

Zeeland, 26 november 2019
Verzonden:
Ons kenmerk: VZ-2019-0067
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Verplaatsing tuinbouwbedrijf Jonkergouw



Aan: Jonkergouw's Groente en Fruit bv
t.a.v. de heer Jonkergouw
Molenaarstraat 2
5374 GG SCHAIJK

Geachte heer Jonkergouw,

Op 28 mei 2019 hebben wij uw verzoek om vooroverleg ontvangen voor de totale bedrijfsverplaatsing van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw en doorontwikkeling op de locatie Broksteeg 1 en 3 in Schaijk.

Wat is ons besluit?

Wij hebben besloten om:

1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verplaatsen en door ontwikkelen van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw naar de Broksteeg 1 en 3 in Schaijk.
2. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het huisvesten van 204 arbeidsmigranten op de nieuwe bedrijfslocatie van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw.
3. De achterlaatlocatie aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk als woningbouwlocatie aan te merken.

Wat zijn de voorwaarden?

Bij de verdere planuitwerking dient voor verschillende onderdelen aandacht te zijn. Hieronder is dit voor beide locaties nader toegelicht.

Broksteeg 1 en 3

Algemeen geldt dat de aard van de beoogde ontwikkeling in het buitengebied vraagt om bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en het kunnen inpassen van de bijkomende (ruimtelijke) effecten op de fysieke leefomgeving. Daarmee moet kunnen worden voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

De plannen vragen om meer ruimte op het bedrijfsperceel

Vershillende aspecten vragen om meer fysieke ruimte dan waarmee in het verzoek rekening is gehouden. De gereserveerde verharding vinden wij minimaal gelet op de benodigde parkeer- en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens (met opleggers) op het perceel. Meer verharding betekent ook meer ruimtebeslag voor waterberging op het perceel. De opgenomen waterberging zal beoordeeld moeten worden door het waterschap. De benodigde verharding en waterberging mogen niet ten koste van de vereiste landschappelijke inpassing en kwaliteitsmaatregelen ingevolge onze Nota Kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat extra ruimte nodig is voor het totale bedrijfsperceel.

Bijlagen: 2

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: Lars Hövels

Als u deze brief leest, maar niet de geadresseerde bent, hebt u geen recht kennis te nemen van deze brief of deze te verstrekken aan derden. Stuur deze brief a.u.b. retour o.v.v. 'foutief bezorgd/geadresseerd'.

Nota Kwaliteitsverbetering

Er dient een kwaliteitsplan uitgewerkt te worden op basis van onze Nota Kwaliteitsverbetering. Er is sprake van een ontwikkeling met aanzienlijke impact (categorie 3). Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient aansluiting te worden gezocht bij de recepten en programma's uit ons Landschapsbeleidsplan. Aanvullend moeten minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsmaatregelen worden getroffen. De in het verzoek opgenomen voorstellen voor landschappelijk inpassing achten wij niet voldoende. In het kwaliteitsplan moet naast de landschappelijke inpassing bijzondere aandacht zijn voor kwaliteitsmaatregelen. De provincie eist zelfs een kwaliteitsverbetering waarbij de kosten hiervan vergelijkbaar zijn met 20% van de waardevermeerdering van het perceel. Voorliggend plan geeft hier geen invulling aan. Aan de hand van het kwaliteitsplan is nadere afstemming met de provincie gewenst.

Aanpassingen aan de boven- en ondergrondse infrastructuur

De Broksteeg is nog niet voldoende ingericht om het vrachtverkeer richting de Pastoor van Winkelstraat goed te kunnen afwikkelen. In de drukste periode van het jaar is de verkeersgeneratie naar verwachting 182 personenauto's, 64 vrachtwagens en 98 landbouwvoertuigen per dag. Op het drukste uur van de dag is sprake van een verkeerssituatie van ongeveer één voertuig per twee minuten. Dit betekent dat de weg verbreed moet worden tot minimaal 5 meter. Hiervoor zullen bomen gerooid en elders gecompenseerd moeten worden. Verder zal de Broksteeg ter hoogte van de Pastoor van Winkelstraat moeten worden verruimd.

Ook is een totale uitbreiding van de ondergrondse infrastructuur noodzakelijk. Het is een vereiste om het vuilwater via het riool af te voeren en het regenwater op het perceel op te lossen. De riolering in de openbare ruimte is niet voldoende om een dergelijke uitbreiding te kunnen ontsluiten. Hiervoor zal een volledig nieuw rioelstelsel moeten worden aangelegd. Ook de nutsbedrijven zullen aanpassingen moeten doen aan hun netwerk. Met name Brabant Water, Enexis en de dataleveranciers zullen hun systeem moeten uitbreiden om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

Zoals met u is besproken zullen alle kosten die relatie hebben met de bedrijfsontwikkeling voor uw rekening zijn.

