

NOTITIE VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2
Schaijk'

Gemeente Maashorst
Juni maand 2024
Registratienummers: anoniem/niet anoniem

INHOUD

- 1. Aanleiding bestemmingsplan**
- 2. Ter inzage**
- 3. Ingediende zienswijzen**
 - 3.1 *Indieners zienswijzen*
 - 3.2 *Ontvankelijkheid zienswijzen*
- 4. Reactie op ingediende zienswijzen**
 - 4.1 *Aanwonende (n) Pastoor van Winkelstraat*
 - 4.2 *Aanwonende Pastoor van Winkelstraat*
 - 4.3 *Burgemeester en wethouders gemeente Oss*
 - 4.4 *Omwonende(n) verkeersroute*
 - 4.5 *Dorpsraad Herpen*
 - 4.6 *Bewoners van de Erfdijk in Herpen*
 - 4.7 *Aanwonende Pastoor van Winkelstraat*
 - 4.8 *Omwonende (n) buitengebied*
 - 4.9 *Aanwonende Haagstraat*
 - 4.10 *Omwonende (n) buitengebied*
 - 4.11 *Aanwonende verkeersroute*
 - 4.12 *Aanwonende buitengebied*
 - 4.13 *Omwonende/aanwonende buitengebied*
 - 4.14 *PM*
 - 4.15 *Boskamp & Willems advocaten, namens omwonende/aanwonende buitengebied*
 - 4.16 *Provincie Noord-Brabant*
 - 4.17 *Omwonende(n) Broksteeg (Ravenstein);*
 - 4.18 *Bewoner buitengebied (Herpen), langs verkeersroute;*
 - 4.19 *Bewoners buitengebied (ontsluiting Broksteeg-Pastoor van Winkelstraat);*
 - 4.20 *Bewoners Pastoor van Winkelstraat;*
- 5. (Ambtshalve) aanpassingen**
Bijlagen A en B

1 Aanleiding bestemmingsplan

Tuinbouwbedrijf Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. (hierna: "Tuinbouwbedrijf Jonkergouw") is gevestigd aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk, aan de rand van de bebouwde kom. Het bedrijf is voornemens om verder te ontwikkelen door uit te breiden én de huisvesting van arbeidsmigranten zo veel mogelijk te concentreren op het eigen bedrijf. Gelet op de forse groei die het bedrijf de afgelopen jaren al heeft doorgemaakt alsmede de groei van de bebouwde kom, verdient het de voorkeur om de verdere ontwikkeling van het bedrijf niet op de huidige locatie te laten plaatsvinden maar in het buitengebied, waar de agrarische activiteiten van het bedrijf beter op hun plaats zijn en de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk kan worden beperkt. De bebouwde kom is inmiddels tegen het bedrijf 'aangegroeid'. Dit leidt tot overlast vanwege het verkeer dat dagelijks van en naar het bedrijf rijdt over (dorps)wegen die hier niet specifiek voor zijn ingericht.

Door middel van onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt het bedrijf verplaatst naar de Broksteeg 1-3, ten noordoosten van Schaijk. Deze locatie ligt tevens centraal ten opzichte van de landbouwgronden van het bedrijf. Door een zorgvuldige inpassing van het bedrijf en haar activiteiten en een aantal aanpassingen aan de verkeersstructuur, wordt de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt.

Het agrarisch bouwvlak op deze locatie wordt uitgebreid tot een omvang van 6 ha zodat het van voldoende omvang is voor de verplaatsing en de verdere groei van het tuinbouwbedrijf. De bestaande bebouwing op deze locatie wordt volledig gesloopt met uitzondering van de twee aanwezige bedrijfswoningen. Daarnaast worden op deze locatie een bedrijfshal met kantoren, opslag- en verwerkingsruimten, een machineberging, logiesgebouwen voor de huisvesting van (maximaal 200) arbeidsmigranten alsmede bijbehorende infrastructuur gerealiseerd.

De huidige locatie aan de Molenaarstraat 2 wordt ontmanteld zodat hier niet langer een zelfstandig agrarisch bedrijf kan worden gevestigd. Ook wordt op deze locatie de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en het bestaande logiesgebouw. De huidige bedrijfswoning (met huisnummer 2d) wordt daarbij functioneel gewijzigd naar een burgerwoning. Het logiesgebouw blijft in gebruik voor de huisvesting van (maximaal 40) arbeidsmigranten ten behoeve van de bedrijvigheid aan de Broksteeg 1-3. De agrarische gronden op deze locatie blijven in gebruik voor het telen van landbouwgewassen.

Op den duur zullen de agrarische gronden op deze locatie worden herontwikkeld naar woningbouw. Met dit doel is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2 Ter inzage

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op woensdag 15 november 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad van Maashorst. De terinzagelegging van het ontwerpplan is op dezelfde dag gepubliceerd in de Staatscourant.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 16 november tot en met woensdag 27 december 2023 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van te Uden. Naast deze terinzagelegging was (en is) het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn in totaal 18 zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan die binnen de termijn zijn ingediend. Daarnaast zijn er 2 zienswijzen ingediend buiten de termijn. Hoewel deze zienswijzen formeel niet ontvankelijk zijn, zijn deze volledigheidshalve, toch meegenomen in deze zienswijzennota.

3 Ingediende zienswijzen

3.1 *Indieners zienswijzen*

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

1. Aanwonende(n) Pastoor van Winkelstraat (registratienummer: 99741-2023);
2. Aanwonende Pastoor van Winkelstraat (registratienummer: 99609-2023);
3. Burgemeester en wethouders gemeente Oss (registratienummer: 99540-2023);
4. Omwonende(n) verkeersroute (registratienummer: 99765-2023);
5. Dorpsraad Herpen (registratienummer: 100399-2023);
6. Bewoners van de Erfdijk in Herpen (registratienummer: 100422-2023);
7. Aanwonende Pastoor van Winkelstraat (registratienummer: 100579-2023);
8. Omwonende(n) buitengebied (registratienummer: 100587-2023);
9. Aanwonende Haagstraat (registratienummer: 101050-2023);
10. Omwonende(n) buitengebied (registratienummer: 101057-2023);
11. Aanwonende verkeersroute (registratienummer: 100743-2023);
12. Aanwonende buitengebied (registratienummer: 100941-2023);
13. Omwonende/aanwonende buitengebied (registratienummer: 100974-2023);
14. Onbekend, zienswijze kan niet worden geopend (alleen begeleidend AVG -formulier, registratienummer 100978-2023);
15. Boskamp & Willems advocaten, namens omwonende/aanwonende buitengebied (registratienummer: 101161-2023), pro forma zienswijze, aangevuld op 10 januari 2024;
16. Provincie Noord-Brabant (registratienummer: @@)
17. Omwonende(n) Broksteeg (Ravenstein), (registratienummer: 5069-2024);

18. Bewoner buitengebied (Herpen), langs verkeersroute (registratienummer 9908-2024), ontvangen op 21 december 2023;
19. Bewoners buitengebied (ontsluiting Broksteeg-Pastoor van Winkelstraat), registratienummer 14601-2024), ontvangen op 2 januari 2024;
20. Bewoners Pastoor van Winkelstraat (registratienummer 14626-2024), ontvangen op 27 december 2023;

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Een zienswijze is ontvankelijk als deze is ingediend binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. In het onderhavig geval zijn 18 zienswijzen binnen de termijn ingediend. Indiener 15. heeft een termijn gekregen van 2 weken om de pro forma zienswijzen aan te vullen. Deze aanvullende zienswijze is binnen de termijn (op 11 januari 2024) ontvangen.

Pas als een zienswijze ontvankelijk is, hoeft deze officieel in behandeling genomen te worden. De gemeente Maashorst vindt het belangrijk dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend, of deze nu ontvankelijk is of niet, een antwoord hierop krijgt. Daarom is op alle zienswijzen een gemeentelijke reactie geformuleerd en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage A bevat de gegevens van de reclamanten en de inhoudelijke zienswijzen (niet openbaar).

4 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, is de zienswijze wel volledig beoordeeld. Bij iedere zienswijze wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1 Aanwonende (n) Pastoor van Winkelstraat

4.1.1 Inhoud zienswijze

- a. Onbeantwoorde klachtenbrief
 - Ondanks de ingestuurde klachtenbrief, die nog niet is beantwoord, is het ontwerpbestemmingsplan toch ter visie gelegd. Reclamanten beschouwen elke vorm van besluitvorming als een vorm van onbehoorlijk bestuur. Verzocht wordt om de klachtenbrief in de zienswijzenprocedure te betrekken.
- b. Omgevingsdialoog

- Volgens reclamanten is er nog geen (formele) omgevingsdialoog gevoerd. De diverse informatieavonden (op 3, 4 en 11 juli 2023) die door de gemeente zijn georganiseerd, zijn niet als zodanig aan te merken, evenmin als het bedrijfsbezoek van 5 september 2023.
 - Door het ontbreken van een omgevingsdialoog voelen reclamanten zich niet gehoord en is volgens hen geen sprake van hoor en wederhoor.
 - Voor zover er wel sprake zou zijn geweest van een omgevingsdialoog, ontvangen reclamanten hiervan, conform de 'Handreiking omgevingsdialoog', graag de schriftelijke verslaglegging.
- c. Woo-verzoek
- Volgens reclamanten is (tijdens de informatieavonden) onvolledige en gebrekkige informatie verstrekt. Er is nog niet (inhoudelijk) gereageerd op het Woo-verzoek dat o.a. door reclamanten is ingediend.
 - Reclamanten hebben het gevoel dat informatie wordt achtergehouden en dienen dan ook een zienswijze in wegens het uitblijven van de (aan hen toegezegde) informatie.
- d. Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan
- Het is niet duidelijk onder welke bedrijfscategorie het tuinbouwbedrijf valt. Er zijn veel vragen over de (toekomstige) bedrijfsvoering zodat onvoldoende inzichtelijk is wat de gevolgen zullen zijn op de omgeving. 'Voor de dorpen' heeft hierover ook haar ongenoegen geuit.
 - Daarnaast vragen reclamanten zich af hoe wordt aangekeken tegen de automatisering en robotisering binnen het bedrijf. Volgens hen valt dit onder de noemer 'industrie'.
- e. Onvolledig onderzoek en uitwerking verkeersstructuur
- Het is volgens reclamanten onvoldoende om, gelet op de zorgen en commotie die hieromtrent heersen, in het (ontwerp)bestemmingsplan alleen een 'nadere eis' te stellen aan de verkeersafwikkeling/ontsluiting. De inpassing van de infrastructuur dient onderdeel te zijn van het bestemmingsplan.
- f. Vaststelling Omgevingsvisie
- Reclamanten zijn van mening dat beter eerst de vaststelling van de Omgevingsvisie kan worden afgewacht alvorens dit bestemmingsplan vast te stellen.
 - Daarnaast vragen reclamanten zich af wat wordt bedoeld met de 'flexibele regeling' van het tuinbouwbedrijf in het bestemmingsplan.
- g. Anterieure overeenkomst (rol/betrokkenheid Raad)
- Volgens reclamanten is de raad door het college niet volledig geïnformeerd over de (gewijzigde) inhoud van de anterieure overeenkomst. Dit zou voor de raad een reden moeten zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
- h. Onduidelijkheid over bedrijfs- en nevenactiviteiten
- Het is volgens reclamanten onduidelijk wat moet worden verstaan onder 'specifieke vorm van agrarisch-vollegrondsteeltbedrijf'. Dit dient nader te worden omschreven.

