

## Aanvullende notitie ter toelichting op het collegeadvies

**Aan:** College van B&W

**Van:** Gemeente Maashorst

**Steller:** Gijs van Oorschot

**Functie:** Projectleider gebiedsontwikkeling

**Bereikbaarheid:** [gijs.vanoorschot@gemeentemaashorst.nl](mailto:gijs.vanoorschot@gemeentemaashorst.nl) en 06-33624531

**Datum:** 18 januari 2023

---

### Onderwerp

Verplaatsing van agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw

### Advies

Een voorgenomen besluit te nemen om:

1. Medewerking te verlenen aan de verplaatsing van agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw van de Molenaarstraat 2 naar de Broksteeg 1-3.
2. Kennis te nemen van het concept ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage) ten behoeve van de realisatie van een agrarisch tuinbouwbedrijf op Broksteeg 1-3, het huisvesten van arbeidsmigranten en aanpassingen voor het ontsluiten van verkeer van en naar de Broksteeg 1-3 te Schaijk.
3. In te stemmen met de anterieure overeenkomst met de onderstaand voornaamste vastgelegde afspraken:
  - a. Het verkeer met aanpassingen aan de infrastructuur te ontsluiten via de bestaande wegenstructuur.
  - b. Het vrachtverkeer dat bij Jonkergouw dient te zijn door middel van een dwingende inrichting van de in- en uitrit op de nieuwe locatie aan de Broksteeg in éénrichting te ontsluiten via de route Pastoor van Winkelstraat – Broksteeg – Elsstraat – Waterstraat – Schaijksestraat.
  - c. Na vaststelling van het bestemmingsplan draagt Jonkergouw zorg voor de verwerving van gronden benodigd voor een goede ontsluiting van het verkeer van en naar de Broksteeg 1-3. De gemeente zorgt aansluitend voor de benodigde aanpassingen aan de infrastructuur in de openbare ruimte (boven- en ondergronds). Kosten komen ten laste van Jonkergouw.
  - d. Realisatie van huisvesting voor 204 arbeidsmigranten op de locatie Broksteeg 1-3.
  - e. Volledige ontmanteling van het bedrijf op de locatie aan de Molenaarstraat 2 (achterlaatlocatie) met als uitzondering het behouden van de huisvesting van arbeidsmigranten.
  - f. Een inspanningsplicht van de gemeente om te komen tot aanwijzing van de achterlaatlocatie, zie bijlage 17 fase 1, als potentiële woningbouwlocatie.
  - g. Op de achterlaatlocatie, zie bijlage 17 fase 1, de mogelijkheid tot realisatie van 50 vrije sector woningen in het woningbouwprogramma van de gemeente Maashorst vast te stellen.
  - h. Ontwikkeling van de achterlaatlocatie wordt in samenhang met bestaande en potentiële woningbouwontwikkelingen in Schaijk geprioriteerd ingepast. De volgorde van diverse ontwikkelingen is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.
4. Volwaardig in te zetten op goede leefomstandigheden voor arbeidsmigranten met verantwoordelijkheden bij zowel de gemeente (o.a. registratie en toetsing op kwaliteit huisvesting) als Jonkergouw. Deze verantwoordelijkheden verder uit te werken in een plan van aanpak.
5. Volwaardig in te zetten op het behouden en verbeteren van de natuurwaarden op en rondom het in beheer van Jonkergouw zijnde gronden met verantwoordelijkheden bij zowel de gemeente (o.a. handhaven) als Jonkergouw. Deze verantwoordelijkheden verder uit te werken in een plan van aanpak.
6. Kennis te nemen van de verzameling van alle informatie (o.a. kennis, wensen, zorgen, bezwaren en ideeën) die wij door middel van participatie tot ons hebben gekregen.
7. De raad na vaststelling van het voorgenomen besluit met bijgevoegd raadsvoorstel te vragen om wensen en bedenkingen.

8. De raad na vaststelling van het voorgenomen besluit kennis te laten nemen van het voorgenomen besluit inclusief bijlagen.

## 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> en een gebouw van ca. 7.000 m<sup>2</sup> voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden opgenomen tot ca. 38.300 m<sup>2</sup> aan totale bebouwing. De ontwikkelingen zijn inmiddels in een dusdanig vergevorderd stadium dat het noodzakelijk is om een besluit te nemen om de planvorming verder te kunnen concretiseren. Daarmee wordt ook de koers voor de toekomst vastgelegd.

