

ADDENDUM (II) OP NOTITIE VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2
Schaijk'

1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 16 november tot en met woensdag 27 december 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpplan. Er zijn in totaal 20 zienswijzen ingediend.

In verband met het verzoek op grond van de Wet open overheid (hierna: 'Woo-verzoek') dat door een aantal belanghebbenden is ingediend, is afgesproken dat de indieners binnen 4 weken na ontvangst van de documenten, de gelegenheid krijgen om een aanvulling te geven op de zienswijze.

De documenten behorende bij de Woo-beschikking zijn in de periode van 8 mei tot en met 17 mei 2024 aan de indieners verstuurd. De termijn voor het indienen van de aanvullende zienswijzen is verstreken op 18 juni 2024. Binnen deze termijn is per e-mail, één aanvullende zienswijze ontvangen.

Omdat de zienswijzennota inmiddels, ter vaststelling, op routing was naar het College, is deze zienswijze in een addendum (I) van een reactie voorzien. Het College heeft de zienswijzennota, inclusief het addendum, op 24 juni 2024 vastgesteld en besloten om aan de gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit voorstel staat inmiddels geagendeerd voor de raad van 19 september as.

Op 25 juni 2024 is echter nog een aantal (aanvullende) zienswijzen ontvangen. Omdat deze zienswijzen zijn gedateerd vóór (en op) de datum van het verstrijken van de afgesproken termijn, zijn deze volgens de verzendtheorie (artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht/Awb) op tijd ingediend. Op basis van deze theorie, die ook van toepassing is op de ontvangst van zienswijzen, is een bezwaar-of beroepschrift op tijd ingediend als het voor het einde van de termijn per post is bezorgd mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Aan deze voorwaarde(n) wordt voldaan.

De aanvullende zienswijzen zijn opgenomen en van een reactie voorzien in dit addendum (II) dat, voor de besluitvorming van de Raad over het bestemmingsplan, ter vaststelling aan het College wordt aangeboden.

2 Ingediende zienswijzen

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

1. Aanwonende(n) Pastoor van Winkelstraat (101057-2023);
2. Aanwonende Pastoor van Winkelstraat (101039-2023);
3. Bewoner Elsstraat/Herpen (9908-2024);
4. (een aantal) Inwoners van Reek (101084-2023);
5. (een aantal) Inwoners van Schaijk (99773-2023).

3 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, zijn de (aanvullende) zienswijzen wel volledig beoordeeld. In de reactie wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1 Aanwonende (n) Pastoor van Winkelstraat

3.1.1 Inhoud zienswijze

- a. Omgevingsdialoog
 - De omgevingsdialoog is procedureel niet op de juiste wijze doorlopen. Ook de informatieavond van 13 juni 2024 kwalificeert niet als een omgevingsdialoog;
- b. Procedure Woo-verzoek
 - De termijn voor het indienen van een aanvullende zienswijze, na ontvangst van de documenten naar aanleiding van het Woo-verzoek, is te kort;
 - De afwikkeling van het Woo-verzoek verliep (zeer) moeizaam en heeft veel (eigen) tijd gekost;
 - Verzocht wordt om de indieners opnieuw de gelegenheid te bieden om, na ontvangst van de documenten naar aanleiding van het nieuwe Woo-verzoek, een aanvullende zienswijze in te dienen;
 - Daarnaast wordt verzocht om bewonersgroepen en/of individuele burgers (actief) te informeren over de ontwikkelingen in dit dossier.
- c. Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan en locatiekeuze
 - In het principeverzoek van september 2019 staat duidelijk omschreven dat in de toekomst sprake zal zijn van toenemende productie van het bedrijf;
 - Het is niet duidelijk of woningbouw op de achterlaatlocatie, gelet op o.a. de stankcirkel en woningbouw op andere locaties binnen de gemeente, nog wel haalbaar en noodzakelijk is zodat uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie (met een ontsluiting aan het Munpad) wellicht ook tot de mogelijkheden behoort;
 - Daarnaast is uit mailverkeer (d.d. 15 maart 2022) op te maken dat gebrainstormd wordt over potentiële locaties voor industrie. Hieruit kan worden opgemaakt dat het bedrijf volgens de gemeente ook beter past in een industriële omgeving;
 - Er is niet voldoende onderbouwd waarom verplaatsing van het bedrijf binnen het dorp noodzakelijk is en er is geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties buiten het dorp;
- d. Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting
 - Aanwonenden vinden het vreemd dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de verplaatsing van het bedrijf, terwijl nog nader onderzoek moet plaatsvinden over de verkeersontsluiting;
 - In het nieuwe verkeersonderzoek blijkt de verkeerskundige mogelijkheid leidend en verdwijnen veiligheid en draagvlak van omwonenden naar de achtergrond. Ook het financiële aspect speelt volgens reclamant een belangrijke rol;
 - De voorgestelde route leidt tot aanzienlijke gevolgen voor de omgeving, te denken valt aan overlast voor meer dan 60 woningen en geluidshinder en andere milieueffecten vanwege het moeten afleggen van extra kilometers;