- Daarnaast is onduidelijk waarom is gekozen voor (routegebonden) horeca als nevenactiviteit. Dit draagt niet bij aan de kwaliteitsverbetering voor het buitengebied.
- i. Kwaliteitsverbetering landschap
 - De komst van het landbouwbedrijf is geen kwaliteitsverbetering voor de Rietbroek. Dit wordt in het bestemmingsplan ook niet onderbouwd.
- j. Toekomstige groei van de bedrijfsvoering
 - Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het landbouwbedrijf in de toekomst nog verder kan groeien. Dit in strijd met de informatie die tijdens de informatiebijeenkomsten is verstrekt.
- k. Oppervlakte bedrijfsbebouwing
 - De oppervlakte van de toekomstige bedrijfsbebouwing wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet eenduidig aangegeven.
- l. Huisvesting arbeidsmigranten
 - Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met de zinsnede dat huisvesting van arbeidsmigranten slechts is toegestaan voor zover het gaat om werknemers 'die op het eigen bedrijf werkzaam zijn'. Deze voorwaarde kan ruim worden uitgelegd en mogelijk leiden tot 'schijnconstructies' waardoor op de locatie aan de Broksteeg1-3 ook arbeidsmigranten kunnen worden gehuisvest die elders worden ingezet/uitgeleend.
- m. (Onderzoek naar) alternatieve locaties voor nieuwvestiging
 - Het tuinbouwbedrijf hoort, gelet op de aanvoerroutes en bereikbaarheid, thuis op een bedrijventerrein in plaats van in het buitengebied. Dit leidt voor omwonenden tot minder overlast en brengt de verkeersveiligheid niet in het geding.
 - De onderzoeken naar de alternatieve locaties voor de huisvesting van het bedrijf (Bedrijventerrein De Louwstraat, en voormalig ICT-terrein Reek) zijn slechts momentopnames. Het is volgens reclamanten onbegrijpelijk dat niet kan worden gewacht met de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf totdat op één van voornoemde bedrijfsterreinen een geschikte kavel beschikbaar is.
 - Ten aanzien van de Koekampweg 2 Schaijk geldt dat de aanwezigheid en het versterken van de ecologische verbindingszone niet de hoofdreden kan zijn dat het tuinbouwbedrijf hier niet kan worden gevestigd. De bereikbaarheid en ontsluiting op deze locatie zijn optimaal. Daarnaast vinden reclamanten het onbegrijpelijk dat de instandhouding van de ecologische verbindingszone, gelet op o.a. de verkeersoverlast- en veiligheid) zwaarder weegt dan de belangen van omwonenden aan de Broksteeg 1-3.
 - Ook is niet duidelijk op welke gronden de 3 eerder aangedragen locaties zijn afgewezen.
- n. Verkeersontsluiting/-afwikkeling
 - De uiteindelijke afwegingen om tot de voorgestelde voorkeursvariant te komen qua verkeersroute ontbreken (nog steeds). Deze zijn ook opgevraagd middels het Woo-verzoek maar nog niet ontvangen.

- Aangezien de gemeente Oss geen toestemming heeft gegeven voor de voorgestelde verkeersontsluiting (die deels op het grondgebied van deze gemeente ligt), achten reclamanten deze route niet haalbaar en uitvoerbaar.
- Daarnaast is deze route volgens reclamanten niet haalbaar en uitvoerbaar vanwege het feit dat hiervoor particuliere gronden nodig zijn en de gemeente heeft aangegeven niet tot onteigening te willen overgaan.
- De overlast voor de omgeving vanwege de vrachtwagens, tractoren en personenauto's die dagelijks van en naar het bedrijf rijden, wordt verplaatst naar de omwonenden van de toekomstige locatie. De hinder op de omgeving ((geluid/trillingen en verkeersonveiligheid) wordt derhalve niet beëindigd maar zal, gelet op de verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen, alleen maar toenemen.
- Uit de plantoelichting (onderzoek luchtkwaliteit) blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is naar het extra verkeer via de aan-en afvoerroutes en dat actuele tellingen van de Broksteeg en omliggende straten niet beschikbaar zijn. Volgens reclamanten kunnen, vanwege het ontbreken van deze gegevens, geen conclusies worden getrokken ten aanzien van de verkeersafwikkeling.
- Er is geen reële inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf omdat de verkeersbewegingen van de arbeidsmigranten hier niet in zijn meegenomen.
- Op welke dagen komen de vrachtwagens naar het tuinbouwbedrijf (maandag tot en met zondag)?
- De voorgenomen ontsluiting van het al het verkeer van en naar het bedrijf via de Pastoor van Winkelstraat brengt grote veiligheidsrisico's met zich mee voor al het andere (fiets)verkeer op deze straat terwijl het aantal omwonenden verder zal groeien.
- Geeft de verkeersgeneratie op basis van ervaringscijfers een representatief beeld van de toekomstige situatie? Er lijkt slechts te worden uitgegaan van aannames.
- De Pastoor van Winkelstraat ervaart nu al verkeershinder. Door de ontsluiting van Akkerwinde III en het verkeer van en naar het tuinbouwbedrijf, zal deze hinder verder toenemen.
- Zonder actuele tellingen kan niet worden gesteld dat (vracht)verkeer elkaar op de Broksteeg niet veelvuldig tegenkomt. Volgens reclamanten is in de huidige situatie al vaak sprake van tegemoetkomend verkeer.
- Vrachtverkeer en landbouwvoertuigen kunnen elkaar op de weg, die slechts 3 meter breed/verhard is, niet passeren. Daarnaast zijn de berm niet bestand tegen het gewicht van deze voertuigen.
- Zolang niet duidelijk is of de beschikbare openbare ruimte rondom het kruispunt toereikend is om de gewenste aanpassing uit te voeren, had het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure gebracht mogen worden. Het is overigens nog onduidelijk welke aanpassingen worden gedaan aan de verkeersstroom (eenrichtingsverkeer).

- De verkeersbewegingen van de arbeidsmigranten kan niet worden gerelateerd aan de omvang van het bruto vloeroppervlak van de bedrijfslocaties. De arbeidsmigranten aan de Molenaarstraat wonen nu immers verspreid.
- Per 1 januari 2024 is het geharmoniseerde 'GVVP Maashorst 2023' vastgesteld waarbij de huidige verkeersnotitie Landerd (2012) is ingetrokken. In het ontwerpbestemmingsplan kan derhalve niet meer van deze verkeersnotitie worden uitgegaan.

4.1.2 Reactie gemeente

a. Onbeantwoorde klachtenbrief

Naar aanleiding van diverse gesprekken met de omwonenden vanuit de gemeente, is de klachtenprocedure inmiddels door hen ingetrokken. Dit betekent dat de klacht formeel niet meer hoeft te worden afgedaan conform Hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Uiteraard wordt de ingediende zienswijze betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

b. Omgevingsdialoog

Zoals beschreven in de plantoelichting (H 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid) heeft over de mogelijke verplaatsing van het tuinbouwbedrijf zeer uitvoerige communicatie en participatie plaatsgevonden. Er zijn diverse informatiebijeenkomsten gehouden en er heeft een bedrijfsbezoek plaatsgevonden. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met belangengroepen en bij direct belanghebbenden thuis. Ook is er met de betrokkenen veelvuldig telefonisch contact geweest en per e-mail.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn (als bijlage 5) de gespreksverslagen en notulen opgenomen van de volgende bijeenkomsten:

- 14 september 2021 in de Potter (georganiseerd door de gemeente);
- 3 bijeenkomsten in juli 2023 (georganiseerd door de gemeente);
- 5 september 2023, bedrijfsbezoek en dialoog op huidige locatie Molenaarstraat.

Voorafgaand aan deze momenten heeft op 9 juli 2020 een eerste moment/omgevingsdialoog plaatsgevonden op de nieuwe locatie aan de Broksteeg. Bijgevoegd (**Bijlage**) is de uitnodiging die voorafgaand aan deze avond is verstuurd.

De gemeentelijke 'Handreiking Omgevingsdialoog'

(<https://omgevingswet.gemeentemaashorst.nl/data/downloadables/2/5/8/1/handreiking-omgevingsdialoog-a4-flyer.pdf>), gaat ervan uit dat de omgevingsdialoog wordt gevoerd door de initiatiefnemer zelf. De handreiking is dan ook gericht op de initiatiefnemer en bevat handvatten en adviezen om een goede omgevingsdialoog te organiseren.

De gemeente beoogt hiermee initiatiefnemers te stimuleren om draagvlak te zoeken voor de beoogde ontwikkeling.

Gelet op de informatiebijeenkomsten, bedrijfsbezoeken en overige contactmomenten is, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, uitgebreid met betrokkenen gecommuniceerd. Zij waren dan ook volledig op de hoogte van de plannen van de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf.

c. Woo-verzoek

De gemeente is nog bezig om het Woo-verzoek verder af te handelen. Dit heeft vooral te maken met de omvang van het aantal documenten en de tijd die is gemoeid met het verzamelen, filteren en anonimiseren van de opgevraagde documenten. Op dit moment is sprake van nog circa 7.500 documenten. Op 12 januari 2023 heeft opnieuw een gesprek plaatsgevonden met de indieners van het verzoek om gezamenlijk te kunnen beoordelen welke documenten nu echt noodzakelijk zijn. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit gesprek wordt het restant van de documenten verzameld en verstuurd. Afspraak hierbij is dat men na ontvangst van deze documenten nog de gelegenheid krijgt om binnen 4 weken een aanvulling te doen op zienswijze.

De termijn voor het indienen van de nadere zienswijzen verstrijkt op 18 juni a.s. Na ontvangst van deze zienswijzen zal worden beoordeeld of de zienswijzen moeten worden toegevoegd aan deze zienswijzennota.

Overigens zijn de afwikkeling van het Woo-verzoek en de vaststelling van het bestemmingsplan (juridisch) twee gescheiden procedures. Om een zienswijze te kunnen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan is alle benodigde informatie voorhanden in het plan zelf, inclusief alle onderzoeken die zijn uitgevoerd. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb, artikel 3:11 lid 1) legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage. In dit artikel (lid 2) wordt ook een relatie gelegd met de Woo door de uitzonderingsgronden uit deze wet van overeenkomstige toepassing te verklaren. Als op grond daarvan bepaalde stukken niet ter inzage worden gelegd, wordt daarvan mededeling gedaan.

Voorts bepaalt de Woo (in artikel 8.8) dat openbaarmaking op verzoek uit deze wet (artikel 4.1) niet van toepassing is op informatie waarvoor een bepaling geldt die is opgenomen in de bijlage bij deze wet. Uit deze bijlage blijkt dat deze openbaarmaking niet van toepassing is op o.a. artikel 3:11 Awb, voor zover betrekking hebbend op de terinzagelegging van andere documenten dan beschikkingen. Hieruit volgt dat, naast de documenten die al ter inzage zijn gelegd bij het ontwerpplan, met een beroep op de Woo, in beginsel geen aanvullende informatie kan worden opgevraagd. Het bieden van de

mogelijkheid om nadere zienswijzen in te dienen is derhalve louter geschied vanuit een oogpunt van dienstverlening en is wettelijk gezien niet verplicht.

d. Aard van de bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden aan de Broksteeg 1-3 bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik. Hieronder dient volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan te worden verstaan: “een agrarisch gebruik welke grondgebonden is. Dit wil zeggen dat het agrarisch gebruik geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvinden. Onder grondgebonden agrarisch gebruik valt bijvoorbeeld het telen van gewassen of het houden en beweiden van landbouwhuisdieren.”

Daarnaast is, al dan niet in combinatie met het grondgebonden agrarisch bedrijf, een vollegrondsteeltbedrijf toegestaan. Hieronder dient volgens de begripsbepalingen te worden verstaan: “een agrarisch bedrijf welke tuinbouwgewassen teelt en tuinbouwgewassen verwerkt. Tuinbouwgewassen betreffen de meer arbeidsintensieve gewassen. Bij het vollegrondsteeltbedrijf behoren de volgende activiteiten:

- grondbewerking en gewasverzorging;
- telen van gewassen;
- ondergeschikt agrarisch (loon) werk;
- aanvoeren en verwerken van gewassen;
- wassen gewassen;
- etiketteren en verpakken gewassen;
- koelen, vriezen en opslaan van gewassen;
- opslag fust, verpakkingsmaterialen en hulpmaterialen;
- transport ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- opslag en onderhoud van het machinepark;
- ondersteunende kantoor-en kantinefunctie.”

Een agrarisch bedrijf is gedefinieerd als: “bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen”.

Op grond van de ‘Bedrijvenlijst’ behorend bij de planregels (Bijlage 1) van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’, worden zowel Akkerbouw- als Tuinbouwbedrijven ondergebracht in milieucategorie 2. Hier wordt planologisch en op het gebied van milieu c.q. de gevolgen voor de omgeving, dus geen onderscheid in gemaakt. De grootste afstand die dergelijke bedrijven tot een woonomgeving in acht moeten houden is 30 meter vanwege het aspect geluid.

Dat diverse bedrijfsprocessen worden geautomatiseerd en gerobotiseerd doet niet af aan de aard van de bedrijvigheid en/of de kwalificatie ervan. Het blijft een landbouwbedrijf en

geen industrieel bedrijf. De automatisering en robotisering is slechts gericht op het moderniseren en zo efficiënt mogelijk maken van de processen.

Om ervoor te zorgen dat de begripsbepalingen, in onderlinge samenhang, voldoende duidelijk zijn, worden de begrippen grondgebonden agrarisch bedrijf en grondgebonden agrarisch gebruik als volgt aangepast:

Grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen (en verwerken) van gewassen;

Grondgebonden agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen (en verwerken) van gewassen;

Met deze aanpassing wordt het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren uitgesloten.

