

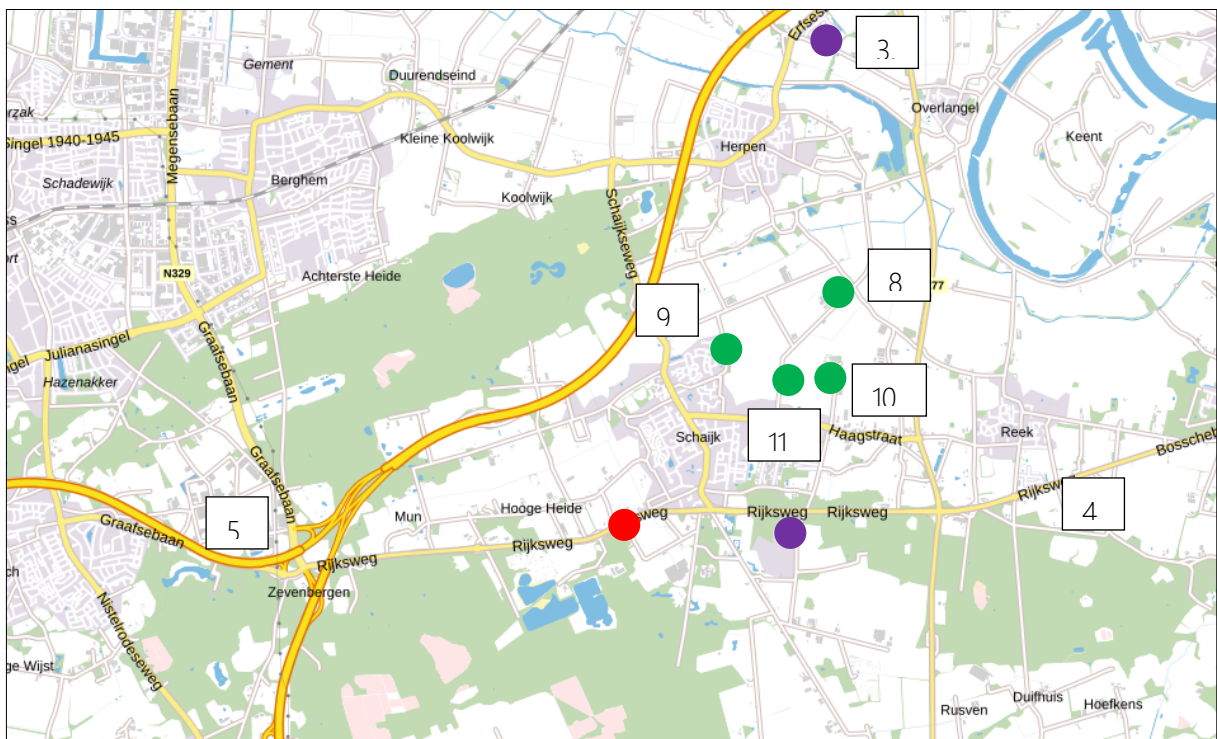
3.3 Locatiestudie verplaatsing bedrijf

Een bedrijfsverplaatsing is alleen toereikend als het volledige bedrijf wordt verplaatst. Een gedeeltelijke verplaatsing of bijvoorbeeld een ingebruikname van een tweede locatie is in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering niet mogelijk. Alle processen op het bedrijf dienen derhalve gebundeld te blijven op één locatie, maar wel op een locatie die voldoende omvang heeft (tussen 5 en 7 ha), in de nabijheid ligt van de landbouwgronden, maar die de bebouwde kom van Schaijk ontziet van de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten.

De binding van het bedrijf met Schaijk is groot. Hier liggen de roots van het bedrijf en het bedrijf wil hier ook graag blijven. Niet tenminste vanwege het feit dat de landbouwpercelen rondom Schaijk liggen. Veel lokale jeugd heeft op het bedrijf gewerkt of werkt er nog in de zomerperiode. De binding met Schaijk uit zich ook door sponsorering van lokale verenigingen, waaronder ook de carnavalsvereniging. Elk jaar wordt een deel van een bedrijfshal beschikbaar gesteld om carnavalswagens te bouwen.

De volgende mogelijke locaties voor bedrijfsverplaatsing zijn door Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, in samenspraak met betreffende gemeente, onderzocht:

- Bedrijventerreinen in de regio:
 - De Louwstraat Schaijk
 - Voederheil Zeeland
 - De Bulk tussen Herpen en Ravenstein
 - Voormalig ITC terrein Reek
 - Vorstengrafdonk Oss
- Koekampweg 2 Schaijk
- Elsstraat 15 Herpen
- Middelstraat 5 Schaijk
- Broksteeg 4 Schaijk
- Broksteeg 1-3 Schaijk





Afbeelding 10. Onderzochte locaties voor bedrijfsverplaatsing (huidige locatie rood aangeduid, bedrijventerreinen paars en agrarische locaties groen)

Al deze locaties, behalve de locatie aan de Broksteeg 1-3, bleken niet geschikt. Hierna is per locatie aangegeven waarom.

