

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 10355-2021

Onderwerp: Verplaatsing van agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Verplaatsing van agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Voorstel

1. Kennis te nemen van het voorgenomen collegebesluit van 24 januari 2023 over de verplaatsing van het agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw.
2. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorgenomen collegebesluit van 24 januari 2023 over de verplaatsing van het agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw.

Inleiding

Sinds 2012 zijn de gemeente Landerd, gemeente Maashorst en Jonkergouw met elkaar in gesprek over het toekomstbestendig houden van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw in relatie tot het leefbaar houden van de omgeving. Het bedrijf heeft zich hiervoor in de periode van 2012 tot en met 2018 geconcentreerd op uitbreiding op de huidige locatie. In deze periode is een verzoek ingediend voor het realiseren van een 4^e bedrijfshal.

De gemeente heeft in samenspraak met Jonkergouw beoordeeld of doorontwikkeling van het bedrijf wenselijk is op de huidige locatie aan de Molenaarstraat 2. Gezamenlijk zijn zij 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 op eigen risico de locatie Broksteeg 1-3 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 ca. 21.500 m² en een gebouw van ca. 7.000 m² voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast zijn in het concept ontwerpbestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden opgenomen tot ca. 38.300 m² aan totale

bebouwing. De ontwikkelingen zijn inmiddels in een dusdanig vergevorderd stadium dat het College van B&W een voorgenomen besluit heeft genomen om te gaan verplaatsen en daarmee de verdere planvorming verder te kunnen concretiseren. Daarmee wordt de koers voor de toekomst vastgelegd.

Wensen en bedenkingen

Het begrip 'Wensen en bedenkingen' komt uit artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet. Daarin staat dat het College van B&W, ondanks dat zij tot het nemen van een besluit bevoegd is, bepaalde besluiten, in dit geval een besluit met ingrijpende gevolgen voor de kern Schaijk en de directe omgeving, voorlegt aan de raad voor wensen en bedenkingen. Hiermee kan de raad overwegingen meegeven aan het College van B&W. Het blijft vervolgens aan het College van B&W om een besluit te nemen. Zij kan dus ook besluiten om eventuele wensen en bedenkingen ter zijde te leggen.

Beoogd effect

Wensen en bedenkingen van de raad ophalen ten behoeve van een definitief besluit door het College van B&W.

Argumenten

2.1 Wens tot verplaatsing voor zowel Jonkergouw als de gemeente

De wens om het bedrijf te verplaatsen is zowel in het belang van Jonkergouw als de gemeente. Jonkergouw wil zijn bedrijf toekomstbestendig maken en houden. De gemeente wil de bestaande en toekomstige overlast voor de inwoners van Schaijk en omgeving zoveel als mogelijk beperken. Uitbreiding op de huidige locatie is daarmee als onwenselijk bestempeld.

2.2 Een forse verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Schaijk

Verbetering woongenot en verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk.

2.3 De locatie Broksteeg 1-3 is de meest geschikte en haalbare locatie

Er zijn door Jonkergouw meerdere (bedrijfs)locaties in de directe omgeving van Schaijk onderzocht. De locatie Broksteeg 1-3 is als meest geschikte locatie bevonden. De locatie heeft een centrale ligging ten opzichte van de in gebruik zijnde landbouwgronden van ca. 2.000 ha, waarvan ca 1.600 ha in eigendom van Jonkergouw, gelegen in een straal van 25 km in en rondom Schaijk. De locatie ligt midden in primair agrarisch gebied.

2.4 Het ontsluiten van het verkeer van en naar de nieuwe locatie is met aanpassingen aan de infrastructuur in te passen

Een goede ontsluiting van het verkeer van en naar de Broksteeg 1-3 is onlosmakelijk verbonden aan de realisatie van een nieuw bedrijf aan de Broksteeg 1-3. De aanpassingen aan de infrastructuur in de openbare ruimte dienen dan ook te zijn uitgevoerd voordat de bedrijfsvoering op de locatie 1-3 kan aanvangen.

Voor de ontsluiting van het verkeer vanaf de nieuwe locatie Broksteeg 1-3 is achtereenvolgens opdracht gegeven aan IV-Infra en Megaborn om tot een voorkeursvariant te komen voor de ontsluiting. Als gemeente hebben wij mede met dank aan belanghebbenden besloten om tot een heroverweging te komen op de adviezen. De gemeente is vervolgens zelfstandig naar de bredere impact gaan kijken voor met name Schaijk, Herpen en Reek. Met behulp van participatie van vele in- en externe belanghebbenden, ondersteuning van IV-Infra en Megaborn heeft de gemeente aan de hand van een verkeersnotitie gekozen voor een variant waarin het verkeer wordt ontsloten via de bestaande wegen in het buitengebied.



2.5 Agrarisch tuinbouwbedrijf versus industrie

De discussie over het wezenlijke van wat het bedrijf Jonkergouw feitelijk is lopen uiteen. Indien het industrie is dan zou het bedrijf thuishoren op een industrieterrein. Zowel de gemeente Maashorst als de provincie typeren het bedrijf echter als een agrarisch tuinbouwbedrijf. Dat is als volgt te onderbouwen:

a. Vroeger:

Telen – oogsten – vervoer – schoon maken – kratten – vervoer naar de veiling

b. Nu:

Telen – oogsten – vervoer – schoon maken – verpakken – vervoer naar distributiecentra van supermarkketens

2.6 Een toekomstbestendig bedrijf zorgt voor duurzaam ontwikkelde, kwalitatief goede en betaalbare producten.

2.7 Met dit besluit nemen we ook afscheid van de scenario's om het bedrijf op de huidige locatie te handhaven of het te verplaatsen naar een andere locatie.