Overigens sluiten deze begripsbepalingen ook aan bij de begripsbepalingen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening wordt een teeltbedrijf gedefinieerd als een: 'agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het veredelen, vermeerderen of telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.'

Het telen van gewassen vindt, conform deze definitie, geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaats. Alleen de verwerking van de gewassen vindt plaats in gebouwen.

e. Onvolledig onderzoek en uitwerking verkeersstructuur

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (bijlage 14 plantoelichting). De variantenstudie die eerder is uitgevoerd ten behoeve van de ontsluiting (d.d. 12 mei 2021) is niet langer relevant maar is, omdat hier in het verkeerskundig onderzoek naar wordt verwezen, volledigheidshalve toegevoegd (**Bijlage**).

Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat, uitgaande van de geregistreerde aantallen voertuigen (ervaringscijfers), van de bestaande locatie aan de Molenaarstraat 2, in de drukste maand van het jaar (juli), 459 verkeersbewegingen per dag (auto's, vrachtwagens en tractoren) zullen plaatsvinden van en naar de locatie Broksteeg 1-3. Dit aantal is lager dan uit de CROW-kencijfers naar voren komt. Op basis van deze cijfers zou de totale verkeersgeneratie van het bedrijf op de nieuwe locatie (afgerond) minimaal 870 en maximaal 1271 (gemiddeld 1070) verplaatsingen per etmaal bedragen.

Gelet op het feit dat het aantal voertuigen in de toekomstige situatie, gebaseerd op de ervaringscijfers in de bestaande situatie, al een forse overschatting geeft van het werkelijke aantal voertuigen, wordt de situatie op basis van deze ervaringscijfers aangemerkt als worst-case situatie. De kencijfers van de CROW voegen hier in beginsel niets aan toe en geven slechts een theoretische benadering van de maximale planologische situatie.

Hierbij wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestemming 'Agrarisch-1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-vollegrondsteeltbedrijf'. De CROW-kencijfers gaan uit van de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Dit is veel ruimer geformuleerd dan de maatbestemming die op grond van het bestemmingsplan aan het bedrijf is opgelegd. Door de aanduiding 'vollegrondsteeltbedrijf' zal het bedrijf waarschijnlijk een hogere verkeersaantrekkende werking hebben dan een regulier agrarisch bedrijf maar nog steeds (lang) niet zoveel als een bedrijf in de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' uit de CROW-kengetallen. Een agrarisch- en/of vollegrondsteeltbedrijf komt echter niet in deze kengetallen voor.

Ook als niet het bedrijf van de huidige eigenaar/exploitant op de locatie aan de Broksteeg wordt gevestigd maar een ander agrarisch- en/of vollegrondsteeltbedrijf, zal de verkeersaantrekkende werking vanwege deze bedrijvigheid/maatbestemming niet toenemen. De kengetallen van het CROW zijn slechts gebaseerd op de totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met het feit dat vanwege de toename van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing op de nieuwe locatie, er veel efficiënter kan worden gewerkt dan op de oude locatie waardoor de verkeersaantrekkende werking per saldo lager zal zijn dan als alleen wordt uitgegaan van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen. Op de nieuwe locatie kunnen producten bijvoorbeeld langer worden opgeslagen zodat de vrachtwagens per rit meer producten tegelijk mee kunnen nemen en er dus minder verkeersbewegingen nodig zijn. Daarnaast zullen er op de nieuwe locatie meer werknemers nodig zijn dan op de oude locatie maar ook dit leidt niet tot extra verkeersbewegingen omdat de werknemers op de nieuwe locatie gehuisvest worden. Overigens is de kans dat er een ander bedrijf op de nieuwe locatie wordt gevestigd gering, aangezien het bestemmingsplan juist is opgesteld om te voorzien in de verplaatsing van het bedrijf. In het (aanvullende) verkeersonderzoek (onderzoek d.d. 7 juni 2024, referentie: INFR220167), is rekening gehouden met de (aangepaste) bebouwingsoppervlakte van de ontwikkeling. In het voorgaande verkeersonderzoek was, ten aanzien van de toename van het verkeer, nog gerekend met een tweede loods op de locatie, die inmiddels is komen te vervallen. Het aanvullende verkeersonderzoek sluit derhalve beter aan op de planologische bebouwings-

mogelijkheden in het bestemmingsplan waarbij in redelijkheid wordt uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

Gelet op de bestaande etmaalintensiteiten in de huidige situatie (dus zonder de beoogde ontwikkeling), leidt de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling, niet tot problemen voor de omliggende wegen.

Uitgaande van de representatieve bedrijfssituatie rijden de voertuigen verspreid over de dag van en naar het tuinbouwbedrijf. In de drukste periode van het jaar zal de verkeersgeneratie naar verwachting maximaal 459 verplaatsingen per dag bedragen. Dit verkeer bestaat hoofdzakelijk uit personenauto's en in mindere mate uit tractoren en vrachtwagens. Op het drukste uur van de dag zou dit een verkeerstoename betekenen van ongeveer één voertuig per minuut en 18 seconden.

Deze verkeerstoename kan in beginsel worden opgevangen door de bestaande infrastructuur aan de Broksteeg en omliggende wegen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een aangepaste snelheid (maximaal 30 km/h) voor tegemoetkomend verkeer dat elkaar moet passeren. Daarnaast zal het tegemoetkomend verkeer, gelet op de wegbreedte van circa 3,7 meter, gebruik moeten maken van de berm om elkaar te kunnen passeren.

Het grootste deel van het personenverkeer zal gebruik maken van het zuidelijke deel van de Broksteeg. De kortste route voor vrachtverkeer naar het hoofdwegennet loopt via het zuidelijke deel van Broksteeg via de Pastoor van Winkelstraat naar de N277. Vrachtwagens kunnen het kruispunt Pastoor van Winkelstraat-Broksteeg gebruiken als zij gebruik maken van de gehele wegbreedte van de Pastoor van Winkelstraat. Landbouwvoertuigen zullen, gelet op de ligging van het productiegebied van het bedrijf, vooral vanuit het noorden naar de locatie rijden en weer terug.

Door het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg kan worden voorkomen dat deze voertuigen elkaar moeten passeren. Dit eenrichtingsverkeer kan worden bereikt door het (vracht) verkeer vanaf het bedrijf alleen in noordelijke richting te laten wegrijden.

Om personenauto's en vrachtverkeer elkaar op een gemakkelijke manier te laten passeren, kan de weg worden verbreed of kunnen passeerplaatsen worden aangelegd. Het verbreden van de weg heeft echter ook een aantal nadelen (o.a. intensiever gebruik van de weg, het verhogen van de snelheid van het verkeer en het kappen en compenseren van bomen). De realisatie van twee passeerplaatsen op het zuidelijk wegvak van de Broksteeg is in beginsel voldoende voor het verkeer om elkaar te passeren zonder gebruik te hoeven maken van de berm. Om de berm desondanks voldoende

draagkrachtig te maken is het gewenst om de gehele weg te voorzien van grasbetontegels aan weerszijden van de rijbaan.

Voor het bestemmingsplan is het in beginsel voldoende dat is onderzocht dat de bedrijfsactiviteiten aan de Broksteeg 1-3, ten opzichte van de bestaande planologische situatie, weliswaar leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar dat die toename niet zo groot zal zijn, dat dit leidt tot een onaanvaardbare verkeerssituatie en of een aantasting van de verkeersveiligheid. De Broksteeg heeft in de huidige situatie bovendien slechts een beperkte verkeersfunctie, omdat het gebruik voor een groot deel bestaat uit bestemmingsverkeer en fietsrecreanten. Ook de doorstroming van het verkeer komt, gelet op de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en de mogelijkheid dat het verkeer elkaar kan blijven passeren, niet in gevaar.

Hoewel de rijrichting van het vrachtverkeer nog niet definitief vastligt, blijkt ook uit het aanvullende verkeersonderzoek dat voor welke route ook wordt gekozen, het plan uitvoerbaar is. De voorkeur voor de rijrichting voor het komende verkeer lijkt uit te gaan naar Haagstraat – Waterstraat – Elsstraat – Broksteeg en voor het vertrekkende verkeer: Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat – Haagstraat. De draai van de Broksteeg naar de Pastoor van Winkelstraat zou dan beter gemaakt kunnen worden.

Omdat op dit moment nog geen definitieve keuze is gemaakt voor de rijrichting van het vrachtverkeer en nog niet vaststaat welke maatregelen precies getroffen zullen worden om de verkeersstructuur te optimaliseren, is ervoor gekozen om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de verkeersstructuur en verkeersveiligheid zoveel mogelijk te waarborgen. Deze maatregelen vormen een bijdrage aan de optimalisatie van de uiteindelijke verkeersstructuur en geven tegelijkertijd ook meer zekerheid aan de omwonenden. Bovendien zijn de maatregelen financieel uitvoerbaar. aangezien met de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst is afgesproken dat hij financieel zal bijdragen aan de kosten van de te nemen maatregelen.

f. Vaststelling Omgevingsvisie

De ontwerp-omgevingsvisie heeft vanaf 20 juli 2023 ter visie gelegen. In de ontwerpvisie is ten aanzien van (de transitie van) het landelijk gebied (p. 48 e.v.) o.a. opgenomen dat de gemeente het belangrijk vindt dat landbouw en voedselproductie binnen het grondgebied toekomstperspectief hebben en dat er in de gemeente (voldoende) ruimte blijft voor landbouw.

Daarnaast is in de ontwerpvisie (p. 127 e.v.) beschreven dat in Schaijk en omgeving een onderscheid wordt gemaakt in de zogenaamde schil 1 (Natuur Centraal) en schil 2 (gemengd samenleven).

Tot schil 1 behoren het gebied ten zuiden van Schaijk (De ontginning) en een gedeelte van 't Mun ten westen van Schaijk, waar deze grenst aan de natuurgebieden De Maashorst en Herperduin. Tot schil 2 behoort een ruime zone rond Schaijk waaronder de buurtschappen ten westen van Schaijk ('t Mun) en de gebieden ten oosten van Schaijk ('t Gaal en het Rietbroek). Deze gebieden vormen een verbinding tussen Schaijk en de omliggende dorpen (Reek en Herpen) en worden gekenmerkt door functiemenging, met name rondom de aanwezige buurtschappen (bebouwingsclusters of bebouwingslinten). Zeker in deze woonomgevingen én rondom de kernen Schaijk en Reek wordt ingezet op verbreding van de agrarische activiteit en het terugbrengen van de hinder van de agrarische hoofdactiviteit.

In beginsel dient de landbouw in schil 2 in effect en hinder ondergeschikt te zijn. Het gebied Rietbroek, ten noordoosten van Schaijk is hier wat afwijkend aan. Hier is minder functiemenging en zijn enkele grote intensieve veehouderijlocaties gelegen. Hier liggen mogelijkheden voor wat grootschaligere agrarische productie mits er een bijdrage wordt geleverd aan de omgevingsdoelen die hier gelden.

Deze doelen zijn in algemene zin beschreven op p. 52 van de Omgevingsvisie. Hoe dichter bij de eerste schil, hoe belangrijker het is om bij te dragen aan de doelen rond het verbeteren van natuur-en bodemkwaliteit. Hierbij wordt gedacht aan het toevoegen van natuur-en landschapselementen (biodiversiteit), het verbeteren van bodemkwaliteit, het vasthouden van water (geen wateronttrekkende activiteiten) en de verbetering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast kan worden gedacht aan het faciliteren van het extensiveren van de agrarische activiteiten door nevenactiviteiten zoals recreatie, educatie en (kleinschalige) productiegebonden verkoop toe te staan. Ook het leveren van groenblauwe diensten en ecosystemen zijn een vorm van verbreding. Tot slot liggen in deze schil ook kansen voor innovatie en vernieuwing, zoals andersoortige concepten die agrarische ontwikkeling en natuurontwikkeling combineren met prettig wonen en leven.

Ook bij de beschrijving van de omgevingsdoelen wordt weer opgemerkt dat het gebied de Rietbroek, met grootschaliger landbouw, iets anders van aard is.

Aangezien het bedrijf wordt gevestigd in de Rietbroek en er een bijdrage wordt geleverd aan de omschreven omgevingsdoelen, is het vestigen van het bedrijf op deze locatie in overeenstemming met de ontwerp-omgevingsvisie. Er worden immers natuur-en landschapselementen toegevoegd die tevens bijdragen aan de biodiversiteit. Daarnaast is ruimte voor nevenactiviteiten alsmede voor innovatie en vernieuwing van de bedrijfsvoering.