- Het voorgestelde eenrichtingsverkeer over de gehele route is volgens reclamant niet realistisch. Wie gaat dit controleren?
 - Een tweerichtingen route door de Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat is volgens reclamant een betere optie. Hierdoor bestaat ook de kans dat er veel bezwaren van tafel gaan;
- e. Arbeidsmigranten
- Gelet op het feit dat huisvesting van arbeidsmigranten alleen is toegestaan ten behoeve van werknemers die op het eigen bedrijf werkzaam zijn, is het niet toegestaan om, in tegenstelling tot hetgeen staat beschreven in het mailverkeer d.d. 26 januari 2022, deze woonruimte te verhuren aan collega-bedrijven die arbeidsmigranten huisvesten;
 - Daarnaast hebben reclamanten uit de verkregen documenten begrepen dat bij indiensttreding van de arbeidsmigranten géén gebruik wordt gemaakt van een zelfstandige huurovereenkomst; er is alleen sprake van een arbeidsovereenkomst. Bij beëindiging van het dienstverband krijgt de werknemer één maand de tijd om andere woonruimte te zoeken. Hiermee wordt niet voldaan aan de scheiding van huisvesting en werk, zoals in ‘het rapport Roemer’ wordt benoemd.
- f. Woningbouw op ‘achterlaatlocatie’
- Volgens reclamant is de ‘voorkeursbehandeling’ van de firma Jonkergouw ten aanzien van de woningbouw op de achterlaatlocatie in strijd met eerdere toezeggingen en afspraken met de Provincie;
- g. Onderzoek verkeersmetingen en trillingen in opdracht van firma Jonkergouw
- De in de brief 7 maart 2024 geuite bezwaren ten aanzien van het onderzoek “verkeerstellingen en trillingen” dat in februari 2024 is uitgevoerd, blijven gehandhaafd. Reclamanten willen deze brief ingevoegd zien in de aanvullende zienswijzprocedure;
 - Er wordt bezwaar gemaakt tegen de procedurele keuze in dit proces waardoor reclamanten geen zienswijzen meer kunnen indienen over het meet- en trillingsonderzoek;
- h. Economische uitvoerbaarheid
- Er wordt niet voldaan aan eerder overeengekomen financiële afspraken. Zijn de laatste wijzigingen in de anterieure overeenkomst, ten aanzien van de financiële risico’s voor de gemeente en de extra financiële wens van Jonkergouw, voldoende juridisch getoetst?

3.1.2 Reactie gemeente

a. Omgevingsdialoog

Volgens de Handreiking Omgevingsdialoog is de omgevingsdialoog geen informatieavond en is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de organisatie van de omgevingsdialoog. Er kan wel een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig zijn. Zoals beschreven in de plantoelichting (H 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid) en de zienswijzennota (p. 9) heeft over de beoogde verplaatsing van het tuinbouwbedrijf zeer uitvoerige communicatie en participatie plaatsgevonden, zowel door de gemeente als door de initiatiefnemer zelf. Gelet op alle informatiebijeenkomsten, bedrijfsbezoeken en overige contactmomenten die hebben plaatsgevonden voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, is de omgevingsdialoog volgens de gemeente op de juiste wijze doorlopen. Voor de tervisielegging van het ontwerpplan is de beoogde verplaatsing van het tuinbouwbedrijf uitgebreid met betrokkenen gecommuniceerd zodat zij volledig op de hoogte waren van deze plannen en hier ook een reactie op konden geven. Omdat de procedure nog valt onder de oude wetgeving

(Wro) gelden er geen vormvereisten waaraan de omgevingsdialog/participatie moet voldoen.

Ook de informatieavond van 13 juni jl. kwalificeert als (onderdeel van de) omgevingsdialog voor wat betreft de nadere uitvoering van de verkeersmaatregelen. Tijdens deze avond zijn de bewoners/belanghebbenden geïnformeerd over de voorkeursvariant voor het verkeer en in de gelegenheid gesteld om, ten aanzien van de uitvoering hiervan, een reactie te geven en vragen te stellen.

b. Procedure Woo-verzoek

Zoals vermeld in de zienswijzennota (onder c., p. 10) zijn de afwikkeling van een Woo-verzoek en de vaststelling van het bestemmingsplan (juridisch) twee gescheiden procedures. Hieruit volgt dat, naast de documenten die ter inzage zijn gelegd bij het ontwerpplan, met een beroep op de Woo, in beginsel geen aanvullende informatie kan worden opgevraagd. De door de gemeente geboden mogelijkheid om, naar aanleiding van het eerste Woo-verzoek, nadere zienswijzen in te dienen, is daarom louter geschied vanuit een oogpunt van dienstverlening en is wettelijk gezien niet verplicht. Er geldt derhalve ook geen wettelijke termijn voor het indienen van een aanvullende zienswijze. Om de bestemmingsplanprocedure niet verder te vertragen, is, mede gelet op de belangen van de initiatiefnemer, gekozen voor een termijn van 4 weken. Deze termijn is vooraf met de indieners gecommuniceerd.

De gemeente heeft zich naar aanleiding van het Woo-verzoek, o.a. door middel van het inschakelen van een extern bureau, ingespannen om de indieners van de gevraagde documenten te voorzien. Gelet op de hoeveelheid documenten was het niet mogelijk om de procedure binnen de daarvoor geldende termijnen te doorlopen, zodat in overleg met de indieners, de beslistermijn is verlengd. Om de kosten van de afwikkeling van dit verzoek enigszins te beperken, is in overleg met de indieners, een selectie van de opgevraagde documenten gemaakt. De gemeente mag, behalve kopieerkosten, immers geen kosten in rekening brengen voor de openbaarmaking van informatie (artikel 8 lid 1 en 2 Woo).

