstige bedrijfswoning en huisvesting van bedrijfsmigranten zodat geen belemmeringen worden verwacht op het gebied van geluidhinder.wegverkeerslawaai (geluidbelasting op huisvesting migranten en bedrijfswoning);
- Wegverkeerslawaai (geluidbelasting op huisvesting migranten en bedrijfswoning); De op te richten bedrijfsloodsen worden niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemmingen. Op basis van dit gegeven worden geen belemmeringen verwacht op het gebied van wegverkeerslawaai. Het aspect geluid is echter wel relevant voor de op te richten huisvesting voor arbeidsmigranten en de bedrijfswoning. Hiertoe dient geluidonderzoek te worden uitgevoerd.
- Geur; Vanwege de nabijheid van veehouderijen dient de geuroverlast ten opzichte van de migrantenhuisvesting en de bedrijfswoning te worden onderzocht om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Ecologie; Op de intensief gebruikte agrarische gronden wordt niet verwacht dat hier sprake is van habitats van hoge ecologische waarde. Middels een quick scan kan worden vastgelegd of beschermde soorten aanwezig zijn en eventueel geschaad worden als gevolg van de herontwikkeling.



Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is het noodzakelijk om te zijner tijd de genoemde milieu-/omgevingsonderzoeken uit te voeren. Echter gezien het feit dat de gemeenteraad met betrekking tot uw voornemen een richtinggevende uitspraak dient te doen, waarna het college een besluit neemt om al dan niet nogmaals de mogelijkheid te onderzoeken of uw voornemen tot de mogelijkheden behoort, adviseren wij om het industrielawaaionderzoek reeds uit te voeren.

Omgevingsaspecten waarvoor geen onderzoeken nodig worden geacht, zijn:

- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- archeologie;
- stikstofdepositie.





## 3. | Ruimtelijke visie

### 3.1 Concept

Op basis van het planvoornemen en de kansen en uitgangspunten uit beleid, ruimtelijke kenmerken, verkeer en milieu- en omgevingsaspecten is een concept opgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling.

#### Situering nieuwe loods

Voor de situering van de nieuwbouw is aangesloten bij de oriëntatie van de bestaande bebouwing. De nieuwe bedrijfshal is zo veel mogelijk tegen de oostelijke perceelgrens geplaatst, waarbij ruimte is gehouden voor een robuuste houtsingel ter inpassing aan de zijde van de naastgelegen woonwijk. Hiermee wordt zorggedragen voor de clustering van bebouwing aan de kern. Tussen de nieuwe hal en de houtsingel loopt een onderhoudspad.

De laaddocks zijn aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd. Dit vanwege de nabijheid van de nieuwe ontsluiting aan het Munpad. Boven de laaddocks wordt als 'kop' een volume geplaatst voor kantoren en kantine. De hal zal hiermee een representatief beeld neerzetten aan de entree van Schaijk aan het Munpad. De nieuwe hal krijgt een groen dak om zodoende in te spelen op een duurzame wereld, iets dat het bedrijf ook graag nastreeft.

#### Situering huisvesting arbeidsmigranten

Voor de situering van het gebouw voor arbeidsmigranten is de achterste westelijke gevellijn aangehouden van hal 1 en hal 2 als uiterlijke grens. Het dak van dit gebouw wordt benut voor de plaatsing van zonnepanelen.

Door de huidige haag, die ten westen van de bestaande hallen staat, door te trekken langs de nieuwbouw ontstaat er één geheel. De aanwezige aarden wal wordt hierdoor overbodig.

#### Situering beheerderswoning (bedrijfswoning 2)

Op de zuidoosthoek van het perceel is de nieuwe bedrijfswoning gesitueerd, in aansluiting op de stedelijke rand van de kern. Dit met het oog op de sociale veiligheid op het terrein zelf. De toevoeging van de tweede bedrijfswoning zorgt ervoor dat bij beide entree's van het terrein een bewoonde woning staat. Deze tweede bedrijfswoning kan dienen als beheerderswoning. De woning sluit aan op de huidige bebouwing van de kern. Door de positionering in de zuidoosthoek, zorgt de woning niet voor inkijk naar andere woningen aan het Munpad.

#### Nieuwe ontsluitingsweg

Centraal tussen de nieuwe hal en het gebouw voor migranten is de ontsluitingsweg gesitueerd. Deze sluit aan op de huidige inrit en loopt vervolgens langs de westelijke perceelgrens naar het Munpad. Aan de zijde van de laaddocks is wacht- en manoeuvreerruimte gereserveerd. Deze zijn ten aanzien van de huidige laaddocks in tegengestelde richting gesitueerd ten aanzien van de kern. Hiermee fungeert de nieuwe hal eveneens als geluidsbuif voor eventueel verkeerslawaaï met betrekking tot laden en lossen. Daarnaast zullen de laaddocks via het Munpad ontsloten worden waardoor met name het transport van en naar Jonkergouw B.V. niet meer via de kern maar via het Munpad zal plaatsvinden. Met deze maatregel zal met name de Molenaarstraat ontlast worden van vrachtverkeer ten behoeve van het bedrijf.