De ontwerp-omgevingsvisie heeft, samen met de bijbehorende Omgevings-effectrapportage, tot en met 25 september 2023 ter inzage gelegen. Omdat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten en doelstellingen van de ontwerp-omgevingsvisie, staat dit er niet aan in de weg om dit bestemmingsplan, vooruitlopend op de vaststelling van de visie, vast te stellen. Overigens is de omgevingsvisie inmiddels, op 23 mei jl., vastgesteld door de Raad.

De flexibiliteit in het bestemmingsplan is o.a. gelegen in het feit dat de initiatiefnemer binnen het bouwvlak zelf mag bepalen op welke wijze hij de gewenste (bedrijfs)bebouwing opricht mits wordt voldaan aan de (maximale) regels ten aanzien van de maatvoering en de situering van deze bebouwing. Daarnaast is de initiatiefnemer niet verplicht om de maximale bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan te benutten. Verder bevat het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de herbouw van de bedrijfswoningen, de realisatie van een hogere erfafscheiding en het vergroten van de toegestane bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoning, regels om af te wijken van het bestemmingsplan. Het is initiatiefnemer uitdrukkelijk niet toegestaan om de gronden op de beide locaties, in strijd met de bestemming (grondgebonden agrarisch gebruik/volgrondsteeltbedrijf met bijbehorende voorzieningen) te gebruiken.

g. Anterieure overeenkomst (rol/betrokkenheid Raad)

De anterieure overeenkomst is aangegaan door de gemeente als publiekrechtelijk rechtspersoon, waarbij de gemeente vertegenwoordigd wordt door het college van burgemeester en wethouders. Dit bestuursorgaan is op grond van de Gemeentewet (artikel 160 eerste lid onder 3) bevoegd om 'tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten', waaronder het aangaan van een overeenkomst.

Dat wil echter niet zeggen dat de raad, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, gebonden is aan hetgeen in de anterieure overeenkomst is afgesproken. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad in volle vrijheid en ongebonden aan wat er in een anterieure overeenkomst daarover is opgenomen, beslissen of de beoogde ontwikkeling kan worden geacht in het belang te zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierbij kan de raad tevens rekening houden met de belangen van derden.

Anderzijds dient de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook rekening te houden met de tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten overeenkomst. Dit betekent dat de raad er in de motivering van zijn besluit blijf van moet geven, dat hij betekenis heeft toegekend aan het bestaan van de overeenkomst. In de tweede plaats moet de raad inzichtelijk maken, hoe hij de belangen van de initiatiefnemer bij de totstandkoming van het project heeft gewogen. Als er wettelijke of andere belemmeringen zijn om het plan vast te stellen, moet dat in de motivering van het besluit naar voren komen.

De informatie over de (gewijzigde) inhoud van de anterieure overeenkomst vormt voor de raad op zichzelf dus geen reden om het bestemmingsplan straks al dan niet vast te stellen.

h. Onduidelijkheid over bedrijfs- en nevenactiviteiten

Zie ook onder d.

De mogelijkheid van 'routegebonden horeca is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op grond van dit plan is de vestiging van kleinschalige, ondergeschikte horeca gericht op routegebonden recreatie, als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf mogelijk. Het gaat hierbij om kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn, mits de locaties zijn gelegen direct aan of op maximaal 100 meter van zowel het fiets- als het wandelroutenetwerk. Het schenken van alcohol of aanbieden van maaltijden is niet toegestaan bij deze vorm van horeca.

i. Kwaliteitsverbetering landschap

In de plantoelichting is, o.a. in H5.2.3 en 5.3.3, aan de hand van het provinciale respectievelijk het gemeentelijk beleid, onderbouwd dat de vestiging van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg 1-3 bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In bijlage 1 van de plantoelichting is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de overleggen en de zienswijze van de provincie (zie ook onder 16) is het landschappelijk inpassingsplan verder aangepast en voorzien van een berekening van de bestemmingswinst versus de inspanningen in kwaliteitsverbetering van het landschap.

j. Toekomstige groei van de bedrijfsvoering

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf noodzakelijk is vanwege de groei die het bedrijf de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. Op de huidige locatie is onvoldoende ruimte om de noodzakelijke groei van het bedrijf te faciliteren. De noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is echter niet zozeer gelegen in het feit dat het bedrijf op de toekomstige locatie nog de ambitie heeft om fors door te groeien maar door de noodzaak om het benodigde materiaal en materieel inpandig te kunnen opslaan om daarmee te voldoen aan de strenge certificeringseisen in het kader van voedselveiligheid. Daarnaast moet het bedrijf voldoen aan de wens van retailketens om de producten zo snel en vers mogelijk in het winkelschap te krijgen. Dit vraagt om (extra) ruimte bij de teeltbedrijven om de producten zelf te kunnen verwerken en verpakken. Omdat het bedrijf aan verschillende retailketens levert, is bovendien ruimte nodig voor de (inpandige) opslag van de diverse verpakkingsmaterialen.

k. Oppervlakte bedrijfsbebouwing

In de planregels (artikel 3.2.3) is opgenomen dat de bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 30.000 m². Deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-huisvesting arbeidsmigranten' bedraagt de bebouwde oppervlakte niet meer dan 7.700 m² en voor het overige deel van het bouwvlak mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 22.300 m².

Aangezien de tekst in de planregel juridisch bindend is, is deze tekst leidend voor de uitleg van het bestemmingsplan.

Omdat in het verkeersonderzoek nog is uitgegaan van de oppervlakte van de tweede hal, komt de tekst/oppervlakten in de plantoelichting niet geheel overeen met de planregels. De oppervlaktes van de nieuwe bebouwing zijn als volgt:

- 2 bedrijfswoningen (bestaand);
- 7.700 m² ten behoeve van de huisvesting van (maximaal 200) arbeidsmigranten, (dus geen 136 woonunits meer);
- 22.300 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing.

De totale bebouwde oppervlakte bedraagt dus, conform de (maximale) oppervlakte die in de planregels is opgenomen, 30.000 m².

l. Huisvesting arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten in logiesgebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-huisvesting arbeidsmigranten'.

In de planregels (artikel 3.5.2 onder c.) is tevens opgenomen dat het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die op het eigen bedrijf werkzaam zijn en dat de arbeidsmigranten niet langer dan 9 maanden onafgebroken in de logiesgebouwen mogen wonen. Een arbeidsmigrant wordt in de begripsbepalingen omschreven als: 'een (EU) burger die zich om economische motieven tijdelijk in Nederland vestigt om werk te verrichten waarvoor geen of een lage opleiding vereist is (niet zijnde expats).'

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de huisvesting van arbeidsmigranten op beide locaties slechts mag plaatsvinden in het kader van de uitoefening van het grondgebonden agrarische bedrijf/vollegrondsteeltbedrijf. Dit betekent dat de arbeidsmigranten in beginsel niet kunnen worden uitgeleend aan derden om elders werkzaamheden te verrichten. Ook het feit dat de arbeidsmigranten maximaal 9 maanden in de logiesgebouwen mogen verblijven draagt ertoe bij dat alleen werknemers worden gehuisvest die op het eigen bedrijf werkzaam zijn. Het is voor het bedrijf immers niet aantrekkelijk om arbeidsmigranten te huisvesten voor derden terwijl het bedrijf gedurende het seizoen, zelf dringend behoefte heeft aan arbeidskrachten.

Voor de locatie aan de Molenaarstraat is zelfs expliciet in de planregels (artikel 4.1.2. onder a) opgenomen dat de arbeidsmigranten hier slechts mogen worden gehuisvest ten behoeve van de (agrarische) bedrijvigheid aan de Broksteeg 1-3.

m. (Onderzoek naar) alternatieve locaties voor nieuwvestiging

Het bedrijf blijft, ongeacht de bijkomende werkzaamheden en bijbehorende logistieke verkeersbewegingen, primair een agrarisch productiebedrijf, gericht op het telen en oogsten van gewassen. Het ligt dan ook het meest voor de hand om het bedrijf te huisvesten in het buitengebied, te midden van de productiegronden.

De locatiestudie ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing is opgenomen in par 4.3 van de toelichting van het ontwerpplan (p. 20 e.v.). Ten aanzien van bedrijventerreinen De Louwstraat en voormalig ICT-terrein Reek is hierin opgenomen dat op deze terreinen geen vrije kavel en/of een bestaand bedrijf is met een omvang van 5 tot 7 ha zodat het tuinbouwbedrijf ook om deze reden hier niet naar toe kan verplaatsen.

Gelet op de betrokken bedrijfsbelangen en de bestaande overlast vanwege de huidige bedrijvigheid aan de rand van de bebouwde kom, is het niet wenselijk om, nog los van het feit dat het bedrijf niet op een bedrijventerrein thuishoort, te wachten met de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf totdat op één van voornoemde bedrijfsterreinen een geschikte kavel beschikbaar is.

Ten aanzien van de Koekampweg 2 te Schaijk geldt dat er voor deze locatie, ten westen van de bebouwde kom van Schaijk, in buurtschap 't Mun, concrete plannen zijn om de hier aanwezige ecologische verbindingzone verder te versterken. Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van deze ecologische verbindingzone leidt tot een verstoring van flora en fauna die zich tussen de nabij gelegen bos- en natuurgebieden willen verplaatsen. In samenspraak met de (voormalige) gemeente Landerd is deze locatie daarom afgevalen. De locatie is, gelet op de regels en die gelden ten aanzien van de ecologische verbindingzone, ongeschikt.

Ook op grond van de ontwerp-omgevingsvisie is deze locatie, gelegen in schil 1, niet geschikt voor de vestiging van het bedrijf aangezien dit in strijd zou zijn met de natuurdoelstellingen van dit gebied. Dit betekent ook dat niet wordt toegekomen aan een belangenafweging tussen de instandhouding (en de toekomstige uitbreiding van) de ecologische verbindingzone en de belangen van omwonenden aan de Broksteeg 1-3.

Wat wordt bedoeld met 'de 3 eerder aangedragen locaties die zijn afgewezen' is niet duidelijk. In het locatieonderzoek zijn meer locaties onderzocht dan in de zienswijzen naar voren zijn gekomen. Overigens moet de Raad, op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie o.a. de recente uitspraak van 24 april 2024,

ECLI:NL:RVS:2024:1725, r.o. 5.2) bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. Met het locatieonderzoek en hetgeen hierover is opgenomen in de plantoelichting en deze zienswijzennota is toereikend gemotiveerd waarom niet voor een alternatieve locatie is gekozen.

n. Verkeersontsluiting/-afwikkeling

Zie ook de reactie onder e. (waarin o.a. wordt verwezen naar de eerdere 'Variantenstudie' voor het verkeer).

Met de gemeente Oss vindt (ambtelijk) overleg plaats over de beoogde verkeersafwikkeling vanuit de Broksteeg 1-3 en dan met name de gewenste inrichting /het profiel van de Elsstraat. Naar verwachting kan hier, nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan, overeenstemming over worden bereikt. De inrichting van de wegen staat echter los van de vaststelling van het bestemmingsplan aangezien de verkeersstructuur alsmede de verkeersveiligheid in overeenstemming zijn met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, zie ook zienswijze gemeente Oss.

Om de bestaande verkeersstructuur te optimaliseren, zou een aantal maatregelen kunnen worden getroffen, zoals het verbreden van de weg (Pastoor van Winkelstraat), de realisatie van twee passeerplaatsen op het zuidelijk wegvak van de Broksteeg en het aanbrengen van grasbetontegels aan weerszijden van de rijbaan om de berm voldoende draagkrachtig te houden. Deze maatregelen zijn uitvoerbaar zonder dat gebruik gemaakt hoeft te worden van particuliere gronden.

In het kader van het bestemmingsplan, met name de huisvesting van arbeidsmigranten (is dit wel een geluidgevoelige functie?) is tevens onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Broksteeg en de Rietbroek, zie ook bijlage 6 plantoelichting. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Broksteeg bedraagt maximaal 37 dB en op de Rietbroekstraat maximaal 42 dB. Deze geluidbelastingen liggen ruim onder de voorkeursgrenswaarden voor geluid op grond van de Wet geluidhinder (Wgh).