Na de informatieavond op 13 juni jl., is een nieuw Woo-verzoek ingediend. Dit verzoek is behandeld in dezelfde collegevergadering als waarin het voorstel aan de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde was (op 24 juni jl.). Er wordt niet ingestemd met het indienen van een nadere zienswijzen op de documenten etc. die beschikbaar zijn gekomen na het indienen van het eerste Woo-verzoek.

Omdat alle aanvullende onderzoeken en de wijzigingen op het ontwerpplan, na het collegebesluit van 24 juni jl., openbaar zijn gemaakt, is voor belanghebbenden bovendien alle benodigde informatie reeds beschikbaar. Er is geen andere/nieuwe informatie voorhanden die openbaar gemaakt zou moeten worden. Een nieuw Woo-verzoek voegt in die zin dan ook niet zoveel toe.

c. Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan en locatiekeuze

Zoals ook staat beschreven in de plantoelichting (par. 4.2) is het voor het bedrijf vooral belangrijk om een ontwikkelingslag te maken. Deze ontwikkelingslag is niet zozeer gericht

op uitbreiding van de productie (het areaal aan te bewerken gronden blijft gelijk) maar meer op 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 het eigen terrein.

Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat het aantal huishoudens in Schaijk de komende jaren nog zal stijgen, mede door verhuizingen vanuit andere gemeenten. Daarmee stijgt ook de behoefte aan passende woningen, waarbij een duidelijke behoefte bestaat aan starters- en seniorenwoningen. Uit deze gegevens blijkt dat er voorlopig behoefte blijft bestaan aan nieuwe passende woningen in Schaijk.

Verwacht wordt dat voor de woningen op de achterlaatlocatie, na ontmanteling van het bestaande tuinbouwbedrijf, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. 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.

Gelet op de huidige ligging van het bedrijf aan de rand van de bebouwde kom, verdient het de voorkeur om het bedrijf te verplaatsen naar het buitengebied. Mocht de bedrijfsverplaatsing naar de nieuwe locatie onverhoopt niet doorgaan, dan zal het bedrijf, onder voorwaarden, de gewenste ontwikkelslag op de huidige locatie moeten maken. Eén van de voorwaarden die daarbij wordt genoemd is het onderzoeken van andere ontsluitingsmogelijkheden, zie ook de plantoelichting (par. 4.2 p.19).

Dat ook is nagedacht ('gebrainstormd') over (potentiële) locaties voor industrie onderstreept dat sprake is van zorgvuldige besluitvorming. In de locatiestudie voor de verplaatsing van het bedrijf (zie ook par. 4.3 plantoelichting) zijn ook diverse bedrijventerreinen onderzocht. Omdat op deze terreinen geen vrije kavel van voldoende omvang beschikbaar is, de terreinen niet nabij de landbouwgronden liggen en/of de overige bedrijvigheid op deze terreinen niet past bij de activiteiten van het bedrijf van Jonkergouw, is gekozen voor de huidige locatie aan de Broksteeg.

Zoals vermeld in de plantoelichting (par. 4.3, p. 20) is de binding van het bedrijf met Schaijk groot. Hier liggen de roots van het bedrijf en het bedrijf wil hier ook graag blijven. Niet alleen vanwege het feit dat de landbouwpercelen van het bedrijf rondom Schaijk liggen maar ook omdat veel lokale jeugd op het bedrijf heeft gewerkt of er nog werkt in de zomerperiode. Daarnaast uit de binding met Schaijk zich ook door sponsorering van lokale verenigingen, waaronder ook de carnavalsvereniging. Zo wordt bijvoorbeeld elk jaar een deel van een bedrijfshal beschikbaar gesteld om carnavalswagens te bouwen.

In het onderzoek naar alternatieve locaties voor de bedrijfsverplaatsing zijn overigens ook locaties buiten het dorp onderzocht (waaronder Zeeland, Herpen/Ravenstein, Reek en Oss). Ook deze locaties bleken, om diverse redenen, niet geschikt voor de bedrijfsverplaatsing.

d. Onvolledig onderzoek en uitwerking van de verkeersontsluiting

Zoals tijdens de informatieavond op 13 juni jl. is besproken wordt voor de te nemen verkeersmaatregelen uitgegaan van de voorkeursvariant die eerder ook al in het verkeersonderzoek is opgenomen (voor het komende verkeer: Haagstraat – Waterstraat – Elsstraat – Broksteeg en voor het vertrekkende verkeer: Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat – Haagstraat). Deze verplichte rijrichting en het eenrichtingsverkeer, geldt alleen voor het (zware) vrachtverkeer van (en naar) het bedrijf. Al het overige verkeer mag dus zelf haar route kiezen. Voor dit (overige) verkeer blijven ook beide rijrichtingen beschikbaar. De definitieve keuze over aanpassingen aan de inrichting van deze wegen en de mogelijke éénrichting – waarbij indien er voor éénrichting wordt gekozen de richting van de éénrichting ook nog een keuze is - wordt op een later moment in samenspraak met belanghebbenden, waaronder aanwonenden, vastgesteld.