## Eerder genomen besluiten, communicatie en participatie (mijlpaalmomenten)

1. Projectbesluit en verleende bouwvergunning uitbreiding 3 <sup>e</sup> bedrijfshal Molenaarstraat 2	Raad	20 september 2012
2. Verzoek en weigering realisatie 4 <sup>e</sup> bedrijfshal Molenaarstraat 2	Jonkergouw en College van B&W	13 september 2013 en 15 april 2014
3. Discussienota realisatie 4 <sup>e</sup> bedrijfshal Molenaarstraat 2	Raad (behandeld)	September 2016
4. Nieuw verzoek realisatie 4 <sup>e</sup> bedrijfshal Molenaarstraat 2	Jonkergouw	2018
5. Gebiedsvisie uitbreiding Molenaarstraat 2	Jonkergouw	Oktober 2018
6. Contact in relatie tot grootschaligheid ontwikkeling	College van B&W en Jonkergouw	2018
7. Start onderzoek Jonkergouw bedrijfsverplaatsing	Jonkergouw	2018
8. Principeverzoek bedrijfsverplaatsing	Bureau Leefomgeving (iof Jonkergouw)	22 mei 2019 / 1 november 2019
9. Besluit in principe verlenen van medewerking	College van B&W	26 november 2019
10. Aangepast principeverzoek	Jonkergouw	18 juni 2020
11. Besluit in principe verlenen van medewerking	College van B&W	23 juni 2020
12. Participatie in de vorm van een informatieavond	Gemeente en Jonkergouw	Juli 2020
13. Proces verkeersonderzoek	Megaborn	Periode februari 2021 – september 2021
14. Informatiebijeenkomst belanghebbenden	Gemeente	Mei 2021

15. Participatie met belanghebbenden met bijeenkomsten, per brief, mail en telefonisch. Zowel complimenten als kritiek over aanpak proces met ook bezwaren over type bedrijf en ontsluiting van verkeer	Belanghebbenden	Periode mei 2021 – september 2022
16. Raadsinformatiebijeenkomst	Raad	September 2021
17. Informatiebijeenkomst belanghebbenden	Gemeente	September 2021
18. Heroverweging verkeersonderzoek	Gemeente	Periode september 2021 – maart 2022
19. Participatie met belanghebbenden met bijeenkomsten, per brief, mail en telefonisch. Zowel complimenten als kritiek over aanpak proces met ook bezwaren over grootschaligheid in relatie tot leefbaarheid omgeving en ontsluiting van verkeer	Belanghebbenden	Periode september 2021 – april 2022
20. Gebiedsvisie woningbouwontwikkeling Molenaarstraat	Jonkergouw	September 2021 - januari 2022
21. Onderhandeling gemeente – Jonkergouw aankoop achterlaatlocatie	Gemeente en Jonkergouw	Oktober – december 2021
22. Presentatie aan College van B&W	Gemeente	Februari 2022
23. Communicatie aan belanghebbenden stand van zaken	Gemeente	Mei 2022
24. Onderhandeling gemeente – Jonkergouw mogelijke verplaatsing	Gemeente	Mei 2022 – januari 2023
25. Presentatie aan College van B&W	Gemeente	Oktober en december 2022

#### Planning besluitvorming, communicatie en participatie (mijlpaalmomenten)

1. Besluit verplaatsing Jonkergouw	College van B&W	Februari 2023
2. Participatie uitwerking verkeersontsluiting	Belanghebbenden	Q1-2 2023
3. Participatie uitwerking huisvesting arbeidsmigranten	Belanghebbenden	Q1-2 2023
4. Participatie bescherming en verbetering natuurwaarden (o.a. ecologische verbindingzone Erfdijk in Herpen)	Belanghebbenden	Q1-2 2023
5. Ter visielegging ontwerpbestemmingsplanprocedure Broksteeg 1-3 incl aanpassingen aan infrastructuur	Gemeente	Q1 2022
6. Procedure grondaankopen	Jonkergouw en particulieren	Q2 2023
7. Omgevingsvergunning Bouwplan	Initiatiefnemer	Aanvraag omgevingsvergunning wordt niet eerder in behandeling genomen dan na positieve afronding participatie en vaststellen onherroepelijk bestemmingsplan locatie Broksteeg 1-3, alsmede na goedkeuring van de toepasselijke ontwerpen
8. Realisatie van aanpassingen infrastructuur in de Openbare Ruimte tbv ontsluiting verkeer	Gemeente	Bedrijfsvoering op de locatie Broksteeg 1-3

Broksteeg 1-3		kan worden gestart na oplevering van aanpassingen aan de infrastructuur en na sloop van de bedrijfsgebouwen op de Molenaarstraat 2
9. Start definitie- en ontwerpfase stedenbouw en gebouwen Bouwplan II achterlaatlocatie	Initiatiefnemer	Inzet vanuit de gemeente vindt niet eerder plaats dan na positieve afronding participatie en na goedkeuring van ieder voorliggend door de gemeente goed te keuren ontwerp.

### Opdracht en advies

Met het besluit van het College van B&W van de gemeente Landerd van 26 november 2021 (zie bijlage) heeft u opdracht gegeven om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de verplaatsing van Jonkergouw. Met dit advies bieden wij u een uitwerking aan van uw opdracht. Inherent aan dergelijke grote complexe opgaven is dat niet alles kan worden onderzocht en vele belangen tegenstrijdig zijn. Voor de fase waar dit project in zit zijn de onderzoeken afgerond.