Gelet op het aanvullende verkeersonderzoek, zijn ook de gevolgen van de toename van het verkeer voor het wegverkeerslawaai, industrielawaai, luchtkwaliteit en de emissie van stikstof geactualiseerd. Daarnaast is, naar aanleiding van de zienswijzen, een onderzoek uitgevoerd naar trillingshinder. Deze aanvullende onderzoeken zijn toegevoegd aan de plantoelichting. In deze aanvullende onderzoeken is, behalve in het trillingsonderzoek, uitgegaan van de CROW-kengetallen voor verkeer. Hoewel deze kengetallen zoals eerder opgemerkt (zie reactie op zienswijze ten aanzien van het verkeer), slechts een

theoretische weergave geven van de maximale planologische situatie en de ervaringscijfers een meer realistisch worst-case scenario schetsen, wordt in de aanvullende onderzoeken geconcludeerd dat in alle gevallen aan de geldende normen wordt voldaan. Zelfs in het (theoretische) worst-case scenario is ten aanzien van deze aspecten derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het (aanvullende) onderzoek naar wegverkeerslawaaï blijkt dat de (cumulatieve) geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Broksteeg 1-3, niet in de weg staat aan een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat voor deze huisvesting.

Ten aanzien van het (aanvullende) onderzoek naar luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat, ondanks de toename van het verkeer, de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM), bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt ruimschoots voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Ook uit het onderzoek naar stikstofdepositie blijkt dat stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, indien wordt uitgegaan van de maximale planologische invulling ten aanzien van het verkeer (gebruiksfase), niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Opgemerkt wordt dat in dit onderzoek (het realiseren van) mestopslagen en paardenbakken nog worden genoemd als mogelijke bronnen. Deze mogelijke bronnen zijn op grond van het bestemmingsplan echter niet toegestaan.

In het onderzoek naar trillinghinder wordt geconcludeerd dat hoewel de gemiddelde trillingsterkte (op zowel de Pastoor van Winkelstraat 73a als de Haagstraat 1) als gevolg van de toename van het verkeer vanwege de bedrijfsverplaatsing toeneemt, de gemiddelde trillingsterkte (op beide adressen) nog steeds onder de streefwaarde blijft. De toename van deze trillingsterkte is derhalve acceptabel. (Alleen) voor de Pastoor van Winkelstraat 73a geldt dat de maximale streefwaarde in de bestaande situatie al wordt overschreden, voor de Haagstraat 1 niet. Omdat de bedrijfsverplaatsing kan leiden tot (matige) trillingshinder zal hiervoor een nadere bestuurlijke afweging worden gemaakt, op basis waarvan deze matige hinder zal worden geaccepteerd.

Op grond van de *SBR-trillingsrichtlijn A: 'Schade aan bouwwerken: 2017'* kan worden geconcludeerd dat juist de grootte van de pieken effect heeft op eventuele schade aan een pand. Omdat de amplitude van deze pieken in casu niet toeneemt, kan de conclusie getrokken worden dat de toename van het verkeer geen invloed heeft op mogelijke schade aan het pand.

Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai volgt dat de hoogste geluidbelastingen worden berekend bij de woning aan de Pastoor van Winkelstraat 73a (de zijgevel van deze woning ligt op zeer korte afstand tot de weg). Uiteindelijk is echter niet de geluidsbelasting op de gevel bepalend maar dient, om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, sprake te zijn van een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) in de dag, 30 dB(A) in de avond en 25 dB(A) in de nacht. Op basis van het Bouwbesluit is een gevelisolatie vereist van minimaal 20 dB (bij nieuwbouw). Gelet op de in 2007 verleende bouwvergunning, wordt de isolatie bij deze woning met gemak behaald. Voor de overige woningen waar sprake is van een overschrijding van de gevelbelasting wordt ook voldaan aan de minimale eis voor gevelisolatie van 20 dB zodat sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Van een verkeersonveilige situatie is geen sprake, zie de beantwoording van de zienswijze over de verkeersstructuur onder e. Om de verkeerssituatie te optimaliseren wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de te nemen verkeersmaatregelen (zie reactie zienswijze onder verkeer).

In het onderzoek luchtkwaliteit, bijlage 7 plantoelichting, wordt van dezelfde verkeersaantallen uitgegaan als in het verkeerskundig onderzoek. In het aanvullende onderzoek wordt zelfs uitgegaan van de CROW-kengetallen. Inmiddels zijn in het geactualiseerde verkeersonderzoek ook de (bestaande) intensiteiten opgenomen op basis van verkeerstellingen.

Op de locatie Akkerwinde fase 3 (kern Schaijk) wordt een woningbouwplan ontwikkeld voor 96 woningen.
(https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1991.BPSchaijkAkkerwind-OW01/t_NL.IMRO.1991.BPSchaijkAkkerwind-OW01.pdf). De planlocatie is gelegen tussen de Akkerwinde, de Pastoor van Winkelstraat en het bedrijventerrein de Louwstraat, aan de (zuid)oostgrens van de kern Schaijk. De toekomstige woningen zullen, vanuit de woningen gezien, aan de noordzijde ontsluiten op de Pastoor van Winkelstraat.

Uit het verkeerskundig onderzoek dat ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling is uitgevoerd, blijkt dat de totale verkeersgeneratie van het plan 726 verplaatsingen, van en naar de locatie, betreft.

Voor prognosejaar 2040 bedragen de modelintensiteiten voor de Pastoor van Winkelstraat 3.100 voertuigen per etmaal. Een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met 60 km/uur kan maximaal circa 6.000 voertuigen per etmaal verwerken. De toekomstige intensiteit, inclusief de verplaatsingen van en naar de woningbouwlocatie, blijven hier (ruim) onder.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de maximale intensiteit, uitgaande van een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur, 5.000 voertuigen per etmaal. Ook dit aantal wordt in de toekomstige situatie niet overschreden. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de verkeerscijfers van de bedrijfsverplaatsing niet wordt uitgegaan van het jaargemiddelde maar van de maand waarin de meeste verkeersbewegingen plaatsvinden. Daarnaast wordt in de modelintensiteiten voor de Pastoor van Winkelstraat al rekening gehouden met het verkeer van en naar de huidige situatie zodat het verkeer op deze straat, als hier het verkeer van en naar de toekomstige situatie bij op geteld wordt, waarschijnlijk dubbel wordt geteld. Ondanks dat dit een wat vertekend beeld geeft, staat vast dat de Pastoor van Winkelstraat, de toename van het verkeer als gevolg van de toekomstige ontwikkeling (en) kan verwerken.

Het ontwerpbestemmingplan voor deze ontwikkeling heeft vanaf 7 december 2023 (tot en met 17 januari 2024) ter inzage gelegen.

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan Maashorst 2023 (GVVP), dat op 1 januari 2024 in werking is getreden, is een tijdelijk (beleids)stuk. Dit beleidsstuk is tot nader order van kracht, totdat het nieuwe uitvoeringsprogramma van het nieuwe beleidsprogramma mobiliteit van de gemeente Maashorst is vastgesteld. Dit is in de maak en wordt -als alles loopt naar verwachting- in 2024 opgeleverd.

In dit document staat daarom geen nieuwe visie voor de 'nieuwe' gemeente Maashorst beschreven. Het bevat dan ook geen nieuwe inhoud. Het is een (letterlijke) samenvoeging van de bestaande verkeersnotitie Landerd uit 2012 en het GVVP Uden uit 2015. Deze stukken beschrijven de situatie van destijds en komen met een meerjarenplan om de situatie te behouden of te verbeteren. Een deel van de voorgestelde maatregelen en plannen is al uitgevoerd of niet meer relevant.

Om Maashorst, ondanks het feit dat het nieuwe beleid nog niet is afgerond, te kunnen blijven ontwikkelen, is ervoor gekozen om de bestaande verkeersnotities, voorlopig en ongewijzigd te handhaven. De verkeersnotities zijn voor de inwerkingtreding van de GVVP niet opnieuw doorgelicht en zijn daarom een continuering van hetgeen er al was. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat, anders dan appellanten stellen, de uitgangspunten van de Verkeersnotitie Landerd (2012) en het GVVP 2023 hetzelfde zijn.

4.1.3 Conclusie

De ingediende zienswijze wordt betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De klachtenprocedure is niet meer van toepassing. Voor de tervisielegging van het ontwerpplan is door middel van informatiebijeenkomsten, bedrijfsbezoeken en (overige) contactmomenten, een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Naar aanleiding van het

Woo-verzoek zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om aanvullende zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. De termijn hiervoor verstrijkt op 18 juni a.s.

Op grond van de 'Bedrijvenlijst' behorend bij de planregels (Bijlage 1) van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', worden zowel Akkerbouw- als Tuinbouwbedrijven ondergebracht in milieucategorie 2. De grootste afstand die dergelijke bedrijven tot een woonomgeving in acht moeten houden is 30 meter vanwege het aspect geluid. Gelet op de omliggende agrarische gronden die nodig zijn voor de productie van het bedrijf, betreft het een landbouw- en geen industrieel bedrijf. Het bedrijf hoort dus thuis in het buitengebied en niet op een industrieterrein.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Omdat het aantal voertuigen in de toekomstige situatie, gebaseerd op de ervaringscijfers in de bestaande situatie, al een forse overschatting geeft van het werkelijke aantal voertuigen, worden de ervaringscijfers in dit onderzoek aangemerkt als worst-case situatie.

In het (aanvullende) verkeersonderzoek is rekening gehouden met de (aangepaste) bebouwingsoppervlakte van de beoogde ontwikkeling. Het aanvullende verkeersonderzoek sluit derhalve beter aan op de planologische bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan waarbij in redelijkheid wordt uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Een agrarisch- en/of vollegrondsteeltbedrijf komt niet voor in de kengetallen van het CROW. Omdat deze kengetallen slechts uitgaan van de bebouwde oppervlakte, zonder rekening te houden met de specifieke bedrijfsvoering etc., geven deze cijfers een theoretische benadering van de maximale planologische situatie.

Gelet op de bestaande etmaalintensiteiten in de huidige situatie (dus zonder de beoogde ontwikkeling), leidt de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling, niet tot problemen voor de omliggende wegen. Daarnaast kan de verkeerstoename in beginsel worden opgevangen door de bestaande infrastructuur aan de Broksteeg en omliggende wegen.

Omdat op dit moment nog geen definitieve keuze is gemaakt voor de rijrichting van het vrachtverkeer en nog niet vaststaat welke maatregelen precies getroffen zullen worden om de verkeersstructuur te optimaliseren, is ervoor gekozen om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de verkeersstructuur en de verkeersveiligheid zoveel mogelijk te waarborgen. Deze maatregelen vormen een bijdrage aan de optimalisatie van de uiteindelijke verkeersstructuur en geven tegelijkertijd ook meer zekerheid aan de omwonenden.

Omdat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten en doelstellingen van de ontwerp-omgevingsvisie, staat dit er niet aan in de weg om dit bestemmingsplan, vooruitlopend op de vaststelling van de visie, vast te stellen. Overigens is de omgevingsvisie inmiddels, op 23 mei jl., vastgesteld door de Raad.

De (gewijzigde) inhoud van de anterieure overeenkomst vormt voor de Raad op zichzelf geen reden om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen. Het College is bevoegd om de anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar waarbij de Raad, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, rekening dient te houden met de afspraken in deze overeenkomst. De Raad is echter zelf niet gebonden aan hetgeen in de overeenkomst is afgesproken en kan derhalve in volle vrijheid beslissen of de beoogde ontwikkeling kan worden geacht in het belang te zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierbij moet de Raad ook rekening houden met de belangen van derden, waaronder die van de omwonenden en die van de initiatiefnemer.

De mogelijkheid van 'routegebonden horeca' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op grond van dit plan is de vestiging van kleinschalige, ondergeschikte horeca gericht op routegebonden recreatie, als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf mogelijk.

In de plantoelichting is, o.a. in H5.2.3 en 5.3.3, aan de hand van het provinciale respectievelijk het gemeentelijk beleid, onderbouwd dat de vestiging van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg 1-3 bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In bijlage 1 van de plantoelichting is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Dit is naar aanleiding van de overleggen en de zienswijze van de Provincie verder aangepast en voorzien van een berekening van de bestemmingswinst versus de inspanningen in kwaliteitsverbetering van het landschap.

De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf is noodzakelijk vanwege de groei die het bedrijf de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. De noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is echter niet zozeer gelegen in het feit dat het bedrijf op de toekomstige locatie nog de ambitie heeft om fors door te groeien maar door de noodzaak om het benodigde materiaal en materieel inpandig te kunnen opslaan om daarmee te voldoen aan de strenge certificeringseisen in het kader van voedselveiligheid. Daarnaast heeft het bedrijf (extra) ruimte nodig om de producten zelf te kunnen verwerken en verpakken alsmede voor de (inpandige) opslag van diverse verpakkingsmaterialen.