Gelet op het vorenstaande hoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden naar de verkeersontsluiting. Wel is het wenselijk om de uitvoeringsmaatregelen nader te onderzoeken om de situatie, vooral ten aanzien van het (zware) vrachtverkeer, zoveel mogelijk te optimaliseren. Om deze uitvoeringsmaatregelen te borgen is in het vast te stellen bestemmingsplan (artikel 3.4.7) een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond van deze verplichting is het gebruik van de gronden aan de Broksteeg slechts toegestaan indien, binnen 1 jaar na de start van de exploitatie van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie, verkeersmaatregelen worden getroffen om de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid te waarborgen. Hierbij wordt voor vrachtwagens van en naar de locatie uitgegaan van het instellen van eenrichtingsverkeer en worden maatregelen getroffen, zoals het verbreden van, dan wel het toevoegen van verhardingen en/of passeerstroken aan, de toegangswegen (Broksteeg, Elsstraat, Waterstraat en Pastoor van Winkelstraat) zodat het verkeer op deze wegen elkaar op een veilige manier kan passeren. De nadere eis die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, is hiermee komen te vervallen.

In het aanvullende verkeersonderzoek wordt, naast de verkeerskundige mogelijkheden, ook aandacht besteed aan de verkeersveiligheid. Het financiële aspect speelt hierbij een ondergeschikte rol aangezien aan de te nemen maatregelen niet zulke hoge kosten zijn verbonden en met de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst (AO) bovendien ook afspraken zijn gemaakt over de (gedeeltelijke) vergoeding van deze kosten.

De gevolgen voor de omgeving vanwege (de toename van) het verkeer is in beeld gebracht in o.a. de (aanvullende) onderzoeken naar Industrielawaai en Luchtkwaliteit. Uit deze onderzoeken blijkt dat, op basis van objectieve normen, (de toename van) het verkeer niet leidt tot hinder en/of (geluids)overlast voor de omgeving.

Overtreding van verkeersregels door rijdend verkeer wordt gehandhaafd door de politie, meestal via een melding bij de wijkagent. Alleen als de weginrichting niet handhaafbaar is (bijvoorbeeld als de weginrichting niet conform de snelheidslimiet is) is er een taak weggelegd voor de wegbeheerder, i.c. de gemeente, die dat dan eerst zal moeten aanpassen.

Voor de bewoners aan de Pastoor van Winkelstraat lijkt de route Broksteeg-Elsstraat-Waterstraat-(Schaijksestraat-N277) met tweerichtingsverkeer, inderdaad een betere optie. Wat door de één als een voordeel wordt ervaren, geldt voor andere omwonenden echter als een nadeel. Door het verkeer van en naar de nieuwe locatie van het tuinbouwbedrijf 'rond' te laten rijden, wordt het verkeer in ieder geval zo evenredig mogelijk over de omliggende wegen verdeeld.

e. Arbeidsmigranten

In de planregels (artikel 3.4.2 onder c.) is expliciet opgenomen dat huisvesting van arbeidsmigranten alleen is toegestaan als de arbeidsmigranten werkzaam zijn op het eigen bedrijf.

Verder is in de planregels (artikel 3.4.2 onder e.) opgenomen dat de huisvesting van arbeidsmigranten dient te voldoen aan de volgende voorwaarden: de actuele normen set van de SNF norm (Stichting Normering Flexwonen) voor het huisvesten van arbeidsmigranten als minimale norm gehanteerd wordt. Deze norm is afkomstig/afgeleid uit 'het rapport Roemer'.

Vanaf 1 januari 2024 is ook de Wet Goed Verhuurderschap van kracht. Hierin staan landelijke regels, waar verhuurders en verhuurbemiddelaars zich aan moeten houden. Om arbeidsmigranten beter te beschermen zijn er voor hen extra regels opgenomen zoals dat de huurovereenkomst apart van de arbeidsovereenkomst moet worden vastgelegd. Daarnaast moet de verhuurder de arbeidsmigrant informeren in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft.

Als de verhuurder zich niet aan deze regels houdt, kan dit worden gemeld bij de gemeente, zie: <https://www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/bouwen-en-wonen/meldpunt-goed-verhuurderschap/#:~:text=In%20de%20wet%20Goed%20Verhuurderschap,huurovereenkomst%20op%20schrift%20te%20stellen>.

Uiteraard zal Jonkergouw zich aan deze (wettelijke) regels moeten houden.

f. Woningbouw op 'achterlaatlocatie'

Omdat de woningbouw op de achterlaatlocatie wordt meegenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan, maken de toekomstige woningen deel uit van de zogenaamde ('zachte') plancapaciteit van de gemeente. Dit zijn woningen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld en/of een vergunning is verleend maar waarmee wel rekening moet worden gehouden bij het bepalen van de toekomstige woningvoorraad binnen de gemeente. Hiermee krijgt de firma Jonkergouw geen voorkeursbehandeling maar wordt de achterlaatlocatie alvast gereserveerd voor de (toekomstige) woningbehoefte.

Dit is ook niet in strijd met eerdere toezeggingen en afspraken met de Provincie. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan moet nog steeds worden onderbouwd dat er behoefte bestaat aan deze woningen, de zogenaamde 'Ladderonderbouw' (zie ook par. 5.1.3 van de plantoelichting voor de onderbouw van

de bedrijfsbebouwing en de huisvesting van de arbeidsmigranten). Daarnaast is in artikel 4.6.1 onder c. van de planregels opgenomen dat het initiatief moet passen in het provinciale beleid en dat hierover vooraf schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de provincie Noord-Brabant.