Door middel van uitgebreide participatie zijn de kennis, ervaringen, zorgen en kansen van de vele belanghebbenden in beeld gebracht. Onzekerheden over de haalbaarheid is op diverse vlakken nog volop aanwezig. Ook de consequenties zijn in dit stadium nog niet volledig in beeld. Alles uitzoeken en met iedereen rekening houden is echter een onmogelijk opgave. Dit heeft al geleid tot besluitenloosheid met vertraging, stilstand en blijvende onrust onder belanghebbenden als gevolg.

Een besluit is voor Jonkergouw, de bewoners van Schaijk, Reek, Herpen en omgeving, ondernemers in het gebied, de arbeidsmigranten en de gemeente Maashorst noodzakelijk. Met een besluit kan de periode van 2012 tot nu worden afgesloten en kan in de volgende fase worden gewerkt aan een concrete uitwerking van de plannen.

### Kansen en risico's (onzekerheden)

Een ontwikkeling van deze omvang is als een puzzel die langzaam in elkaar wordt gelegd. Oftewel gedurende het proces van de planvorming wordt het uiteindelijke plan steeds concreter. Het kunnen blijven bepalen en vasthouden van de koers vraagt om besluitvorming tijdens het proces.

Dat betekent dat er ook besluitvorming wordt gevraagd op momenten dat informatievoorziening gevoelsmatig te beperkt kan zijn voor het nemen van een weloverwogen besluit. Het besluit dat nu voorligt is opgesteld zonder dat er antwoord is gegeven op alle vragen. Om deze antwoorden in de toekomst wel te krijgen is besluitvorming nodig. Daarmee wordt een belangrijke stap gezet om door te kunnen met het proces. Onzekerheden in het project zijn als kansen en risico's in beeld gebracht. Op deze manier wordt zoveel als mogelijk grip gehouden op zowel het proces als de inhoud.

### Relatie met andere projecten

1. Het proces om te komen tot een omgevingsvisie is lopende. In dit proces wordt vanuit een Visie op Schaijk meer duidelijk over de richting waarin Schaijk in de toekomst ontwikkeld wordt. Er is onder andere aandacht voor potentiële locaties voor wonen, voor industrie en de invulling van het buitengebied.
2. Het College van B&W van de gemeente Landerd heeft in december 2021 besloten om medewerking te verlenen aan een burgerinitiatief (CPO De Bonkelaar) om miniwoningen te bouwen. Een potentiële locatie bevindt zich aan de Molenaarstraat.
3. Jonkergouw houdt zich ook bezig met andere ontwikkelingen in Schaijk en omgeving. Zo zijn er vanuit het verleden onder andere aanvragen ingediend bij de gemeente Oss en Grave voor bedrijfsvoering en huisvesting voor arbeidsmigranten.
4. De relatie met dit project vindt in afstemming met de provincie plaats om te borgen dat we op alle gebieden proberen de goede dingen te doen. Alle woningbouwlocaties in Maashorst en in de regio hebben samenhang met elkaar en hebben invloed op de behoefte voor woningen op de achterlaatllocatie aan de Molaarstraat. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de volgorde van de locaties.
5. Aan de Broksteeg zijn klimaatadaptatieve maatregelen nodig in relatie tot het industrieterrein Louwstraat. Er dient in de toekomst ruimte te zijn om een waterbuffer van 700 m<sup>3</sup> te realiseren.

### Beoogd effect

Toekomstbestendig maken van agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw op de Broksteeg 1-3 in Schaijk en het wegnemen van de overlast in de kern van Schaijk.

### Argumenten

Alle opgenomen adviespunten zijn integraal tot stand gekomen, hebben een directe onderlinge relatie met elkaar en afhankelijkheden van elkaar. Om deze integraliteit te borgen is er in dit advies voor gekozen om de argumenten en kanttekeningen voor de adviespunten 1 t/m 3 samen te voegen.

#### 1.1 t/m 3.1 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.

De toekomstbestendigheid van Jonkergouw komt hoofdzakelijk voort uit:

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

Met het gegeven dat Jonkergouw nu een marktpositie heeft waarbij nagenoeg elke peen in de Nederlandse supermarkt van dit bedrijf (ca 95%) komt is groei noodzakelijk om deze positie te behouden.

Voor de gemeente komt met de verplaatsing mogelijk op de langere termijn (verwachting op basis van het huidige woningbouwprogramma is op dit moment >5 jaar) een potentiële locatie vrij voor het ontwikkelen van woningbouw in Schaijk.

### 1.2 t/m 3.2 Een forse verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Schaijk

Verbetering woongenot en verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk.

### 1.3 t/m 3.3 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 (zie bijlage). 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.