In de planregels (artikel 3.2.3) is opgenomen dat de bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 30.000 m². Deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningen en de daarbij

behorende bijgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-huisvesting arbeidsmigranten' bedraagt de bebouwde oppervlakte niet meer dan 7.700 m² en voor het overige deel van het bouwvlak mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 22.300 m². Aangezien de tekst in de planregel juridisch bindend is, is deze tekst leidend voor de uitleg van het bestemmingsplan. De tekst in de plantoelichting is aangepast zodat overal dezelfde oppervlaktematoren worden genoemd.

De huisvesting van arbeidsmigranten mag op beide locaties (zowel op de nieuwe als op de achterlaatlocatie) slechts plaatsvinden in het kader van de uitoefening van het grondgebonden agrarische bedrijf/vollegroundsteeltbedrijf aan de Broksteeg 1-3. Dit betekent dat de arbeidsmigranten in beginsel niet kunnen worden uitgeleend aan derden om elders werkzaamheden te verrichten. Ook het feit dat de arbeidsmigranten maximaal 9 maanden in de logiesgebouwen mogen verblijven draagt ertoe bij dat hier alleen werknemers worden gehuisvest die op het eigen bedrijf werkzaam zijn.

Uit het locatieonderzoek par 4.3 van de toelichting van het ontwerpplan (p. 20 e.v.) blijkt dat er in het buitengebied geen alternatieve locatie(s) beschikbaar zijn voor de bedrijfsverplaatsing. Met hetgeen hierover is opgenomen in de plantoelichting en deze zienswijzennota, is toereikend gemotiveerd waarom niet voor een alternatieve locatie is gekozen.

Vanwege het aanvullende verkeersonderzoek, zijn ook de gevolgen van de toename van het verkeer voor het wegverkeerslawaai, industrielawaai, luchtkwaliteit en de emissie van stikstof geactualiseerd. Daarnaast is, naar aanleiding van de zienswijzen, een onderzoek uitgevoerd naar trillingshinder. In deze aanvullende onderzoeken is, behalve in het trillingsonderzoek, uitgegaan van de CROW-kengetallen voor verkeer. Hoewel deze kengetallen slechts een theoretische weergave geven van de maximale planologische situatie en de ervaringscijfers een meer realistisch worst-case scenario schetsen, wordt in de aanvullende onderzoeken geconcludeerd dat in alle gevallen aan de geldende normen wordt voldaan. Zelfs in het (theoretische) worst-case scenario is ten aanzien van deze aspecten derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In het onderzoek naar trillinghinder wordt geconcludeerd dat de bedrijfsverplaatsing kan leiden tot (matige) trillingshinder zodat hiervoor een nadere bestuurlijke afweging zal worden gemaakt, op basis waarvan deze matige hinder zal worden geaccepteerd.

Hoewel geen sprake is van een verkeersonveilige situatie, wordt in het bestemmingsplan, om de verkeerssituatie te optimaliseren, een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de te nemen verkeersmaatregelen.

Ook de toename van het verkeer vanwege de beoogde woningbouwontwikkeling ('Akkerwinde') leidt niet tot belemmeringen in de verkeersafwikkeling en/of tot (verkeers)onveilige situaties in relatie tot de bedrijfsverplaatsing.

Tot slot zijn de uitgangspunten van de Verkeersnotitie (van de voormalige gemeente) Landerd (2012) gelijk aan de uitgangspunten van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan Maashorst 2023 (GVVP), dat op 1 januari 2024 in werking is getreden. Om geen misverstand te laten bestaan over de uitgangspunten van de verkeerssituatie, zal aan het vast te stellen bestemmingsplan, het GVVP (2023) ten grondslag worden gelegd.

4.2 Aanwonende Pastoor van Winkelstraat (Indiener 2)

4.2.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.2.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.2.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3.

4.3 Burgemeester en wethouders gemeente Oss (Indiener 3)

4.3.1 Inhoud zienswijze

- a. Stedelijke ontwikkeling, niet passend in het buitengebied
Er is volgens de gemeente geen sprake meer van een aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteit. De activiteiten die zijn voorzien zijn, zeker in combinatie met de huisvesting van 200 tijdelijke werknemers, aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die niet past in het buitengebied.
- b. Verkeersdruk/belasting
De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling leidt volgens de gemeente tot ongewenste overlast voor haar inwoners, met name in en rondom Herpen. De toename van de verkeersdruk kan niet worden opgevangen door de

bestaande wegen. De voorgestelde maatregelen zijn onvoldoende om de verkeerseffecten in goede banen te leiden.

4.3.2 Reactie gemeente

- a. Stedelijke ontwikkeling, niet passend in het buitengebied
Zie ook onder 4.1.1. onder m. In de plantoelichting (H 5.1.3) is beschreven dat zowel ten aanzien van de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden als de huisvesting van arbeidsmigranten, sprake is van een stedelijke ontwikkeling zodat is onderbouwd dat er behoefte bestaat aan deze ontwikkeling en dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in deze behoefte kan worden voorzien.
- b. Verkeersdruk/belasting
Met de gemeente Oss vindt (ambtelijk) overleg plaats over de beoogde verkeersafwikkeling vanuit de Broksteeg 1-3 en dan met name de gewenste inrichting /het profiel van de Elsstraat in de gemeente Oss. Aangezien de verkeersstructuur alsmede de verkeersveiligheid in overeenstemming zijn met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, staat de inrichting van de wegen in beginsel los van de vaststelling van het bestemmingsplan. Om de verkeerssituatie te optimaliseren zal een aantal verkeersmaatregelen worden getroffen. Deze maatregelen zijn opgenomen in een voorwaardelijke verplichting.

4.3.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De te nemen verkeersmaatregelen zijn opgenomen in een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast wordt het overleg met de gemeente voortgezet om tot een optimale eindsituatie te komen waarbij tevens afspraken gemaakt zullen worden over de uitvoering van de te nemen maatregelen.

4.4 Omwonende(n) verkeersroute

4.4.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.4.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.4.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3.

4.5 Dorpsraad Herpen

4.5.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft voor wat betreft de gevolgen voor het verkeer (verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid) 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 4.3.1.

4.5.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 3 (4.3.2).

4.5.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.3.3.

4.6 Bewoners van de Erfdijk in Herpen

4.6.1 Inhoud zienswijzen

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 4.3.1.

In aanvulling hierop merken reclamanten op dat zij zich, als gevolg van de intensivering van de landbouw, met name gelet op stank, fijnstof en het gebruik van bestrijdingsmiddelen en meststoffen, grote zorgen maken over hun gezondheid. Daarnaast vragen reclamanten aandacht voor de gevolgen hiervan voor de natuur, o.a. voor de Ecologische VerbindingsZone (EVZ) Erfdijk en Munsche Wetering. Ook dient

volgens reclamanten nader te worden onderzocht of er gevolgen zijn voor de waterkwaliteit van de achter de dijk liggende wielen.

4.6.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 3 (4.3.2).

In aanvulling hierop wordt ten aanzien van het aspect gezondheid verwezen naar het (aanvullende) onderzoek luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling, ondanks de toename van het (landbouw)verkeer niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofdioxide). Er wordt ruimschoots voldaan aan de in de Wet milieubeheer (Wmb) opgenomen grenswaarden voor luchtkwaliteit zodat dit geen belemmering vormt voor het plan. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat op grond van het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij is toegestaan. Een dergelijk bedrijf veroorzaakt, vanwege het (intensief) houden van dieren/vee, meer fijnstof dan een teeltbedrijf. Intensieve veehouderijen zijn een belangrijke bron van fijnstof (PM₁₀) en dragen bij aan de directe (primaire) uitstoot van fijnstof, bijvoorbeeld via stofdeeltjes vanuit mest, huidschilfers, veren, voer, haren en strooisel. De fijnstofemissies uit de akkerbouw zijn veel lager dan van een intensieve veehouderij. Het betreft voornamelijk emissies die plaatsvinden bij het lossen, laden en aanwenden van kunstmest, het toedienen van gewasbeschermingsmiddelen en oogstwerkzaamheden. Het wegbestemmen van de intensieve veehouderij in het onderhavige bestemmingsplan levert in beginsel dus een verbetering op in het kader van luchtkwaliteit.

Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en meststoffen is niet gereguleerd in het bestemmingsplan. Er gelden geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en woningen (en tuinen) en/of andere gevoelige functies. Bij gebreke van wetgeving, zijn in de jurisprudentie kaders ontwikkeld voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen het bestemmingsplan. Op grond hiervan mag de Raad, bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open teelt een algemeen belang toekennen aan de volksgezondheid. Dit wordt vertaald naar een minimale afstand van 50 meter tot woon- en verblijfslocaties. De zone van 50 meter tussen de agrarische functie waar dergelijke open teelt is toegelaten en gevoelige functies moet vrij van spuitnevel of drift blijven. Deze zone wordt een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone genoemd. Aangezien er in het onderhavige geval binnen een cirkel van 50m van het plangebied geen gevoelige bestemmingen voorkomen, is het opnemen van een dergelijke zone niet noodzakelijk. In dit kader wordt ook verwezen naar par. 7.2 van de plantoelichting waarin het gebruik van bestrijdingsmiddelen door het bedrijf nader wordt toegelicht.

Ten aanzien van de gevolgen voor de natuur wordt verwezen naar de ecologische quickscan die ten behoeve van het ontwerpplan is opgesteld (bijlage 11 plantoelichting). Hierin (par. 3.2, p.8) staat dat de dichtst bijgelegen zones die onderdeel uitmaken van Natuurnetwerk Nederland (NNN) een beek en haagbeuken- en essenbos betreffen, op een afstand van circa 500 meter ten opzichte van het plangebied. Volgens de quickscan kunnen fysieke effecten op deze afstand, doordat de ingrepen beperkt zijn tot het plangebied zelf, grotendeels worden uitgesloten. Wel kan een toename van verhard oppervlak van invloed zijn op de lokale waterhuishouding waarvan het Natuurnetwerk afhankelijk is. Het plan voorziet echter in waterberging op eigen terrein door de aanleg van wadi's en een waterpartij, zodat hemelwater lokaal kan infiltreren. Hierdoor zijn negatieve effecten op het Natuurnetwerk, mede door de relatief grote afstand tot aan het plangebied, redelijkerwijs uit te sluiten.

Daarnaast is de Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm) bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd, hebben betrekking op het oppervlaktewater. Deze zones bedragen maximaal 5 meter. Omdat het bedrijf hier, vanuit de milieuwetgeving aan gebonden is, is nader onderzoek naar de gevolgen voor de waterkwaliteit van de achter de dijk liggende wielen in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het teeltbedrijf dat op grond van het bestemmingsplan wordt toegestaan niet leidt tot hogere gezondheidsrisico's dan de intensieve veehouderij die op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Ten aanzien van de luchtkwaliteit leidt het teeltbedrijf waarschijnlijk zelfs tot een verbetering. Gelet op de afstand van het bedrijf tot gevoelige functies hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden met een spuitvrije zone. Ook zijn negatieve effecten op de natuur, mede door de relatief grote afstand tot aan het plangebied, redelijkerwijs uit te sluiten. Voor wat betreft (het behoud van) de waterkwaliteit moet het bedrijf voldoen aan de milieuwetgeving die hierop van toepassing is zodat een nader onderzoek naar de gevolgen voor de waterkwaliteit van de achter de dijk liggende wielen, in het kader van dit bestemmingsplan, niet noodzakelijk is.

4.7 *Aanwonende Pastoor van Winkelstraat*

4.7.1 **Inhoud zienswijzen**

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

In aanvulling hierop stelt reclamant dat uit de anterieure overeenkomst en de 'Aanvullende notitie ter toelichting op het collegeadvies van 22 mei 2023' blijkt dat doorontwikkeling van het bedrijf op de huidige locatie, gelet op het feit dat deze locatie mogelijk minder aantrekkelijk is voor woningbouwontwikkeling, (nog steeds) een optie is. Hierbij zou de oude locatie (aan de achterzijde) ontsloten kunnen worden via het Munpad zodat de door de bewoners ervaren overlast wordt beperkt.

Voorts stelt reclamant dat, ondanks het instellen van eenrichtingsverkeer, niet kan worden voorkomen dat chauffeurs in de toekomst gebruik zullen maken van sluiproutes zodat de voorgestelde (theoretische) verkeersroute, in de praktijk niet dan wel onvoldoende zal worden benut.