### **Landschappelijke inpassing**

Tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de nieuwe hal is een groenstrook ingericht als wadi. De westelijke plint van de nieuwe hal is ingepast door een lage knip/scheerheg. Losse boomgroepen in de groenstrook zorgen voor een half transparant beeld vanaf het Munpad gezien en sluiten aan op de landschappelijke karakteristiek. Op deze manier wordt het zicht op de nieuwbouw verzacht.

De retentievijver zorgt voor ruimte tussen het Munpad en de nieuwe hal. De gevels van de hal aan deze zijde worden architectonisch hoogwaardig uitgevoerd, aangezien dit het nieuwe aanzicht van de kern Schaijk zal worden. Op de hoek van het perceel aan de entree van Schaijk zal een accent in de bebouwing zorgen voor een representatieve uitstraling. Het bedrijf hoort in Schaijk en kent daar zijn bedrijfsgeschiedenis. Dit mag ook zichtbaar worden aan de rand van de kern en als introductie voor de kern van Schaijk aan het Munpad.

### **3.2 Inrichtingsmaatregelen**

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- Oprichten nieuwe bedrijfshal van ca. 13.500 m<sup>2</sup> met een kantoor en kantine als 'kop' en 6 laaddocks in zaagtandopstelling;
- Oprichten nieuw gebouw voor arbeidsmigranten van 5.000 m<sup>2</sup> in twee bouwlagen;
- Oprichten extra bedrijfswoning;
- Aanleg nieuwe ontsluitingsweg met aansluiting op het Munpad;
- Aanleg houtsingel met struweel en boomvormers;
- Aanplant boomgroepen;
- Aanplant knip/scheerheg;
- Aanleg wadi en retentievijver;
- Amoveren aarden wal.



## Kwaliteitsverbetering

Om aan het kwaliteitsbeleid te kunnen voldoen is een voorstel gedaan voor kwaliteitsverbeterende maatregelen op de planlocatie. Deze maatregelen zijn conform het gemeentelijk Kwaliteitskader onderverdeeld in lkm's en mkm's. Onderstaand zijn de maatregelen beknopt toegelicht en aangeduid op de plankaart.

### Landschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen

In lijn met het LBP zijn de volgende maatregelen voorgesteld: de aanleg van een droge houtsingel, de aanleg van een brede kruidenzoom en hagen. De maatregelen A en B zijn conform het recept voor het deelgebied 'T Mun waartoe het plangebied behoort. Gezien de locatie van het plangebied, direct tegen de kern Schaijk is het voorstel ook het landschapselement haag mee te nemen in de kwaliteitsverbetering. Dit omdat, in vergelijking met gelijksoortige deelgebied 'T Gaal aan de oostzijde van Schaijk, dit wel tot het recept behoort.

Maatregel	Omvang	Sortiment	Verband	Beheer
A. aanleg houtsingel	10m <sup>1</sup> x 230m <sup>1</sup>	Zomereik (35%) Berk en Els (samen 15%) Hazelaar (15%) Vuilboom (10%) Sleedoorn (10%) Hulst (10%) Gelderse roos (5%)	Driehoeks- verband, 1,5 x 1,5m. Boomvormers in middelste rijen	Vrij uit laten groeien en randen snoeien.
B. aanleg kruidenrijke zoom	24m <sup>1</sup> x 150m <sup>1</sup>	Extensief bloemrijk grasland	-	2x per jaar maaien, niet bemesten
C. aanleg hagen	1m <sup>1</sup> x 200m <sup>1</sup>	Liguster	Dubbele rij, 9 stuks/ m1	1x scheren eind juni

### Maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen

De initiatiefnemer heeft een hoge ambitie in duurzaamheid. Voor de nieuwbouw is een groen dak gepland voor een oppervlakte van ca. 14.000m<sup>2</sup>(!), een retentievijver wordt aangelegd en zonnepanelen toegepast. Daarnaast zal er een architectonische verbijzondering worden aangebracht op de zuidhoek van het gebouw aan de zijde van het Munpad. Hiermee worden er vier maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen gerealiseerd.

Concreet bestaan de mkm's uit:

1. Aanleg groen dak van de nieuwe bedrijfshal (14.000m<sup>2</sup>);
2. Aanleg retentievijver (700m<sup>2</sup>);
3. Plaatsing zonnepanelen (2.500m<sup>2</sup>);
4. Architectonische meerwaarde zuidzijde nieuwbouw

## Conclusie

Met de voorgestelde maatregelen (lkm's en mkm's) kan ruimschoots aan de gestelde kwaliteitsvoorwaarden uit de Verordening ruimte en de aanvullende maatregelen van het Kwaliteitskader Buitengebied Gemeente Landerd worden voldaan.



### 3.3 Impressie planuitwerking

Om een impressie te geven van de uitstraling en massa-ruimte verhouding is een 3D- model uitgewerkt voor de planlocatie. Het model geeft een idee van de ruimtelijke situering, maar ook van de beoogde beeldkwaliteit en groenelementen. Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.











## 4. | Vervolg

Met deze gebiedsvisie is een belangrijke basis gelegd voor de beoogde ontwikkeling van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Onderhavige visie zal worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd als verzoek tot principemedewerking aan het planvoornemen.

De uitwerking van het plan zal, na een positief principebesluit vanuit het college, in een latere fase volgen in goed overleg met omwonenden en gemeente.