### 1.4 t/m 3.4 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 een verkeersnotitie (zie bijlage) opgesteld waarin wordt gekozen voor een variant waarin het verkeer wordt ontsloten via de bestaande wegen in het buitengebied. De volgende thema's zijn meegenomen om tot een voorkeursvariant te komen:

- a. Mobiliteit vanuit Jonkergouw:
  - Vrachtverkeer van en naar de percelen en naar distributiecentra.
  - Landbouwverkeer van en naar de percelen.
  - Autoverkeer van en naar de percelen en naar voorzieningen.
  - Fietsen en wandelen van en naar voorzieningen.
- b. Verkeersveiligheid:
  - Inrichting van de openbare ruimte (denk ook aan bestaande aandachtspunten in de Haagstraat – Broksteeg – P v Winkelstraat – Runstraat – Middelstraat – Helstraat – Elsstraat – Langstraat)
  - Beperken van conflictpunten.
  - Bereikbaarheid.
- c. Primaire fiets- en wandelroutes (werk, school en recreatief)
- d. Mobiliteitsgroei autonoom en door ontwikkelingen
  - Voor zover als mogelijk globaal gekeken naar mobiliteitsontwikkelingen provinciaal en regionaal, maar vooral lokaal.
  - Ontwikkeling in verkeersmaatregelen in de toekomst op de snelweg, provinciale weg en gemeentelijke wegen in Schaijk, Reek (ontwikkelingen mbt de Oude Maasdijk) maar ook in Grave en Oss.
  - Sluipverkeer (plaatselijk en regionaal)
- e. Draagvlak
- f. Leefbaarheid
- g. Milieu (o.a. geluid, geur, stikstof en trillingen)
- h. Duurzaamheid (o.a. energie en klimaat (groen en water))
- i. Procedures (o.a. bestemmingsplannen en grondaankopen)
- j. Ruimtegebruik
- k. Financiën

### 1.5 t/m 3.5 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

1.6 t/m 3.6 Een toekomstbestendig bedrijf zorgt voor duurzaam ontwikkelde, kwalitatief goede en betaalbare producten.

- a. Bedrijven met groenteteelt in de open grond in Brabant zijn de afgelopen decennia steeds verder in teeltareaal gegroeid. Aan de ene kant om kosten te verminderen, aan de andere kant om een interessante partij voor afnemers te zijn. Dit heeft ertoe geleid dat er in Oost-Brabant verschillende bedrijven zijn die honderden ha's met groentegewassen betelen.
- b. Door deze omvang zijn dergelijke bedrijven in staat om flinke volumes aan retailketens te leveren. Soms worden prijsafspraken en administratieve zaken nog gedaan door afzetorganisaties als Greenery, maar het product gaat rechtstreeks van teler naar distributiecentra van de supermarkt.
- c. Retailorganisaties gaan er steeds meer toe over om hun wensen tav verpakking en versheid van het product te laten verzorgen door de primaire producent. Dat betekent dat op teeltbedrijven producten goed geschoond, verpakt ( naar de wensen van de afnemer) en gekoeld moeten worden. Daardoor zijn er later in de keten geen handelingen en extra transportbewegingen meer nodig en kan het product zo snel en zo vers mogelijk in het winkelschap belanden. Uiteraard levert dit een bijdrage aan het terugdringen van voedselverliezen in de keten.
- d. Deze ontwikkeling heeft voor de teeltbedrijven tot gevolg dat de toegevoegde waarde van het klaarmaken naar de wens van de afnemer binnen de eigen organisatie blijft. De financiële positie van de teeltbedrijven wordt daarmee versterkt.
- e. Het bedrijf Jonkergouw teelt wortelen en prei. Dit zijn rooivruchten en dat betekent dat er bij de oogst en schonen/spoelen van deze producten ook tarra grond vrij komt. Gewasresten en grond zullen teruggebracht moeten worden naar teeltpercelen. Een centrale ligging van de verwerkingslocatie binnen het teeltgebied is daarom van belang. Verkeersbewegingen met tractoren ( langzaam verkeer) worden daardoor beperkt. Uiteraard geldt dit ook voor de transportbewegingen naar de verwerkingslocatie met tractoren bij de oogst.

1.7 t/m 3.7 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.

Voor de volledigheid is de meest actuele informatie voor een mogelijke uitbreiding van het bedrijf op de locatie aan de Molenaarstraat 2 als bijlage toegevoegd. Ook het door Jonkergouw en door de gemeente uitgevoerde onderzoek naar geschikte andere locaties is als bijlage toegevoegd.

### 1.8 t/m 3.8 De verplaatsing en ontwikkeling van Jonkergouw past binnen het provinciale beleid

De provincie beschrijft in de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014 op welke manier er ruimte kan worden geboden aan duurzame agrarische ontwikkelingen en hoe deze in een goede balans in een gemengd buitengebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw kan passen. Dit wordt nader geconcretiseerd in de provinciale omgevingsverordening. In het ‘landelijk gebied’ voorziet de omgevingsverordening in ruime ontwikkelingsmogelijkheden van teeltbedrijven. In een vroeg stadium is de verplaatsing en ontwikkeling van Jonkergouw besproken met de provincie. Daaruit komt naar voren dat het huidige plan met de juiste onderbouwing mogelijk is binnen het huidige provinciale beleidskader.