4.7.2 **Reactie gemeente**

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

In aanvulling hierop wordt vermeld dat de doorontwikkeling van het bedrijf op de huidige locatie (Molenaarstraat 2) in beginsel geen optie (meer) is. Niet voor voor niets wordt de (bedrijfs)bebouwing in het bestemmingsplan op deze locatie wegbestemd met uitzondering van het bestaande woonhuis, dat een woonbestemming krijgt, en het logiesgebouw waarin arbeidsmigranten zijn gehuisvest. In de planregels is opgenomen dat de uitoefening van het bedrijf op de nieuwe locatie niet is toegestaan indien binnen een jaar na de start van de bedrijvigheid, de bedrijvigheid op de oude locatie (met uitzondering van de grondgebonden agrarische activiteiten en de huisvesting van de arbeidsmigranten) niet is gestaakt. Daarnaast dient binnen 1,5 jaar na de start van de bedrijfsactiviteiten op de nieuwe locatie, de bedrijfsbebouwing op de oude locatie (met uitzondering van het woonhuis en de voormalige bedrijfswoning) te zijn ontmanteld. Deze overgangperiode van 1 tot 1,5 jaar is nodig om de seizoensgebonden werkzaamheden met betrekking tot de teelt en verwerking van de gewassen op de oude locatie te kunnen afronden voordat alles wordt verhuisd naar de nieuwe locatie.

Daarnaast is in de planregels van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, zodra de voormalige bedrijfsbebouwing is verwijderd, de bestemming van de oude locatie te wijzigen naar wonen ten behoeve van de realisatie van maximaal 50 woningen.

Mocht het bestemmingsplan onverhoopt niet worden vastgesteld of anderszins de eindstreep niet halen, kan de initiatiefnemer, op basis van het geldende bestemmingsplan de bedrijfsactiviteiten aan de oude locatie onverminderd voortzetten. Wellicht is in dat geval een andere ontsluiting van het perceel gewenst maar dat is op dit moment nog niet aan de orde en dus ook niet nader onderzocht.

Op het moment dat van en naar het bedrijf op de nieuwe locatie eenrichtingsverkeer zal worden ingesteld, in ieder geval voor het vrachtverkeer, dienen de chauffeurs zich hieraan te houden. Bij het niet naleven van de verkeersregels riskeren zij een boete. Dit is echter een handhavingsaspect dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet nader wordt gereguleerd. Ten aanzien van de te nemen verkeersmaatregelen, waaronder het instellen van eenrichtingsverkeer, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan. Als, binnen 1 jaar na de start van de exploitatie van het bedrijf op de nieuwe locatie, niet aan deze verplichting wordt voldaan, is het niet toegestaan om de bedrijfsactiviteiten op deze locatie voort te zetten.

4.7.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het voortzetten van het bedrijf op de huidige locatie in beginsel geen optie meer is. Het is de bedoeling om op deze locatie, na ontmanteling van de bedrijfsbebouwing en wijziging van het bestemmingsplan, woningbouw te realiseren. Mocht dit bestemmingsplan onverhoopt niet worden vastgesteld of anderszins de eindstreep niet halen, zou de initiatiefnemer, op basis van het geldende bestemmingsplan de bedrijfsactiviteiten op de oude locatie onverminderd voort kunnen zetten. Wellicht is in dat geval een andere ontsluiting van het perceel gewenst, maar dat is op dit moment nog niet aan de orde en dus ook niet nader onderzocht. Zodra het eenrichtingsverkeer van en naar de nieuwe bedrijfslocatie is ingesteld, dienen de chauffeurs zich hieraan te houden om geen (verkeers)boete te riskeren.

4.8 Omwonende(n) buitengebied

4.8.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.8.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.8.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3.

4.9 *Aanwonende Haagstraat*

4.9.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Daarnaast vraagt reclamant zich af of ook is gekeken naar de verkeersroute van en naar de nieuwe bedrijfslocatie vanaf de (rotonde) N277 naar de Waterstraat, Elsstraat en de Broksteeg zodat het verkeer niet hoeft te rijden over de Haagstraat en de Pastoor van Winkelstraat en de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt alsmede de overlast vanwege het verkeer beperkt blijft.

4.9.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

De kortste route voor vrachtverkeer naar het hoofdwegennet loopt via het zuidelijke deel van de Broksteeg via de Pastoor van Winkelstraat (en de Haagstraat) naar de N277. Als al het verkeer van en naar de nieuwe bedrijfslocatie via de door reclamant voorgestelde route over de Waterstraat, Elsstraat en de Broksteeg zou rijden, leidt dit tot een toename op deze wegen. Het instellen van eenrichtingsverkeer verdient dan ook de voorkeur zodat

het verkeer van en naar het bedrijf verspreid wordt en tegelijkertijd wordt voorkomen dat grote voertuigen elkaar op de Broksteeg moeten passeren.

De voorkeur voor de rijrichting van het vertrekkende verkeer lijkt uit te gaan naar: Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat – Haagstraat zodat de draai van de Broksteeg naar de Pastoor van Winkelstraat beter gemaakt kan worden. Voor het komende verkeer geldt dan de omgekeerde rijrichting: Haagstraat – Waterstraat – Elsstraat – Broksteeg.

4.9.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. De door reclamant voorgestelde route leidt tot een toename van het verkeer op de wegen Waterstraat, Elsstraat en de Broksteeg. Het instellen van eenrichtingsverkeer verdient de voorkeur zodat het verkeer van en naar het bedrijf verspreid wordt en tegelijkertijd wordt voorkomen dat grote voertuigen elkaar op de Broksteeg moeten passeren.

4.10 Omwonende (n) buitengebied

4.10.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Verder stelt reclamant dat in het verkeersonderzoek is gekozen voor de goedkoopste variant ten aanzien van het verkeer. Aangezien dit volgens reclamant, gelet op het onderzoek van Megaborn (d.d. 9-11-2021) qua verkeersveiligheid de minst gunstige route is, vraagt dit om een nadere uitleg.

4.10.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

Het onderzoek van Megaborn (d.d. 9-11-2021) is voor dit bestemmingsplan niet meer relevant aangezien de Provincie heeft aangegeven niet mee te willen werken aan een 2^e ontsluiting/rotonde op de N277. Dit betekent dat de (toekomstige) verkeersroute moet worden gevonden in de huidige wegenstructuur. Of dit ook de goedkoopste oplossing is, kan (nog) niet worden beoordeeld aangezien nog niet vaststaat welke verkeersmaatregelen precies genomen zullen worden. Voor zover deze maatregelen

bestaan uit het aanpassen en/of verbreden van de weg, kunnen hier echter ook aanzienlijke kosten mee zijn gemoeid. Om de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie zo adequaat mogelijk te laten verlopen en de verkeersveiligheid te waarborgen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

4.10.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat voor de afwikkeling van het verkeer niet per definitie wordt gekozen voor de goedkoopste variant, maar voor de variant die het meest optimaal is en waarbij ook de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd.

4.11 *Aanwonende verkeersroute buitengebied gemeente Oss*

4.11.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Daarnaast staat volgens reclamant in de anterieure overeenkomst (AO) vermeld dat om de voorgestelde verkeersroute mogelijk te maken, zal worden overgegaan tot onteigening, terwijl dit tijdens de informatieavonden steeds is ontkend. Voorts zou het initiatief voor de bedrijfsverplaatsing eerder vanuit het bedrijf zelf zijn gekomen terwijl volgens reclamant nu in de AO staat vermeld dat het initiatief hiervoor afkomstig is van de gemeente.

4.11.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

In de AO (artikel 8 lid 1 en 2) staat vermeld dat ten behoeve van de aanpassing van infrastructurele voorzieningen in de openbare ruimte in de omgeving Broksteeg 1-3 grondverwerving noodzakelijk is. De Exploitant (eigenaar van het bedrijf) kan met de betreffende eigenaar in overleg treden omtrent de minnelijke verwerving. Indien een minnelijke verwerving door de Exploitant of door de Gemeente niet mogelijk is, zal de Gemeente *overwegen* om het instrument van de onteigening in te zetten. De hiermee gemoeide kosten komen voor 80% voor rekening van Exploitant.

Hiermee is niet gezegd dat de gemeente tot onteigening zal overgaan. Dit is alleen het geval als er minnelijk geen overeenstemming kan worden bereikt met de betreffende eigenaar. In dat geval kan de gemeente overwegen om onteigening in te zetten en zijn er afspraken gemaakt met de exploitant over de kosten hiervan. Voorts is in de AO (artikel 8 lid 3) bepaald dat de bedrijfsverplaatsing en de realisatie van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie pas kan plaatsvinden nadat de door de gemeente beoogde aanpassing van de infrastructurele voorzieningen in de openbare ruimte is gerealiseerd. Dit is naast de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, een extra waarborg dat de benodigde verkeersmaatregelen worden uitgevoerd.

Omdat de omwonenden van de huidige locatie overlast ondervinden van de aan-en afvoer van het tuinbouwbedrijf, vindt de bedrijfsverplaatsing mede plaats op verzoek van de gemeente. Daarnaast kan het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie moderniseren en verder ontwikkelen zodat sprake is van een 'win-win situatie'. Van wie het initiatief afkomstig is, is voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet relevant. In het kader van het bestemmingsplan dient zowel op de nieuwe locatie als op de achterlaatlocatie sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' en dat is het hier het geval.

4.11.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3. In aanvulling hierop wordt ten aanzien van de AO geconcludeerd dat daarin is opgenomen dat de gemeente gebruik *kan* maken van onteigening om de beoogde aanpassing van de infrastructurele voorzieningen in de openbare ruimte te realiseren. Het feit dat de bedrijfsverplaatsing en de realisatie van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie op grond van de AO pas kan plaatsvinden nadat de door de gemeente beoogde aanpassing van de infrastructurele voorzieningen in de openbare ruimte is gerealiseerd, is naast de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, een extra waarborg dat de benodigde maatregelen worden uitgevoerd.

Van wie het initiatief voor de bedrijfsverplaatsing afkomstig is, is voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet relevant. In het kader van het bestemmingsplan dient zowel op de nieuwe locatie als op de achterlaatlocatie sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.12 Aanwonende buitengebied

4.12.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.12.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.12.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3.

4.13 Omwonende/aanwonende buitengebied

4.13.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Daarnaast wordt door reclamant nog gewezen op diverse wijzigingen in de anterieure overeenkomst (AO). Een van die wijzigingen betreft de toevoeging van lid 4 aan artikel 14 op basis waarvan de gemeente verklaart dat er met andere exploitanten geen afspraken zijn of zullen worden gemaakt ten aanzien van andere bouwplannen in de gemeente die qua timing of anderszins in de weg staan aan de inspanningsplicht van de gemeente ten aanzien van de realisatie van de woningen op de achterlaatlocatie. Reclamant vraagt zich of een dergelijke bepaling wel in overeenstemming is met het Didam-arrest en/of het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast kan de bepaling volgens reclamant de woningbouw in Maashorst belemmeren.

Voorts stelt reclamant zich op het standpunt dat de Raad het bestemmingsplan niet kan vaststellen zonder eerst kennis te hebben genomen van de overige wijzigingen in de AO.

4.13.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

Het 'Didam-arrest' ziet op de gelijke behandeling van potentiële kopers bij grondverkoop door de gemeente. In dit geval is de grond waarop de woningbouw is voorzien, niet in eigendom van de gemeente maar van de eigenaar van het bedrijf. De gemeente heeft in de AO toegezegd om, onder voorwaarden, mee te willen werken aan woningbouw op de

achterlaatlocatie. Met dit doel is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Aan de hand van deze toezegging en wijzigingsbevoegdheid kan de achterlaatlocatie worden gerekend tot de zogenaamde ‘zachte plancapaciteit’ van de gemeente. Het is, mede met het oog op de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’, heel gebruikelijk dat de gemeente eerst meewerkt aan de woningbouwplannen die al bij haar bekend zijn, alvorens medewerking toe te zeggen aan nieuwe plannen. Dit om te voorkomen dat er uiteindelijk meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan waar de gemeente behoefte aan heeft. Hiermee wordt de woningbouw in Maashorst niet belemmerd maar voert de gemeente, mede in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de regie over de (toekomstige) woningbouwplannen.

Ten aanzien van de overige wijzigingen in de AO wordt verwezen naar hetgeen hierover onder 4.1.2, in zijn algemeenheid ten aanzien van de gebondenheid van de Raad aan de AO is gezegd. Dit geldt ook voor de wijzigingen waar reclamant op doelt.

4.13.3 Conclusie

PM

4.14 Onbekend, zienswijze kan niet worden geopend

4.14.1 Inhoud zienswijzen

4.14.2 Reactie gemeente

4.14.3 Conclusie

4.15 Boskamp & Willems advocaten, namens omwonende/aanwonende buitengebied

4.15.1 Inhoud zienswijzen

Reclamante kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat zij hierdoor kan worden geschaad in haar bedrijfsvoering. Door de invoering van eenrichtingsverkeer voor vrachtwagens (dat naar verwachting zal plaatsvinden via de Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat), zal zij veel meer kilometers moeten maken om haar bedrijfslocatie te bereiken, waardoor zij forse (inkomens)schade zal lijden. Hiermee dient, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, rekening te worden gehouden.