Bedrijventerrein De Louwstraat Schaijk (nummer 1 op afbeelding 10)

Dit bedrijventerrein ligt ten oosten van Schaijk. Op dit bedrijventerrein is geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan hier daarom niet naar toe verplaatsen.

Bedrijventerrein Voederheil Zeeland (nummer 2 op afbeelding 10)

Dit bedrijventerrein ligt ten noorden van Zeeland. Op de eerste plaats ligt dit bedrijventerrein niet nabij de landbouwgronden. Op de tweede plaats is op dit bedrijventerrein geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan om deze twee redenen hier niet naar toe verplaatsen.

Bedrijventerrein De Bulk Ravenstein (nummer 3 op afbeelding 10)

Dit bedrijventerrein ligt tussen Herpen en Ravenstein. Op de eerste plaats ligt dit bedrijventerrein aan de rand van de landbouwgronden. Op de tweede plaats is op dit bedrijventerrein geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan om deze twee redenen hier niet naar toe verplaatsen.

Voormalig ITC terrein Reek (nummer 4 op afbeelding 10)

Dit woon- en werkterrein ligt ten zuiden van Reek. Op dit bedrijventerrein is geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan hier daarom niet naar toe verplaatsen.

Vorstengrafdonk Oss (nummer 5 op afbeelding 10)

Dit bedrijventerrein ligt tussen Schaijk en Heesch. Dit bedrijventerrein is bedoeld en ingericht voor zware industrie (milieucategorie 3 en 4). Lichtere vormen van bedrijvigheid, zoals agrarische bedrijvigheid, zijn hier niet toegestaan. Daarnaast zijn agrarische bedrijfsactiviteiten ook niet passend op een bedrijventerrein voor zware industrie. Hygiënisch werken, voedselveiligheid en in een gezonde omgeving is voor het bedrijf vitaal, in een omgeving met zware industrie is dit niet te garanderen. Het bedrijf kan hier daarom niet naar toe verplaatsen.

Koekampweg 2 Schaijk (nummer 6 op afbeelding 10)

Deze locatie is in eigendom en ligt ten westen van de bebouwde kom van Schaijk, in buurtschap Mun. Thans is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Kenmerkend is de ligging tussen de snelweg A50 en de provinciale weg N324. Beide wegen komen ten westen van deze locatie samen. Ten noorden van de snelweg A50 liggen de Gemeentebossen Oss en ten zuiden van de provinciale weg ligt de Maashorst. Beide bos- en natuurgebieden worden fysiek van elkaar gescheiden door deze wegen met daartussen het buurtschap Mun.

Om beide bos- en natuurgebieden met elkaar te verbinden is ertussen een ecologische verbindingszone gerealiseerd. Deze ecologische verbindingszone ligt rond de locatie Koekampweg 2. Er liggen thans zelfs concrete plannen deze ecologische verbindingszone verder te versterken.

Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van de ecologische verbindingszone leidt tot een verstoring van flora en fauna die zich tussen beide bos- en natuurgebieden willen verplaatsen. Het toestaan van een vestiging van het bedrijf op deze locatie zou derhalve in strijd zijn met de natuurdoelstellingen van de ecologische verbindingszone. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgevalen.

Elsstraat 15 Herpen (nummer 8 op afbeelding 10)

Deze locatie is in eigendom en ligt tussen Schaijk en Herpen, op korte afstand van de gekozen locatie Broksteeg 1-3. Thans is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Gelegen temidden van de landbouwgronden zou dit een locatie met potentie zijn. Deze locatie bevindt zich echter ten zuiden van de Erfdijk. De Erfdijk is een door het landschap slingerend dijkje dat vroeger Herpen moest beschermen tegen het Maaswater dat uit het zuidoosten kwam. De Erfdijk is aangelegd rond 1300 en is daarmee één van de eerste dijken in het Maasland. Vroeger brak de dijk nog wel eens door waardoor achter de dijk een "wiel" ontstond. Wielen zijn diepe plassen gelegen aan een dijk die zijn ontstaan door een plaatselijke dijkdoorbraak waarbij het water met grote kracht het achterliggende land binnen kolkt. Heden ten dage betreffen dit vijvers en andere waterpartijen rond de Erfdijk. Dit beschermde cultuurhistorisch waardevolle element mag niet aangetast worden. Daarnaast geldt voor de Erfdijk dat deze eveneens geldt als een ecologische verbindingszone; natuur moet hier de ruimte krijgen zich te kunnen ontwikkelen.

Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van het cultuurhistorische en ecologische landschap van de Erfdijk is daarom niet gewenst. Een landbouwbedrijf van kleinere omvang zou wel mogelijk

zijn, maar dat is vanuit het bedrijf niet wenselijk (bundeling op één locatie met alle voorzieningen op één plek heeft de nadrukkelijke voorkeur). In samenspraak met de gemeente Oss is deze locatie daarom afgefallen.