Huisvesting van arbeidsmigranten

Er worden twee gebouwen gerealiseerd waarin in totaal 136 studio's/woonunits worden gerealiseerd voor in totaal 204 mensen. Aangetoond dient te worden dat de mensen daadwerkelijk nodig zijn voor uw bedrijfsvoering. In uw verzoek geeft u aan dat er meestal stellen worden gehuisvest, maar dat dit soms éénpersoonshuishoudens zijn. Het huisvesten van gezinnen (met kinderen) vinden wij niet wenselijk. Er zal een nachregister bijgehouden moeten worden en mensen zullen in de Basisregistratie Personen (BRP) ingeschreven moeten staan. Het aantal woonunits en mensen zal goed (juridisch) verankerd moeten worden in verdere uitwerking van de plannen.

Planologische procedure(s)

Om de ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken zijn voor beide locaties planologische procedures vereist. Per 1 januari 2021 is de nieuwe Omgevingswet van kracht. Ook gelet op de aard van de ontwikkeling is het wellicht verstandig voorbereidingen te treffen voor het opstellen van een omgevingsplan in plaats van een bestemmingsplan. Over de te kiezen planvorm zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt. Ook voor de woningbouwontwikkeling op de achterblijflootatie aan de Molenaarstraat 2 is een planologische procedure vereist. Hiervoor zal echter eerst een verzoek om vooroverleg met een verkavelingsplan moeten worden ingediend.

Overeenkomst(en)

Voor beide ontwikkellocaties dienen anterieure afspraken te worden vastgelegd aan de hand van in ieder geval ons grondbeleid. Deze afspraken dienen in een overeenkomst te zijn vastgelegd voordat een planologische procedure wordt opgestart.

Wat zijn de kosten?

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 403,20 in rekening. Op de factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de heer L. Hovels. U kunt hem bereiken op telefoonnummer 0486-458158 of via e-mailadres lars.hovels@landerd.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,


C.C. Boode


M.C. Bakermans

Verder dient onderbouwd te worden dat de ontwikkeling gepaard gaat met een goed woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten en buurtbewoners. Ook moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling geen beperkingen oplevert voor bedrijven binnen wiens invloedsfeer de ontwikkeling/huisvesting plaatsvindt.

Er zal minimaal moeten worden voldaan aan de normen van het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF). Uit uw verzoek blijkt dat de units een oppervlakte hebben van 50 tot 55m², voorzien van alle eigentijdse voorzieningen en voldoende privacy. In elke woonunit wordt een woonkamer met keuken gerealiseerd, een natte cel voorzien van toilet en douche en twee aparte slaapkamers. Verder heeft iedere woonunit de beschikking over een stukje buitenruimte.

Daarbij moeten arbeidsmigranten toegang krijgen tot onder meer medische zorg. In gesprekken heeft u aangegeven dat er medische zorg in de vorm van een aparte arts voor de bewoners beschikbaar is.

Als ondernemer heeft u ook een belangrijke rol bij het aanbod van vrijetijdsvoorzieningen voor de bewoners. Met het leveren van een maatschappelijk-sociale bijdrage kunt u de arbeidsmigrant deelgenoot maken van een goed leven in de gemeente Landerd. De bijdrage kan bijvoorbeeld inhouden dat er op het bedrijfsperceel een sportvoorziening komt, of dat verbinding wordt gelegd met (sport)verenigingen of fitnesscentra. Insteek is om in overleg met u tot een passende maatschappelijk-sociale bijdrage te komen en die vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Deze bijdrage staat overigens los van de gevraagde maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen die gevraagd worden vanuit de Nota Kwaliteitsverbetering.

Achterlaatlocatie Molenaarstraat 2

Wij hebben de provincie conform bijgevoegde brief verzocht de achterlaatlocatie aan de Molenaarstraat 2 in de Interim Verordening Ruimte aan te wijzen als zoekgebied verstedelijking. Vanuit ruimtelijk perspectief vinden wij deze contour voorstelbaar om woningbouw te realiseren. Aan de hand van nader uit te werken plannen voor de achterlaatlocatie aan de Molenaarstraat 2 zal worden beoordeeld welk gedeelte daadwerkelijk voor woningbouw kan worden ingevuld. Onze woonvisie is daarbij een toetsingskader, waarbij de kwalitatieve opgave in de woonvisie belangrijker is dan de kwantitatieve opgave. Dit vraagt daarom bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en woningen voor de juiste doelgroep. Het plan zal voor wat betreft fasering en woningtypes vanzelfsprekend ook afgestemd moeten worden op andere woningbouwplannen binnen de gemeente.

Wat is het vervolg?

Verzoek Provincie

Via bijgevoegde brief verzoeken wij de provincie de achterlaatlocatie aan de Molenaarstraat 2 in de Interim Verordening Ruimte aan te wijzen als zoekgebied verstedelijking. Binnen afzienbare tijd verwachten wij hierop een reactie te ontvangen.

Omgevingsdialoog

Op het moment dat de plannen nader uitgewerkt zijn verzoeken wij u een omgevingsdialoog te organiseren voor bedrijven en omwonenden waarop de ontwikkeling invloed heeft. Wij vragen om een omgevingsdialoog waarin bedrijven en omwonenden aantoonbaar zijn meegenomen. Ook voor de woningbouwplannen op de achterlaatlocatie zal een omgevingsdialoog moeten worden georganiseerd op het moment dat hiervoor plannen zijn uitgewerkt.