Er zijn vele andere locaties onderzocht. De verplaatsing naar de Broksteeg vinden wij de beste keuze.

2.8 De verplaatsing en ontwikkeling van Jonkergouw past binnen het provinciale beleid

2.9 Structuurvisie gemeente Landerd 2014 – herziening 2019

In de structuurvisie is het plangebied van Jonkergouw gelegen in het deelgebied 'Agrarisch gebied'. Op basis van de structuurvisie verleent de gemeente in beginsel medewerking 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'.

2.10 Intensieve veehouderij

Met een nieuwe bestemming als agrarisch tuinbouwbedrijf op de locatie Broksteeg 1-3 komt de huidige bestemming voor intensieve veehouderij te vervallen.

2.11 Belang om boerenbedrijven te faciliteren en kenmerkende bedrijvigheid te behouden

Bedrijven die voorzien in onze primaire levensbehoeften waarvan eten er een is willen we als overheid binnen de wet- en regelgeving faciliteren.

2.12 Afwijken van karakteristieke landschapskenmerken

Zowel in Nederland als daar buiten heeft zich een trend ingezet met meer grootschalige bedrijven. Dat betekent dat we open moeten staan voor bedrijven die afwijken van het karakteristieke beeld dat we van vroeger hebben over het Hollandse landschap.

2.13 Huisvesting arbeidsmigranten

Zowel gemeente als Jonkergouw hebben de ambitie om de arbeidsmigranten alleen op de huidige locatie aan de Molenaarstraat 2 en de nieuwe locatie aan de Broksteeg 1-3 te huisvesten.

2.14 Leefomstandigheden arbeidsmigranten

Op nationaal niveau is het rapport Roemer opgesteld. Regionaal zijn randvoorwaarden vastgelegd in het regionaal handelsperspectief internationale werknemers regio Noordoost Brabant. De randvoorwaarden

gelden als basis van de aanpak van de gemeenten in de regio. Daarnaast heeft de gemeente Landerd dit vastgelegd in het beleidsplan huisvesting van arbeidsmigranten Landerd 2020. Deze documenten geven houvast om de leefkwaliteit, zowel binnen als buiten, voor arbeidsmigranten te verbeteren en hier vanuit een plan van aanpak voor de nieuwe huisvesting invulling aan te geven.

2.15 Woningbouwontwikkeling op de achterlaatlocatie

De locatie aan de Molenaarstraat 2 is een locatie die in potentie een gebied is om te ontwikkelen tot woningbouw.

2.16 Vanwege de grote impact op Schaijk en omgeving de raad vragen om wensen en bedenkingen

Kanttekeningen

2.1 Vanuit de disciplines planologie, wonen en economie wordt, ondanks dat dit 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.

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.

2.3 Andere locaties en scenario's zijn, met de opdracht tot het onder voorwaarden faciliteren van de bedrijfsverplaatsing, beperkt (quickscan) onderzocht

2.4 Grootschaligheid ontwikkeling bedrijf aan de Broksteeg 1-3

Hiermee worden de mogelijkheden vergroot tot intensiever gebruik van bijvoorbeeld de gronden. Dit vraagt van de gemeente en de omgevingsdienst aandacht en dus tijd om de kwaliteit in leefbaarheid in het gebied te bewaken.

2.5 Conform beleid dient de huisvesting van arbeidsmigranten beëindigd te worden als de bedrijfsfunctie op de locatie Molenaarstraat wordt beëindigd

2.6 Het blijft ook in de toekomst onduidelijk waar alle arbeidsmigranten zijn gehuisvest

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.

2.7 Bestemmingsplanprocedure en daaruit volgende bezwaren

De impact van dit project is voor de omgeving enorm. Het is daarom te verwachten dat er bezwaren komen vanuit belanghebbenden die tot aan de Raad van State zullen doorgaan.

2.8 Weigering van grondeigenaren om benodigde gronden te verkopen

Voor een goede afwikkeling van het verkeer is het noodzakelijk aanpassingen te realiseren aan de bestaande infrastructuur. Om dit te realiseren zijn gronden van derden nodig.



2.9 Bij geen of een afwijkend besluit blijven de gemaakte kosten bij de gemeente

2.10 Er volgt mogelijk een schadeclaim van Jonkergouw indien na besluitvorming alsnog blijkt dat de verplaatsing en woningbouwontwikkeling op de achterlaatllocatie toch niet is te realiseren

Met de nog te ondertekenen anterieure overeenkomst en het nog te nemen besluit door de raad op het raadsvoorstel wordt het recht op een uit een schadeclaim voortkomende vergoeding juridisch afgedekt en in principe daarmee uitgesloten.

Financiën

Het raadsbesluit heeft geen financiële consequenties.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Tijdens een bijeenkomst op 24 januari 2023 worden belanghebbenden geïnformeerd over onder andere het voorgenomen collegebesluit van 24 januari 2023.

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolg

Op 14 februari 2023 neemt het College van B&W een definitief besluit om wel of geen vervolg te geven om te komen tot verplaatsing. Na vaststelling van het besluit wordt de raad geïnformeerd wat het College van B&W heeft gedaan met de wensen en bedenkingen en worden belangstellenden geïnformeerd over het besluit. Communicatie vindt plaats met een persbericht en een persoonlijk bericht aan direct betrokkenen.

Indien het College van B&W besluit om een vervolg te geven aan het proces om te komen tot verplaatsing dan wordt bij vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan de procedure hiervoor opgestart. Tijdens deze procedure wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om, indien gewenst, formeel een zienswijze in te dienen. Mede afhankelijk van de zienswijzen wordt te zijner tijd besloten of de verplaatsing definitief door kan gaan.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Niet van toepassing.

Bijlagen ter informatie

1. 24 bijlagen.

Maashorst, 24 januari 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

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