- g. Onderzoek verkeersmetingen en trillingen in opdracht van firma Jonkergouw
De aanvullende onderzoeken naar verkeersintensiteiten (door middel van tellingen) en trillingen zijn uitgevoerd naar aanleiding van de eerder ingediende zienswijzen. Deze onderzoeken zijn weliswaar uitgevoerd in opdracht (en voor rekening) van Jonkergouw maar zijn uitgevoerd door onafhankelijke partijen waarbij de uitkomsten ook zijn beoordeeld door de gemeente (Omgevingsdienst).

Zoals door het College is aangegeven in de antwoordbrief (op de brief van 7 maart 2024) zijn de uitkomsten van deze nadere onderzoeken, net als de (beantwoording van de) zienswijzen betrokken bij de uiteindelijke besluitvorming over het bestemmingsplan. Dit is de gebruikelijke gang van zaken waarbij het bevoegd gezag (het College en de Raad) zoveel mogelijk informatie verzameld om tot een afgewogen en zorgvuldig besluit te kunnen komen.

- h. Economische uitvoerbaarheid
De laatste wijzigingen in de anterieure overeenkomst, ten aanzien van de financiële risico's voor de gemeente en de extra financiële wens van Jonkergouw, zijn voldoende juridisch getoetst. Om de bedrijfsverplaatsing voor de initiatiefnemer financieel haalbaar, en daarmee het plan economisch uitvoerbaar te maken, is in de anterieure overeenkomst voor de gemeente een (extra) inspanningsverplichting opgenomen ten aanzien van de woningbouw ter plaatse van de achterlaatllocatie.

Op grond van de anterieure overeenkomst is de initiatiefnemer verplicht om de plankosten (volledig) aan de gemeente te vergoeden. Ook het opstellen van het bestemmingsplan alsmede het uitvoeren van alle onderzoeken en rapporten, komen voor rekening (en risico) van initiatiefnemer, evenals de mogelijke tegemoetkoming in planschade. Aan het vaststellen van het bestemmingsplan zijn voor de gemeente derhalve niet/nauwelijks financiële risico's verbonden.

3.1.3 Conclusie

De aanvullende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt betrokken bij de vaststelling van het plan.

3.2 Aanwonende Pastoor van Winkelstraat

3.2.1 Inhoud zienswijze

Deze zienswijze is (vooraf) ontvangen per e-mail en verwerkt in het addendum op de zienswijzennota die door het college op 24 juni 2024 is vastgesteld. Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar dit addendum (I).

3.2.2 Reactie gemeente

Ook voor de reactie van de gemeente op deze zienswijze wordt verwezen naar het addendum (I) bij de zienswijzennota.

3.2.3 Conclusie

De aanvullende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt betrokken bij de vaststelling van het plan.

3.3 Bewoner Elsstraat

3.3.1 Inhoud zienswijze

- a. Algemeen
 - Op grond van het feit dat de (eerdere) zienswijzen, “met behoud van rechten” zijn ingediend, zou door eenieder een aanvullende zienswijze kunnen worden ingediend. Deze mogelijkheid staat dus niet alleen open voor de indieners van het Woo-verzoek;
- b. Afwikkeling Woo-verzoek
 - De termijn voor het indienen van een aanvullende zienswijze, na ontvangst van de documenten naar aanleiding van het Woo-verzoek, is te kort;
 - De afwikkeling van het Woo-verzoek verliep, gelet op het gebrek aan medewerking, (zeer) moeizaam en heeft veel (eigen) tijd gekost;
- c. Nieuw Woo-verzoek
 - Verzocht wordt om de indieners opnieuw de gelegenheid te bieden om, na ontvangst van de documenten naar aanleiding van het nieuwe Woo-verzoek, een aanvullende zienswijze in te dienen;
- d. Communicatie
 - Daarnaast wordt verzocht om bewonersgroepen en/of individuele burgers (actief) te informeren over de ontwikkelingen in dit dossier.
- e. Omgevingsdialoog
 - De omgevingsdialoog is procedureel niet op de juiste wijze doorlopen. Ook de informatieavond van 13 juni 2024 kwalificeert niet als een omgevingsdialoog;
 - voor de bewoners van de achterlaatlocatie op de Molenstraat te Schaijk zou (gelet op de brief van de gemeente Landerd van 26-11-2019) apart een omgevingsdialoog worden georganiseerd. Deze omgevingsdialoog heeft (ook) nog niet plaatsgevonden;
- f. Woningbouw op ‘achterlaatlocatie’
 - Volgens reclamant is de ‘voorkeursbehandeling’ van de firma Jonkergouw ten aanzien van de woningbouw op de achterlaatlocatie in strijd met eerdere toezeggingen en afspraken met de Provincie;
- g. Soortenonderzoek op locatie Broksteeg 1-3
 - Het toegezegde (zie interne e-mailwisseling van 16-10-2020) tweejaarlijkse soortenonderzoek naar vleermuizen en kerkuil lijkt niet te zijn afgerond. Verzocht wordt om dit onderzoek alsnog op te starten;
- h. Verkeerstellingen