4.15.2 Reactie gemeente

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de toename van het (vracht)verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur aan de Broksteeg en de omliggende wegen.

Vanaf de ontwikkellocatie loopt de kortste route voor vrachtverkeer naar het hoofdwegennet via het zuidelijke deel van de Broksteeg via de Pastoor van Winkelstraat naar de N277.

Door het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg kan worden voorkomen dat deze voertuigen elkaar moeten passeren. De richting van het vrachtverkeer ligt inderdaad nog niet vast maar de voorkeur lijkt uit te gaan naar Haagstraat – Waterstraat – Elsstraat – Broksteeg voor het komende verkeer en Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat – Haagstraat voor het vertrekkende verkeer omdat de draai van de Broksteeg naar de Pastoor van Winkelstraat dan beter gemaakt zou kunnen worden.

Het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg betekent echter niet dat ook de Waterstraat (automatisch) eenrichtingsverkeer zal worden. Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling, kan zowel het komende als het vertrekkende verkeer het bedrijf van reclamante aan de Waterstraat nog steeds via de kortste route (van en naar de N277) bereiken.

Naast het instellen van eenrichtingsverkeer wordt bovendien een aantal andere verkeersmaatregelen, zoals het verlagen van de maximum snelheid naar 30 km/uur, het verbreden van de weg, aanleg van passeerplaatsen en/of de aanleg van grasbetontegels in de berm, onderzocht om de uiteindelijke verkeersstructuur van en naar het bedrijf te optimaliseren.

Omdat op dit moment nog geen keuze is gemaakt voor de definitieve rijrichting en benodigde verkeersmaatregelen, is nog niet voldoende duidelijk welke maatregelen uiteindelijk genomen zullen worden. Om te waarborgen dat deze (verkeers)maatregelen wél genomen zullen worden, is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor (het bedrijf van) reclamante betekent dit dat, voor zover het instellen van eenrichtingsverkeer aan de Waterstraat al noodzakelijk is, de door haar genoemde belangenafweging plaatsvindt in het kader van het verkeersbesluit (op grond van artikel 2, lid 1 en 2 van de Wegenverkeerswet 1994).

4.15.3 Conclusie

Het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg betekent niet dat ook de Waterstraat (automatisch) eenrichtingsverkeer zal worden. Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling, kan zowel het komende als het vertrekkende verkeer het bedrijf van reclamante aan de Waterstraat nog steeds via de kortste route (van en naar de N277) bereiken.

Voor (het bedrijf van) reclamante betekent dit dat, voor zover het instellen van eenrichtingsverkeer aan de Waterstraat al noodzakelijk is, de door haar genoemde belangenafweging zal plaatsvinden in het kader van het verkeersbesluit (op grond van artikel 2, lid 1 en 2 van de Wegenverkeerswet 1994) en niet in het kader van dit bestemmingsplan.

4.16 *Provincie Noord-Brabant (Indiener 16)*

4.16.1 Inhoud zienswijze

- a. **Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing**
In het door de gemeente opgestuurde overzicht met maatregelen voor kwaliteitsverbetering en de daarbij behorende kosten, is een aantal posten opgenomen die niet als kwaliteitsverbetering van het landschap dienen. Hierbij gaat het om o.a. een vlonder, grondwerk en verkeersmaatregelen. Daarnaast ontbreekt de berekening van de bestemmingswinst versus de inspanning in kwaliteitsverbetering van het landschap.
- b. **Planregels**
Op grond van de begripsbepalingen in combinatie met de planregels is het niet uitgesloten dat op de locatie Broksteeg 1-3 ook een melkveehouderij gevestigd zou kunnen worden. Daarnaast mag de bebouwde oppervlakte voor het overige deel van het bouwvlak niet meer bedragen dan 22.300 m². Dit is een (grote) wijziging ten opzichte van het voorontwerpplan.
- c. **Locatie Molenaarstraat 2**
Het ontwerpbestemmingsplan richt zich niet op het beëindigen van het agrarisch bedrijf maar slechts op een verkleining van het agrarisch bouwperceel (tot circa 3.000 m²). Nu het agrarisch bedrijf wordt verplaatst dient het gehele agrarische bouwperceel op de bestaande locatie te worden gesaneerd. Gedurende de overgangsfase zou de huisvesting van arbeidsmigranten in de voormalige bedrijfswoning kunnen worden voortgezet. De bestemming van de bedrijfswoning dient dan wel te worden omgezet naar burgerwoning zodat deze huisvesting onder het overgangsrecht valt.

4.16.2 Reactie gemeente

a. Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Naar aanleiding van de eerdere overleggen met de Provincie is al geconstateerd dat de berekening van de bestemmingswinst versus de inspanning in kwaliteitsverbetering nog ontbreekt. De posten die volgens de Provincie niet als kwaliteitsverbetering van het landschap kunnen dienen en de termijn voor onderhoud en beheer, zijn in het overzicht met maatregelen aangepast.

De aangepaste gegevens ten aanzien van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn inmiddels (opnieuw) met de Provincie gedeeld. Uit de berekening van de kwaliteitsverbetering blijkt dat deze overeenkomt met de kosten die zijn gemoeid met de landschappelijke inpassing. Hierbij is geen rekening gehouden met het voorste groene vlak (met daarin de grote vijver). Dit vlak is meegenomen als 'agrarische grond (onbebouwd)'. Daarnaast is de bosschage aan de wegzijde weggelaten. Aan de watergangzijde is de beoogde elzensingel minder lang geworden. Hierdoor is een doorkijk mogelijk zodat de openheid van het landschap beter beleefbaar blijft, zie ook onderstaande afbeelding uit het landschappelijke inpassingsplan:



De laatste versie van het gehele plan is toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting (zie ook par. 4.10 en 5.3.3 van deze toelichting).

b. Planregels

De begripsbepalingen (grondgebonden agrarisch bedrijf versus vollegrondsteeltbedrijf) worden aangepast zodat duidelijk is dat de vestiging van een melkveehouderij niet is toegestaan. Hoewel in artikel 3.1.2 sub van de planregels (Broksteeg 1-3) niet staat dat, zoals de Provincie stelt, *tevens* een vollegrondsteeltbedrijf is toegestaan, mag over de uitleg van de begripsbepalingen en het toegelaten gebruik geen verwarring bestaan.

De opmerking over artikel 3.2.3. van de planregels wordt niet gevolgd. De bebouwde oppervlakte is juist minder dan in het voorontwerpplan waarin nog werd uitgegaan van (ruim) 38.000 m².

c. Locatie Molenaarstraat 2

Ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing zijn de (nieuw) bouw mogelijkheden op het perceel al zoveel mogelijk verwijderd. Alleen voor de huisvesting van de arbeidsmigranten in de (voormalige) bedrijfswoning is nog een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is in de planregels (artikel 3.5.6) als voorwaardelijke verplichting voor de bedrijfsvoering op de nieuwe locatie opgenomen dat de agrarische bedrijvigheid aan de Molenaarstraat wordt

beëindigd en de aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Gelet op de beperkte, resterende bouw- en gebruiksmogelijkheden is het feitelijk niet meer mogelijk om op dit perceel een zelfstandig agrarisch bedrijf te starten. De resterende agrarische bestemming vormt in die zin dan ook geen (planologische) bedreiging.

De huisvesting van de arbeidsmigranten op deze locatie is ook in de nieuwe situatie nog nodig voor de bedrijfsvoering op de nieuwe locatie. In de planregels is dan ook opgenomen dat de huisvesting van de arbeidsmigranten plaatsvindt ten behoeve van het bedrijf aan de Broksteeg 1-3. Daarnaast is deze huisvesting direct gerelateerd aan de (grondgebonden) agrarische activiteiten op het perceel, die in de nieuwe situatie worden voortgezet.

4.16.3 Conclusie

Naar aanleiding van de (eerdere) overleggen met de Provincie is de kwaliteitsverbetering van het landschap aangevuld en verbeterd. De Provincie heeft inmiddels aangegeven dat zij hiermee kan instemmen.

De begripsbepalingen in de planregels (grondgebonden agrarisch bedrijf versus vollegrondsteeltbedrijf) zijn aangepast zodat duidelijk is dat de vestiging van een melkveehouderij niet is toegestaan.

Op de achterlaatlocatie is het planologisch niet meer mogelijk om een (zelfstandig) agrarisch bedrijf op te richten. De bestemming van de (voormalige) bedrijfswoning is in het ontwerpplan al omgezet naar burgerwoning.

4.17 Omwonende(n) Broksteeg (Ravenstein)

4.17.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

Daarnaast maken reclamanten vooral bezwaar tegen de huisvesting van 200 arbeidsmigranten alsmede de bouw van de volgens hen enorme loodsen in het open polderlandschap.

4.17.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

De huisvesting van de arbeidsmigranten is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering ter plaatse. In het bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk waarborgen opgenomen om ervoor te zorgen dat de huisvesting niet voor overlast zal zorgen in de omgeving.

Ook de bouw van de loodsen is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het teeltbedrijf. Om de bouw van de loodsen zo goed mogelijk landschappelijk in te passen is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is o.a. gedeeld met de Provincie die heeft geoordeeld dat het bouwplan in relatie tot het landschapsplan, conform de provinciale verordening, leidt tot voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.17.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3

4.18 Bewoner buitengebied (Herpen), langs verkeersroute

4.18.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.18.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.18.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3

4.19 Bewoners buitengebied (ontsluiting Broksteeg-Pastoor van Winkelstraat)

4.19.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.19.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.19.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3

4.20 Bewoners Pastoor van Winkelstraat

4.20.1 Inhoud zienswijzen

De zienswijze heeft min of meer dezelfde opzet en bevat inhoudelijk ook grotendeels dezelfde gronden als de zienswijze van Indiener 1. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 4.1.1.

4.20.2 Reactie gemeente

Ook voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van Indiener 1 (4.1.2).

4.20.3 Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 4.1.3

5 Ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het (juridisch deel van het) bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

Planregels:

In plaats van de nadere eisen (artikel 3.3. van de planregels) is in de planregels (artikel 3.5.7) een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de verkeersmaatregelen.

Daarnaast is (in artikel 3.5.1 van de planregels) opgenomen dat de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 1.71 (de definitie/beschrijving van een vollegrondsteeltbedrijf) niet mogen worden uitgevoerd voor of namens derden c.q. andere agrarische bedrijven.

Verbeelding

Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie en de aanpassing van het landschappelijke inpassingsplan is de ligging van de bestemmingen 'Agrarisch-1' en 'Groen' gewijzigd.

Plantoelichting:

Daarnaast zijn (ambtshalve) de volgende teksten aangepast in de plantoelichting:

- Tekstuele wijzigingen paragrafen 1.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 en 4.10
- Paragraaf 4.10 is aangepast adhv nieuw landschapsplan
- Paragraaf 5.3.1 is aangepast vanwege vaststellen omgevingsvisie
- Paragraaf 5.3.3 is aangepast adhv nieuw landschapsplan en overleg provincie
- Inleiding hoofdstuk 6 tekstueel aangepast, fase 2 maakt geen onderdeel meer uit van de onderzoeken
- Paragraaf 6.1.3 aangepast naar aanleiding van aanvullend akoestisch onderzoek (Industrielawaai)
- Paragraaf 6.1.4 aangepast naar aanleiding van aanvullend akoestisch onderzoek (Wegverkeerslawaaai)
- Paragraaf 6.1.5 aangepast naar aanleiding van aanvullend onderzoek Luchtkwaliteit
- Paragraaf 6.4 aangepast naar aanleiding van aanvullend stikstofonderzoek
- Paragraaf 6.5 de paragraaf over cultuurhistorie is aangepast adhv nieuw landschapsplan en overleg met de Provincie
- Paragraaf 6.6 aangepast naar aanleiding van geactualiseerd Verkeersonderzoek
- Paragraaf 6.8 toegevoegd naar aanleiding van Trillingsonderzoek
- Paragraaf 8.2 Omgevingsdialoog nader uitgewerkt

Bijlagen

Bijlage A: (niet openbaar)

Bijlage B: diversen onderzoeken/aanvullingen:

- B1: uitnodiging informatieavond (omgevingsdialoog) d.d. 9 juli 2020;
- B2: voormalig verkeersonderzoek 'Variantenstudie ontsluiting' (Megaborn d.d. 12 mei 2021);