### 1.9 t/m 3.9 Structuurvisie gemeente Landerd 2014 – herziening 2019

In de structuurvisie is het plangebied van Jonkergouw gelegen in het deelgebied ‘Agrarisch gebied’. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie met respect voor de landschappelijke karakteristieken. De uitgangspunten van de beleidsvelden en deelgebieden zijn gerangschikt in een matrix met kleuren. In de matrix valt dit initiatief onder een groene kleur. Dit betekent dat de gemeente, op basis van de structuurvisie, in beginsel medewerking verleent 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’.

### 1.10 t/m 3.10 Intensieve veehouderij

Met een nieuwe bestemming als agrarisch tuinbouwbedrijf op de locatie Broksteeg 1-3 komt de huidige bestemming voor intensieve veehouderij te vervallen. Een intensieve veehouderij met de effecten van onder andere stikstof en geur achten wij niet langer wenselijk. Met het verplaatsen van Jonkergouw wordt de intensieve veehouderij gesaneerd. Deze bestemming wordt ook van het bouwvlak verwijderd. Omschakelen van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan.

### 1.11 t/m 3.11 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. Vanuit economisch-, milieu-, klimaat- en duurzaamheidsoogpunt is het van belang om bedrijven te stimuleren om zich te blijven ontwikkelen en daarmee toekomstbestendig te blijven. Het daarbij bedienen van de nationale markt staat voorop. Export naar andere landen is minder van belang, maar er moet worden voorkomen dat er massaal moet worden geïmporteerd.

### 1.12 t/m 3.12 Afwijken van karakteristieke landschapskenmerken

Boerderijen verdwijnen steeds meer als kenmerkende agrarische bedrijven in een buitengebied. Zowel in Nederland als daar buiten heeft zich een trend ingezet met meer grootschalige bedrijven. Verwachting is dat deze ontwikkelingen zich de komende decennia verder gaat doorzetten met daarnaast ook kleinschaligere bedrijven die vooral de lokale markt gaan bedienen. Het is zorg hier een goede balans in te vinden. Dat betekent dat we open moeten staan voor bedrijven die afwijken van het karakteristieke beeld dat we van vroeger hebben over het Hollandse landschap. Bij de ontwikkeling van grootschalige bedrijven moeten we als gemeente vooral de rol oppakken om deze te faciliteren binnen wet- en regelgeving en dat zij op een goede manier kwalitatief worden ingepast in de leefomgeving. Hier wordt op gestuurd met welstand, een kwaliteitscommissie die kijkt naar landschappelijke inpassing en uitstraling en beleid voor compensatie van verlies aan water en groen waarvoor fysieke of financiële compensatie wordt opgelegd.



### 1.13 t/m 3.13 Huisvesting arbeidsmigranten

Huidige bedrijf heeft volgens gegevens van Jonkergouw 20 vaste medewerkers, tot 450 arbeidsmigranten op de piekmomenten en in de zomerperiode ca. 200 scholieren. De arbeidsmigranten zijn nu op diverse locaties woonachtig in Schaijk en daarbuiten. Voor de ontwikkeling van Jonkergouw concentreren we ons op de bewoning van huizen in de gemeente Maashorst. De bewoning door arbeidsmigranten zorgt voor extra druk op de woonmarkt. Deze willen we verlichten met het verplaatsen van de arbeidsmigranten uit met name Schaijk naar de locatie aan de Broksteeg 1-3. Eerder is door de gemeente vastgesteld dat er maximaal 204 arbeidsmigranten op de nieuwe locatie mogen worden gehuisvest. Dat betekent dat er woningen vrij komen voor de markt waarbij hopelijk huidige woningzoekende inwoners van Schaijk kunnen gaan wonen. We doen er alles aan om dit binnen de planontwikkeling, ondanks beperkte grip vanuit wet- en regelgeving, mee te nemen. Zowel gemeente als Jonkergouw hebben de ambitie om dit mogelijk te maken en de arbeidsmigranten alleen op de huidige locatie aan de Molenaarstraat 2 en de nieuwe locatie aan de Broksteeg 1-3 te huisvesten.

### 1.14 t/m 3.14 Leefomstandigheden arbeidsmigranten

We kennen allemaal de beelden van erbarmelijke leefomstandigheden voor arbeidsmigranten. Te veel mensen in een woning, kleine smerige kamers, slechte voorzieningen en slechte woonomstandigheden en geen ondersteuning vanuit zowel ondernemers als de overheid. Dit heeft ook de overlast die door de 'Nederlandse' burger is ervaren in de hand gewerkt. Betere leefomstandigheden en begeleiding resulteren uiteindelijk in een betere integratie en geluk van de arbeidsmigranten en verstandhouding met de Nederlandse samenleving. We leven in een tijd dat we niet meer zonder arbeidsmigranten kunnen. Kijk naar Groot Brittannië waar met de brexit en het dus moeilijker inzetten van arbeidsmigranten supermarkten moeite hebben met de bevoorrading en grote distributiecentra moeite hebben met leveringen.

