

Raadsinformatiebrief

Zaaknummer: 10355-2021

Auteur	: Gijs Oorschot van
Domein	: Ruimte
Team	: Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Gijs.vanOorschot@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Aan de leden van de gemeenteraad van Maashorst.

Onderwerp

Verplaatsing van agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw.

Kennisnemen van

Het collegebesluit van 31 oktober 2023 over de verplaatsing van het agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw.

Inleiding

Sinds 2012 is de gemeente met Jonkergouw in gesprek over het toekomstbestendig houden van zijn tuinbouwbedrijf in relatie tot het leefbaar houden van de omgeving. De gemeente heeft in samenspraak met Jonkergouw beoordeeld of doorontwikkeling van het bedrijf wenselijk is op de huidige locatie aan de Molenaarstraat 2 te Schaijk. Gezamenlijk is tot de conclusie gekomen dat een verplaatsing naar een nieuwe locatie mogelijk een betere toekomst voor het bedrijf kan geven en dat de overlast voor de bewoners hierdoor grotendeels verdwijnt. Jonkergouw is dit verder gaan onderzoeken en heeft voor eigen rekening en risico de locatie Broksteeg 1-3 te Schaijk aangekocht met als doel het bedrijf naar deze locatie te verplaatsen. Jonkergouw heeft vervolgens een concreet verzoek ingediend bij de gemeente om mee te werken aan een verplaatsing van het bedrijf van de Molenaarstraat 2 naar de Broksteeg 1-3. Jonkergouw heeft de ambitie om de beschikbare 10,7 ha verder te ontwikkelen met een hal inclusief kantoren van maximaal 22.300 m² en een gebouw van maximaal 7.700 m² voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De ontwikkelingen zijn inmiddels in een dusdanig vergevorderd stadium dat het noodzakelijk is om een ontwerp bestemmingsplan vast te stellen en in procedure te brengen. Belanghebbenden worden daarmee in de gelegenheid gesteld verder kennis te nemen van het plan en eventueel zienswijzen hierop in te dienen.

In het doorlopen proces om te komen tot het met dit collegevoorstel aangeboden ontwerp bestemmingsplan is onder andere vanuit de omgeving en de raad (ingediende amendementen) inbreng geleverd. Tevens hebben wij in het kader van het wettelijke vooroverleg reacties ontvangen van de

provincie en het waterschap. Onderstaand een opsomming van de voornaamste inbreng welke is meegenomen bij de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan:

1. De uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 38.300 m² is verwijderd. De bedrijfseconomische noodzaak is op basis van de huidige plannen niet aanwezig. Dit zorgt voor meer rust en kwaliteit in het plan zoals ook zichtbaar is in het landelijkschappelijk inrichtingsplan.
2. De situering van de huisvesting van de arbeidsmigranten is gewijzigd. In plaats van 2 lange huisvestingsblokken parallel aan het bedrijfsgebouw zijn nu haakse korte huisvestingsblokken opgenomen. Dit zorgt voor een open en vriendelijke inpassing en daarmee meer kwaliteit in ruimte en leefbaarheid.
3. De huisvesting van de arbeidsmigranten betreft geen zelfstandige woningen en zijn daarmee dus geen onderdeel uit van het woningbouwprogramma van de gemeente Maashorst.
4. Er worden alleen arbeidsmigranten gehuisvest die werkzaam zijn voor het agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw.
5. Met het landschappelijke inpassingsplan en beplantingsplan wordt een inrichting nagestreefd waarmee de kwaliteitsverbetering voor het landschap is geborgd en de biodiversiteit kan toenemen.
6. Parkeren en laden en lossen gebeurt op eigen terrein.
7. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt de locatie Broksteeg 1/3 aangewezen als agrarische bestemming.
8. Er zijn veel zorgen over de verkeersveiligheid bij de ontsluiting van alle vormen van verkeer van en naar de nieuwe bedrijfslocatie aan de Broksteeg. Het betreft ook zorgen die in de huidige situatie reeds van toepassing zijn. Er is een voorkeursvariant vastgesteld waarbij het verkeer ontsluit via de bestaande wegen. In het ontwerp bestemmingsplan is ruimte opgenomen om met belangstellenden de inrichting van de infrastructuur op een later moment, vooruitlopend op het in bedrijf nemen van de nieuwe locatie, verder uit te werken en mee te nemen.
9. Met de provincie Noord-Brabant zijn gesprekken gevoerd over een mogelijke nieuwe aansluiting op de Dorpenweg / N277. De provincie is in 1^e instantie terughoudend geweest over het realiseren van een nieuwe aansluiting. Op verzoek van de raad hebben er nogmaals gesprekken plaats gevonden met de provincie om toch te komen tot een nieuwe aansluiting. Naar aanleiding van de gevoerde dialoog heeft de provincie het standpunt ingenomen om hier echter geen nieuwe aansluiting toe te staan.
10. Voor de achterlaatlocatie aan de Molenaarstraat blijft de agrarische bestemming vooralsnog in stand. De bouwblokken van de huidige loodsen komen in het ontwerp bestemmingsplan te vervallen en de huisvesting van de arbeidsmigranten blijft gehandhaafd. Indien te zijner tijd een nieuw woningbouwplan dat past binnen de dan geldende kaders en regels, waaronder de woonvisie, voor de locatie Molenaarstraat wordt goedgekeurd zal de agrarische bestemming worden aangepast naar wonen. In het ontwerp bestemmingsplan is dan ook een wijzigingsbevoegdheid voor de nieuwe bestemming wonen opgenomen. Hiermee borgen we onder andere dat de bedrijfsvoering moet worden beëindigd en het bedrijf wordt ontmanteld. Toekomstige industrie is uitgesloten.

Bovenstaande opsomming is niet uitputtend. Daarbij is door de omgeving ook inbreng geleverd op onderdelen die geen plek kunnen krijgen in het ontwerp bestemmingsplan. Deze onderdelen blijven wel onder de aandacht en zijn grotendeels ook toegelicht en besproken tijdens een bezoek van belangstellenden op de huidige locatie aan de Molenaarstraat. Belangrijk onderdeel is het reeds door Jonkergouw zelf zo beperkt mogelijke, ca. 1/3 van het toegestane, gebruik van pesticiden (gewasbestrijdingsmiddelen).



Kernboodschap

Met het besluit van het College van B&W van de gemeente Landerd van 26 november 2019 is opdracht gegeven om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de verplaatsing van Jonkergouw. Deze opdracht is uitgewerkt en met het besluit van het College van B&W van de gemeente Maashorst van 20 juni 2023 ook vastgesteld. Als vervolg daarop zijn het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan uitgewerkt en met het besluit van het College van B&W van 7 november 2023 vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan worden nu ter visie gelegd.

Communicatie

Belanghebbenden zijn geïnformeerd over het besluit. Daarnaast volgen op een later nader te bepalen moment nog bijeenkomsten over de verdere uitwerking, denk met name aan benodigde aanpassingen aan de infrastructuur, van de plannen. Omwonenden en belangstellenden worden dan in de gelegenheid gesteld om inbreng te leveren bij deze concrete uitwerking. Raadsleden kunnen als toehoorder aansluiten bij deze bijeenkomsten.

Vervolg

Het ontwerp bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Bij een positief vervolg wordt het definitieve bestemmingsplan op een later moment ter goedkeuring aan de raad aangeboden.

Bijlagen

Maashorst, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van Maashorst

de secretaris,

de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)