- De verkeerstellingen geven, gelet op de extra verkeersbewegingen vanwege wateroverlast en droogte, geen compleet beeld van de werkelijke vervoersbewegingen en de overlast waarmee bewoners worden geconfronteerd;
- i. Stikstofdepositie vanwege wateroverlast en droogte
 - In de (gezondheids- en milieu) onderzoeken is geen rekening gehouden met de (extra) stikstofdepositie vanwege wateroverlast en droogte als gevolg van het gebruik van aggregaten en sproeinstallaties;
- j. Onderzoek verkeersmetingen en trillingen in opdracht van firma Jonkergouw
 - De in de brief 7 maart 2024 geuite bezwaren ten aanzien van het onderzoek “verkeerstellingen en trillingen” dat in februari 2024 is uitgevoerd, blijven gehandhaafd. Reclamanten willen deze brief ingevoegd zien in de aanvullende zienswijzeprocedure;
 - Er wordt bezwaar gemaakt tegen de procedurele keuze in dit proces waardoor reclamanten geen zienswijzen meer kunnen indienen over het meet- en trillingsonderzoek;
- k. Aansprakelijkheid planschade
 - Er dient rekening te worden gehouden met mogelijke planschadeclaims van omwonenden vanwege de keuze voor een specifieke verkeersvariant;
- l. Huisvesting, beheer en registratie arbeidsmigranten
 - Het is, gelet op de bescherming van de positie van arbeidsmigranten, niet acceptabel dat de firma Jonkergouw zich niet houdt aan wettelijke bepalingen en gemeentelijke voorschriften bij indiensttreding van arbeidsmigranten, zoals de inschrijving (registratie) in de basisadministratie en de ontkoppeling van arbeids- en huurovereenkomsten;
 - De woonunits op het bedrijf mogen, bij (tijdelijke) leegstand, niet worden verhuurd aan een collega-bedrijf voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
 - De huisvesting van arbeidsmigranten als onderdeel van het bestemmingsplan mag slechts doorgaan vinden wanneer de firma Jonkergouw schriftelijk verklaard zich aan alle regelgeving te houden.
- m. Afbreukrisico’s gemeente Maashorst
 - Ten behoeve van de besluitvorming in de gemeenteraad wordt verzocht om openbaarmaking van het juridisch onderzoek naar de mogelijke financiële risico’s voor de gemeente wanneer de verplaatsing van Jonkergouw niet doorgaat;
 - Omdat de afspraken in de anterieure overeenkomst (AO) niet uitsluiten dat de gemeente (alsnog) financieel aansprakelijk wordt gesteld voor “kosten en eventuele planschade”, dient voor het verhaal van kosten een exploitatieplan te worden vastgesteld;
 - De omgevingsdialoog/dialogen voldoen niet aan artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook het feit dat er geen gelegenheid meer wordt geboden om te reageren op het trillingsonderzoek en het ontbreken van de uitwerking van verkeerstechnische- en infrastructurele (boven-en ondergrondse) voorzieningen, dragen niet bij aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.
- n. Breedte van de wegen/kapot gereden kanten/inhaalmogelijkheden

- de presentatie van 13-06-2024 komt niet overeen met interne documenten die aangeven wat de breedte van een weg moet zijn om passeren (met zwaar verkeer) mogelijk te maken;
- de breedte van de weg (bijvoorbeeld de Waterstraat) komt niet overeen met de werkelijke breedte. Daarnaast is deze weg omringd met knotwilgen waardoor de weg minder breed is dan dat het lijkt op google maps;
- het is in periode van veel regen onmogelijk om elkaar in te halen/te passeren en daarbij gebruik te maken van de grasstenen. In theorie is dit mooi bedacht, in de praktijk zal het zware verkeer wegzakken of niet aan de kant gaan zodat auto/zwaar verkeer elkaar niet kan passeren;
- simulatie van modellen dient plaats te vinden met (verschillende typen) voertuigen waarbij gebruik wordt gemaakt van referentie afmetingen.

3.3.2 Reactie gemeente

- a. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpplan is geëindigd op 27 december 2023. Voor zover binnen deze termijn een zienswijze is ingediend, kan daarna een aanvullende zienswijze worden ingediend mits deze betrekking heeft op dezelfde plandelen die in de tijdig naar voren gebrachte zienswijze zijn bestreden en derhalve als een nadere motivering kan worden aangemerkt. Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitneming, zie o.a. [Raad van State 20 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:115](#), (r.o. 3.1).

Nu deze aanvullende zienswijze pas is ontvangen na de vergadering, waarin het plan door het college is behandeld en is vastgesteld, heeft het college deze aanvulling in redelijkheid niet meer mee kunnen nemen in zijn besluitvorming en dus ook niet in de beantwoording van de zienswijze. In het kader van de zorgvuldige voorbereiding van het besluit, wordt deze aanvullende zienswijze echter alsnog meegenomen.

- b. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 3.1.2 (onder b.).
- c. Nieuw Woo-verzoek
Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie in het eerste addendum onder 2.1.2 (onder c).
- d. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 3.1.2 (onder b.)
- e. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 3.1.2 (onder a.) alsmede naar de reactie in het eerste addendum onder 2.1.2 (onder a).

De bewoners van de achterlaatlocatie op de Molenstraat zijn ook uitgenodigd voor de diverse informatiebijeenkomsten, bedrijfsbezoeken en overige contactmomenten die zowel hebben plaatsgevonden op de oude als op de nieuwe locatie en waarbij beide locaties zijn besproken.

In die zin is het dan ook niet nodig om voor de bewoners van de achterlaatlocatie apart een omgevingsdialoog te organiseren.