Gelukkig zijn de leefomstandigheden, mede door wet- en regelgeving, in de afgelopen jaren steeds verder verbeterd. 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. Richting de toekomst neemt de aanloop van arbeidsmigranten mogelijk af door een toename in robotisering die met name in Aziatische landen als Japan en China op steeds grotere schaal ontstaan. Met het oprichten van de huisvesting moeten we hiermee rekening houden. De huisvesting moet de mogelijkheid hebben om in de toekomst weer te krimpen en of dat er aanbod voor andere sectoren beschikbaar komt.

Voor het uitwerken van een plan van aanpak wordt met name aandacht besteed aan begeleiding, beheer en toetsing van:

- a. Basisregistratie Personen (BRP) (waar wordt er gewoond en gewerkt en voor welke duur?)
- b. Kwalitatief goede huisvesting (voldoende m<sup>2</sup> leefruimte zowel in privé als in gezamenlijke ruimten)
- c. 1 à 2 personen per woonunit (bij voorkeur koppels. Geen kinderen en gezinnen)
- d. Onzelfstandige woonunits met gezamenlijk sanitair en keuken zijn alleen voor arbeidsmigranten die op het bedrijf werken
- e. Werkgevers / onafhankelijk organisatie die verantwoordelijk is voor de huisvesting (arbeidscontracten en huurcontracten)
- f. Beheerder voor onderhoud, ondersteuning en begeleiding
- g. Nachtregister
- h. Een goede dienstverlening aan arbeidsmigranten voor zelfredzaamheid (o.a. educatie en zorg)

### 1.15 t/m 3.15 Woningbouwontwikkeling op de achterlaatlocatie

De locatie aan de Molenaarstraat 2 is een locatie die in potentie een gebied is om te ontwikkelen tot woningbouw. Ontwikkeling op deze locatie is noodzakelijk om de bedrijfsverplaatsing deels uit te financieren. Het is op dit moment nog onvoldoende duidelijk wat er aan woningbouwontwikkeling nodig is om de verplaatsing financieel haalbaar te maken en wat de toekomstige behoefte aan woningen zal zijn in Schaijk passend binnen de woonvisie voor rekening en risico van Jonkergouw. Hier ook de 50 woningen benoemen.

### 7.1 en 8.1 Vanwege de grote impact op Schaijk en omgeving de raad vragen om wensen en bedenkingen

## **Kanttekeningen**

### 1.1 t/m 3.1 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.

Verschuivende 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.

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

Het wegnemen van verkeersoverlast aan de westkant van Schaijk door landbouwverkeer van Jonkergouw was in de eerdere besluitvorming ook een belangrijk argument voor bedrijfsverplaatsing. De verkeerssituatie zou ook op de bestaande locatie opgelost kunnen worden door het creëren van een andere verkeersontsluiting van het bedrijf.

Een ander actueel thema is dat de gemeente Maashorst en ook Schaijk op zoek zijn naar een nieuw bedrijventerrein. Al enige jaren is er geen uitbreidingsruimte voor MKB in Schaijk en voor behoud van het bestaande MKB is het van belang dat er uitbreidingsruimte beschikbaar komt. Locaties liggen niet voor de hand en iedere mogelijk plek kent ook ruimtelijke nadelen. Tijdens de eerste interne participatieronde van de omgevingsvisie komt naar voren dat aansluitend aan de bestaande locatie van Jonkergouw wellicht een geschikte alternatief voor een bedrijventerrein zou kunnen zijn. Het combineren van Jonkergouw (inclusief de gewenste doorontwikkeling) en een nieuw bedrijventerrein inclusief de bijbehorende infrastructuur en groene bufferzone kan zorgen voor een compact ruimtelijk geheel.

De ontwikkeling van Jonkergouw zal een grote impact hebben op de toekomstige leefomgeving en ruimtelijke structuur van Schaijk en omgeving. Volgens de genoemde disciplines vraagt dit om een weloverwogen besluit waarbij de verschillende actuele inzichten betrokken moeten worden. Op dit moment wordt gewerkt aan het vormgeven van onze omgevingsvisie waarin verschillende thema's en vakdisciplines integraal worden betrokken. Ook is participatie binnen en buiten de organisatie een

belangrijk onderdeel van de totstandkoming van de omgevingsvisie. Deze participatie zal belangrijke input geven voor de omgevingsvisie. Het project Jonkergouw kan mogelijk niet wachten op de vaststelling van de omgevingsvisie, maar vanuit de disciplines planologie, wonen en economie wordt het wel verstandig geacht om pas een besluit te nemen op de bedrijfsverplaatsing als de interne en externe participatierondes voor de omgevingsvisie zijn afgerond.