Middelstraat 5 Oss (nummer 9 op afbeelding 10)

Deze locatie zou verworven kunnen worden en ligt ten noorden van de bebouwde kom van Schaijk. Thans is hier een intensieve veehouderij gevestigd.

Gelegen temidden van de landbouwgronden zou dit een locatie met potentie zijn. De afstand tot de bebouwde kom van Schaijk bedraagt echter maar 260 meter. Doel van de verplaatsing van het bedrijf is het juist wegnemen van hinder door het bedrijf in de bebouwde kom. Door de korte afstand van deze locatie tot de bebouwde kom is hinder door het bedrijf in de toekomst op voorhand niet uit te sluiten waardoor in dat geval geen sprake is van een volledige uitsluiting van hinder in Schaijk, maar van een verplaatsing van de hinder van de omgeving Molenaarstraat naar de omgeving 't Oliemeulen. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgefallen.

Broksteeg 4 Schaijk (nummer 10 op afbeelding 10)

Deze locatie is in eigendom en ligt ten noordoosten van de bebouwde kom van Schaijk, op korte afstand van de gekozen locatie Broksteeg 1-3. Thans is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Gelegen temidden van de landbouwgronden zou dit een locatie met potentie zijn. Schuin tegenover deze locatie bevindt zich echter een grote en actieve intensieve veehouderij (een varkenshouderij). De aanwezigheid van deze veehouderij met dito geurbelasting brengt belemmeringen met zich mee voor de mogelijkheden op deze locatie. In de te realiseren huisvesting voor arbeidsmigranten en delen van de bedrijfsbebouwing (waar personen permanent aanwezig zijn) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zo dichtbij een intensieve veehouderij wordt een te hoge geurbelasting ervaren waardoor niet voldaan kan worden uit de eisen van de Wet geurhinder en veehouderij c.q. de gemeentelijke geurverordening. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgefallen.

Andere locaties die niet op een bedrijventerrein liggen of die geen eigendom zijn c.q. kunnen worden verworven zijn ten slotte ook nog bekeken. Daarbij is met name gekeken naar mogelijke locaties in de directe nabijheid van de provinciale wegen N324 en N277 zodat de ontsluiting van het bedrijf gemakkelijk te organiseren zou zijn. Dergelijke locaties waren echter niet concreet beschikbaar. Het bedrijf heeft in de nabijheid van de provinciale wegen wel landbouwgronden in eigendom. Door middel van het creëren van een nieuwe (bebouwde) locatie zou het bedrijf naar een van hun landbouwgronden kunnen verplaatsen. In dat geval is sprake van nieuwvestiging. Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf niet toegestaan. Hierdoor is het niet mogelijk landbouwgronden om te zetten naar een bebouwde locatie.

De locatie aan de Broksteeg 1-3 heeft wél potentie (nummer 11 op afbeelding 10). Deze locatie is in eigendom. Gelegen aan de noordoostelijke zijde van Schaijk, staat op dit moment op deze locatie een (verouderde) intensieve veehouderij welke volledig kan worden gesaneerd. De locatie heeft daarmee voldoende potentie voor een volledige verplaatsing van het bedrijf. Enerzijds maakt de centrale ligging ten opzichte van de

landbouwgronden deze locatie ideaal en anderzijds liggen er geen functies omheen die overlast kunnen ondervinden van of hebben op de verplaatsing van het bedrijf en de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn de afstanden tot de bebouwde kom van Schaijk voldoende zodat kan worden gewaarborgd dat de activiteiten op deze locatie niet leiden tot hinder in Schaijk.

Een verplaatsing van het bedrijf betekent een aanzienlijke verbetering van het woongenot en de verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk. Daarnaast komt met een verplaatsing de huidige bedrijfslocatie vrij voor een passende herontwikkeling in de vorm van woningbouw. Op dit moment is woningbouw aan de westelijke zijde van Schaijk niet mogelijk vanwege de milieutechnische belemmeringen die de aanwezigheid van het bedrijf teweegbrengt, dit terwijl er wel de komende jaren nadrukkelijke behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

De thans aanwezige bebouwing op de locatie Broksteeg 1-3, bestaande uit verouderde stallen en een werktuigenloods, hebben geen toevoegde waarde voor het te verplaatsen bedrijf. Deze bebouwing dient in dat kader dan ook volledig te worden gesloopt, alsook de voeropslagen en aanwezige infrastructuur. De twee aanwezige bedrijfswoningen zijn van voldoende kwaliteit om te behouden. Deze woningen kunnen in de nieuwe situatie wederom dienstdoen als bedrijfswoningen, met in het bijzonder als zijnde beheerderswoningen voor de ter plaatse te huisvesten arbeidsmigranten.