De brief van de gemeente Landerd van 26-11-2019 dateert van voor de diverse contactmomenten. Het eerste contactmoment/omgevingsdialoog heeft pas plaatsgevonden op 9 juli 2020. Deze bijeenkomst vond plaats op de nieuwe locatie aan de Broksteeg. Op 5 september 2023 heeft er ook een bedrijfsbezoek en dialoog plaatsgevonden op de huidige locatie aan de Molenaarstraat. De brief van de gemeente Landerd van 26-11-2019 is derhalve gelet op het proces dat daarna is doorlopen, niet meer relevant.

f. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 3.1.2 (onder f.).

g. Soortenonderzoek op locatie Broksteeg 1-3

In de plantoelichting (par. 6.4) staat beschreven dat, op 18 september 2020, een quickscan flora en fauna is uitgevoerd voor de Broksteeg (bijlage 11 plantoelichting). Hieruit blijkt dat, bij de sloop van de bestaande bebouwing, rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van vleermuizen, een kerkuil en (algemene) broedvogels. Vervolgens is, op 22 december 2021, nader onderzoek uitgevoerd naar o.a. de aanwezigheid van vleermuizen en een kerkuil (bijlage 12 plantoelichting). Hiermee is voldaan aan de toezegging uit de interne mailwisseling dat (nader) onderzoek zou worden gedaan naar deze beschermde soorten.

Uit het nadere onderzoek blijkt dat in het plangebied zelf geen verblijfplaatsen of andere belangrijke functies zijn aangetroffen voor de vleermuizen. De aaneengesloten en verspreid staande laanbeplantingen in de omgeving hebben echter wel een belangrijke functie als jachtgebied en vliegroute voor een relatief klein aantal gewone dwergvleermuizen. Omdat deze elementen behouden blijven en het plan daarnaast voorziet in het versterken van groenelementen aan de randen van het gebied, zijn effecten op de functie als vliegroute en foerageergebied voor de vleermuis volgens dit onderzoek niet aan de orde.

Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat de te slopen (werktuigen) loods een functie als 'roestplaats' (tijdelijke verblijfplaats) heeft voor de kerkuil. Er is geen sprake van jaarrond permanent gebruik. Omdat één schuur behouden blijft en in deze schuur een kerkuilenestkast is geplaatst, wordt er een goed alternatief geboden. Daarnaast wordt ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden een mitigatieplan opgesteld waarin beschermende maatregelen worden opgenomen om eventuele effecten te voorkomen.

Gelet op de uitkomsten van het nadere onderzoek is het niet noodzakelijk om dit onderzoek tweejaarlijks te herhalen. Op grond van artikel 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Voor flora en faunaonderzoeken wordt in de praktijk en in de jurisprudentie over het algemeen een (geldigheids)termijn van 3 tot 5 jaar aangehouden. Binnen deze periode is het niet aannemelijk dat de verspreiding van soorten wijzigt. Ook in die zin is het dus niet noodzakelijk om een nieuw onderzoek te doen.

h. Verkeerstellingen

De verkeerstellingen zijn uitgevoerd in februari en maart 2024. Deze momenten geven een goed beeld van een reguliere situatie in het gebied.

Zelfs als voor de verkeersintensiteiten wordt uitgegaan van de (worstcase) aantallen op het drukste moment van de dag, kunnen de betrokken wegen het verkeer van en naar het bedrijf verwerken. Ook indien moet worden uitgegaan van meer verkeer tijdens een periode van (wateroverlast en/of) droogte, zou dit dus geen problemen op moeten leveren voor de afwikkeling van het verkeer op deze wegen.

i. Stikstofdepositie vanwege wateroverlast en droogte

Uit het onderzoek naar stikstofdepositie (bijlage 10 plantoelichting) blijkt o.a. dat tractoren, (alleen in de beoogde situatie, maar niet in de referentiesituatie) zijn meegenomen als mobiele machines. Daarnaast is, alleen in de beoogde situatie, gerekend met stookinstallaties (terwijl die in de referentiesituatie waarschijnlijk ook al aanwezig waren). De berekening is ten aanzien van deze aspecten dus worstcase. Omdat in de beoogde situatie, ten aanzien van mobiele machines en stookinstallaties, wordt gerekend met stikstofdepositie en in de referentiesituatie niet, is het verschil tussen beide situaties minder groot.

Bovendien mochten in de referentiesituatie dieren worden gehouden terwijl dat in de beoogde situatie niet meer het geval zal zijn. Ook hierbij is in de referentiesituatie weer worstcase gerekend door alleen te rekenen met het aantal (213) dieren dat aanwezig is en dus niet met het vergunde aantal dieren (580 vleeskalveren). Als met het vergunde aantal dieren zou zijn gerekend, is het verschil in depositie ten opzichte van de beoogde situatie veel groter.

Het verkeer van en naar de inrichting is, in de referentiesituatie, niet meegenomen in de berekening. De bijdrage van de emissie van dit verkeer is, net als de bijdrage door mobiele machines, ten opzichte van de emissies door het houden van dieren, naar verwachting verwaarloosbaar.

Uit de berekeningen blijkt dat in de beoogde situatie, zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase, de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet op de diverse worst-case en ruime aannames die in deze berekening zijn gedaan, zijn de reële maximale planologische mogelijkheden ten aanzien van stikstofdepositie in beeld gebracht. Ook als rekening gehouden dient te worden met het gebruik van aggregaten en sproeinstallaties, zal er in de beoogde situatie, ten opzichte van de referentiesituatie, nog steeds sprake zijn van een afname van de stikstofdepositie.