1.2 t/m 3.2 Het toestaan van een agrarisch tuinbouwbedrijf zoals Jonkergouw heeft een grote impact op het buitengebied

Deze beoogde ontwikkeling staat niet op zich. Grootschalige ontwikkelingen hebben zich in de afgelopen jaren volop voorgedaan in het buitengebied van Schaijk en Reek. De ontwikkelingen zijn als individuele planontwikkelingen beoordeeld en conform de wet- en regelgeving akkoord bevonden en ingepast. Met het (opnieuw) toestaan van een grootschalige ontwikkeling in het buitengebied wordt (wederom) een voorschot genomen op de toekomst van dit buitengebied.

1.3 t/m 3.3 Andere locaties en scenario's zijn, met de opdracht tot het onder voorwaarden faciliteren van de bedrijfsverplaatsing, beperkt (quickscan) onderzocht

Kansen, risico's en de haalbaarheid ervan zijn deels vastgesteld. Daarbij geeft de huidige visie en het beleid van de gemeente Maashorst beperkte richting over de geschiktheid van een dussdanige grootschalige ontwikkeling in het buitengebied van Schaijk. Met de komst van de omgevingswet- per 1 juli 2023 en de daaraan gekoppelde lopende ontwikkeling van de omgevingsvisie wordt hier verder invulling aan geven. Het toestaan van deze ontwikkeling in het buitengebied loopt daarop vooruit en zal te zijner tijd dan ook moeten worden ingepast in de omgevingsvisie. Dat betekent ook dat we nu geen rekening kunnen houden met kansen die er mogelijk uit de omgevingsvisie komen. Het vraagt voor nu met name om aandacht vanuit het projectteam omgevingsvisie voor het project Jonkergouw.

1.4 t/m 3.4 Grootschaligheid ontwikkeling bedrijf aan de Broksteeg 1-3

Het beoogd bestemmen en vergunnen van een agrarische tuinbouwbestemming op de locatie Broksteeg 1-3 geeft grotendeels inzicht in de effecten voor de komende jaren. Voor bijvoorbeeld onder andere de afwikkeling van het verkeer is een onderzoek uitgevoerd waarin met maximale waarden is gerekend waarmee rekening moet worden gehouden. Voor de langere termijn zijn de effecten moeilijker te bepalen.

De verplaatsing en vergroting van het bedrijf betekent dat de bedrijfsvoering efficiënter kan worden ingericht. 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. Denk onder andere aan milieu, gezondheid, leefkwaliteit, geur, natuur en recreatiemogelijkheden.

1.5 t/m 3.5 Conform beleid dient de huisvesting van arbeidsmigranten beëindigd te worden als de bedrijfsfunctie op de locatie Molenaarstraat wordt beëindigd

Er is eerder een vergunning verleend voor maximaal 40 arbeidsmigranten op de locatie Molenaarstraat. Ook toen was de voorwaarde dat de huisvesting beëindigd moet worden als de bedrijfsfunctie beëindigd wordt.

1.6 t/m 3.6 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.

1.7 t/m 3.7 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.

#### 1.8 t/m 3.8 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. De hiervoor te maken kosten worden aan Jonkergouw doorgerekend.

#### 1.9 t/m 3.9 Bij geen of een afwijkend besluit blijven de gemaakte kosten bij de gemeente

De gemeente heeft budget uitgegeven voor de inzet van capaciteit.

#### 1.10 t/m 3.10 Er volgt mogelijk een schadeclaim van Jonkergouw indien na besluitvorming alsnog blijkt dat de verplaatsing en woningbouwontwikkeling op de achterlaatlocatie toch niet is te realiseren

Met dit besluit schept de gemeente de verwachting dat de verplaatsing naar Broksteeg 1-3 en woningbouwontwikkeling op de achterlaatlocatie plaats kan vinden. Met de nog door Jonkergouw 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.

### **Duurzaamheid**

Het bedrijf dient te verplaatsen om toekomstbestendig te blijven. Duurzaamheid maakt hier een verplicht onderdeel van uit en is opgenomen in de planvorming (o.a. landschappelijke inpassingplan en ontwerpbestemmingsplan).

### **Communicatie & participatie**

Er is in het project een valse start gemaakt met het betrekken van belanghebbenden. Dit achtervolgt ons gedurende het proces tot vandaag de dag. In het begin is er voor gekozen om zelf een inschatting te maken van degene die in onze ogen belanghebbend zijn. Deze beoordeling hadden we bij de mensen zelf moeten laten. Vanaf mei 2021 hebben we er alles (analoog en digitaal, zie ook het overzicht zoals voorgaand in dit advies opgenomen) aan gedaan om mensen op de hoogte te brengen en actief te betrekken in het proces. Ondanks deze inzet is door meerdere belanghebbenden nog steeds aangegeven dat de communicatie en participatie in hun ogen onvoldoende is. Voor de communicatie verwachten we echter ook een actieve informatieplicht vanuit inwoners, waaronder belangengroepen en dorpsraden, waarbij zij zichzelf op de hoogte stellen van wat er in de gemeente speelt. De door enkele nog steeds benoemde ontevredenheid over de participatie komt grotendeels voort uit een onrealistische verwachting dat aan alle tijdens de participatie geleverde input gehoor kan worden gegeven.