Ook uit de aanvullende berekeningen blijkt dat, ondanks de toename van het verkeer in de beoogde situatie, de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie zal afnemen.

j. Onderzoek verkeersmetingen en trillingen in opdracht van firma Jonkergouw

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie in het eerste addendum onder 2.1.2 (onder b).

k. Aansprakelijkheid planschade

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie in het eerste addendum onder 2.1.2 (onder i).

l. Huisvesting, beheer en registratie arbeidsmigranten

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 3.2.1 (onder e.).

m. Afbreukrisico's gemeente Maashorst

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie in het eerste addendum onder 2.1.2 (onder b. en j.).

Mede gelet op de afspraken die zijn gemaakt in de anterieure overeenkomst, loopt de gemeente tevens geen financiële risico's wanneer de verplaatsing van Jonkergouw niet doorgaat. Omdat het kostenverhaal op grond van de anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd bestaat er geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg pleegt met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en het Rijk die zijn betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van het belang welke in het plan in het geding zijn.

In par. 8.2 van de plantoelichting ('Maatschappelijke uitvoerbaarheid') staat beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan deze verplichting en op welke wijze hierop door de betrokken instanties is gereageerd.

Tijdens het overleg met de provincie d.d. 28 maart 2024 is door de provincie aangegeven dat, gezien de omvang van de ontwikkeling op de nieuwe locatie, nog een extra kwaliteitsverbetering op de nieuwe locatie gewenst is. Er is tijdens dit overleg afgesproken dat, omdat er op dat moment nog geen definitief ontwerp lag, deze extra kwaliteitsverbetering wordt meegenomen in de procedure voor de omgevingsvergunning (bouw). Op dat moment is immers pas bekend hoe de (definitieve) invulling van de nieuwe locatie eruit ziet.

Tuinbouwbedrijf Jonkergouw is bereid om de extra kwaliteitsverbetering te realiseren en over de maat, vorm en inhoud hiervan nadere afspraken te maken met de gemeente (en de provincie). Gelet op deze afspraken is het niet nodig om deze extra kwaliteitsverbetering op te nemen en te borgen in het bestemmingsplan.

n. Breedte van de wegen/kapot gereden kanten/inhaal mogelijkheden

In het aanvullend verkeersonderzoek d.d. 7 juni 2024 (p.13) is beschreven op welke wijze de betrokken wegen zijn ingericht. Hierbij is de informatie over de breedte van de wegen niet afkomstig van Google maps maar gemeten in de werkelijke situatie.

Niet duidelijk is welke interne documenten, waarop de (minimale) breedte van wegen zouden zijn aangegeven om passeren (met zwaar verkeer) mogelijk te maken, de indieners van de zienswijzen bedoelen. Alle verkeersonderzoeken zijn immers openbaar.

In het aanvullende verkeersonderzoek d.d. 7 juni 2024 staat (in par. 5.5, p.13) beschreven hoeveel verkeersruimte de verschillende voertuigen (weggebruikers) nodig hebben. In de (verkeers)simulatie is dus ook rekening gehouden met (verschillende typen) voertuigen en (referentie) afmetingen.

Ook is beschreven (op p.14) dat het voor erftoegangswegen, met een maximale snelheid van 60 km/uur en een gemengde afwikkeling van auto-en fietsverkeer, van belang is om zogenaamde kritische profielen te vermijden. Van een kritisch profiel is sprake als een personenauto een fietser wel kan passeren maar de auto (te) kort langs de fietser rijdt. Uitgaande van een (minimale) rijbaanbreedte van 4,50 meter, eventueel uitgevoerd als een rijbaan van 3,50 meter met aan weerszijden een 'verharde berm' van 0,50 meter, wordt op alle betrokken wegen het kritisch profiel (auto-fietser) voorkomen.

Omdat bij een combinatie van een vrachtauto en een fiets een rijbaanbreedte van (minimaal) 5,50 meter wordt geadviseerd, voldoen de Broksteeg en de Elstraat (met een verkeersruimte/verhardingsbreedte van ca. 5,1 meter en 4,5 meter) niet aan dit advies. Dit geldt ook voor het passeren van een personenauto en een vrachtauto of landbouwvoertuig op deze wegen. Om de verkeersveiligheid op deze wegen te borgen, worden maatregelen getroffen. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met de bestaande weginrichting, zoals de knotwilgen langs de Waterstraat. Deze weg, met een wegbreedte van 5,1m en fietssuggestiestroken aan weerszijden, voldoet overigens aan het kritisch profiel voor de combinatie auto-fietser, zodat aanpassingen aan deze weg in beginsel niet noodzakelijk zijn.

Zoals ook staat beschreven in het verkeersonderzoek moet de route van en naar het tuinbouwbedrijf voldoende ruimte bieden voor tegemoetkomend (zwaar) 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. Als de snelheid wordt aangepast is het, ook in een periode van veel regen, mogelijk om elkaar in te halen/te passeren.

3.3.3 Conclusie

De aanvullende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt betrokken bij de vaststelling van het plan.

3.4 (een aantal) Inwoners van Reek

3.4.1 Inhoud zienswijze

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 3.3.1.

3.4.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 3 (3.3.2).

3.4.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 3.3.3.

3.5 (een aantal) inwoners van Schaijk

3.5.1 Inhoud zienswijze

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 3.3.1.

3.5.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 3 (3.3.2).

3.5.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 3.3.3.