De informatie van en naar belanghebbenden is naar onze mening zo volledig mogelijk als deze kan zijn. Belanghebbenden zijn actief betrokken en hebben diverse mogelijkheden gekregen om zich te laten informeren en hun zorgen en kansen te delen. Een verzameling van informatie, niet uitputtend, uit de participatie is als bijlage toegevoegd.

### **Financiën**

Om op een zo kort mogelijke termijn tot verplaatsing van het agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw te

komen is de gemeente Landerd een onderhandeling gestart om het bedrijf op de locatie aan de Molenaarstraat 2 inclusief omliggende agrarische gronden aan te kopen. Deze onderhandelingen hebben niet tot een resultaat geleid. Om de bedrijfsverplaatsing alsnog financieel haalbaar te maken zetten zowel Jonkergouw als de gemeente zich in om op de achterlaatllocatie woningbouw te ontwikkelen. In de anterieure overeenkomst (zie bijlage) zijn alle afspraken, waaronder de financiële afspraken, vastgelegd. Indien met dit besluit wordt besloten om geen medewerking meer te verlenen aan de verplaatsing dan blijven de door Jonkergouw en de gemeente Maashorst gemaakte kosten, zoals deze zijn gemaakt vanaf 1 januari 2021 tot het moment van dit besluit, voor eigen rekening.

## Rechtmatigheid

Alle stukken zijn integraal opgesteld met medewerking van vele disciplines waaronder juristen.

## Vervolg

Na positieve besluitvorming en het positief afronden van de participatie over de uitwerking van de verkeersontsluiting, huisvesting van arbeidsmigranten en bescherming en verbetering van natuurwaarden op en nabij de door Jonkergouw in beheer zijnde percelen (zie bijlage) wordt gestart met de ter inzagelegging van de ontwerpbestemmingsplanprocedure.

## Bijlagen

Onderwerp	Steller	Op datum
1. Gebiedsvisie uitbreiding tuinbouwbedrijf Jonkergouw (Molenaarstraat 2)	BRO (ioV Jonkergouw)	Oktober 2018
2. Besluit College van B&W om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een verplaatsing naar Broksteeg 1-3	Gemeente	November 2019
3. Onderzoek geschikte locaties herziene versie	Bureau Leefomgeving (ioV Jonkergouw)	20 november 2021
4. Verkeersadvies	IV-Infra (ioV Jonkergouw)	3 september 2019
5. Verkeer en parkeren	IV-Infra (ioV Jonkergouw)	25 mei 2020
6. Varianten Broksteeg	IV-Infra (ioV Jonkergouw)	25 mei 2020
7. Variantenstudie verkeer	Megaborn (ioV gemeente)	12 Mei 2021
8. Verkeersnotitie	Gemeente	29 maart 2022
9. Verkeersnotitie varianten	Gemeente	9 september 2021
10. Verkeersnotitie afwegingskader	Gemeente	9 september 2021
11. Verkeersnotitie - globale verkeersstromenkaart + grondpool Jonkergouw (grond in beheer van Jonkergouw)	Gemeente	13 april 2022
12. Presentatie aan College van B&W	Gemeente	15 februari 2022
13. Anterieure overeenkomst	Weebers Vastgoed Advocaten (ioV gemeente)	Januari 2023
14. Concept ontwerp Broksteeg 1-3 3D-aanzicht	Kantoor Princen (ioV Jonkergouw)	25 mei 2021
15. Landschappelijk inpassingsplan Broksteeg	ViForis (ioV Jonkergouw)	17 juni 2021

16. Eigendommenkaart Molenaarstraat	Gemeente	29 maart 2022
17. Demarcatie potentiële woningbouwlocatie = grondgebied gemeente + Jonkergouw	Gemeente	29 maart 2022
18. AVG Overzicht participatie	Gemeente	11 oktober 2021
19. Gebiedsvisie achterlaatlocatie	Verhoeven De Ruijter (iov Jonkergouw)	23 mei 2022
20. Concept ontwerpbestemmingsplan toelichting	Bureau leefomgeving (iov Jonkergouw)	11 april 2022
21. Concept ontwerpbestemmingsplan planregels	Bureau leefomgeving (iov Jonkergouw)	11 april 2022
22. Concept ontwerpbestemmingsplan verbeelding	Bureau leefomgeving (iov Jonkergouw)	11 april 2022
23. Memo RO aanpak	Weebers Vastgoed Advocaten (iov gemeente)	23 mei 2022
24. Raadsvoorstel	Gemeente	Januari 2023
25. Raadsbesluit	Gemeente	Februari 2023
26. (Pers)bericht	Gemeente	Januari 2023