

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 15791-2022

Onderwerp: Jonkergouw: vaststellen bestemmingsplan identificatienummer
NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-VG01

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en zienswijzennota ten behoeve van verplaatsing van agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de zienswijzennota voor het project Jonkergouw identificatienummer NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-VG01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Sinds 2012 is de gemeente met Jonkergouw in gesprek over het toekomstbestendig houden van zijn tuinbouwbedrijf in relatie tot het leefbaar houden van de omgeving. De gemeente heeft in samenspraak met Jonkergouw beoordeeld of doorontwikkeling van het bedrijf wenselijk is op de huidige locatie aan de Molenaarstraat 2 te Schaijk. Gezamenlijk is tot de conclusie gekomen dat een verplaatsing naar een nieuwe locatie mogelijk een betere toekomst voor het bedrijf kan geven en dat de overlast die de huidige omwonenden ervaren hierdoor grotendeels verdwijnt. Jonkergouw is dit verder gaan onderzoeken en heeft voor eigen rekening en risico de locatie Broksteeg 1-3 te Schaijk aangekocht met als doel het bedrijf naar deze locatie te verplaatsen. Jonkergouw heeft vervolgens een concreet verzoek ingediend bij de gemeente om mee te werken aan een verplaatsing van het bedrijf van de Molenaarstraat 2 naar de Broksteeg 1-3. Jonkergouw heeft de ambitie om de beschikbare 10,7 ha verder te ontwikkelen met een hal inclusief kantoren van maximaal 22.300 m² en een gebouw van maximaal 7.700 m² voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De ontwikkelingen zijn inmiddels in een dusdanig vergevorderd stadium dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

In het doorlopen proces om te komen tot het met dit raadsvoorstel aangeboden bestemmingsplan is onder andere vanuit de omgeving - burgers, de gemeente Oss en de Provincie Noord-Brabant hebben hiervoor conform procedure zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend - en de raad inbreng geleverd. Door de omgeving is ook inbreng geleverd op onderdelen die geen plek – bijvoorbeeld gewasbescherming en de concrete invulling van de achterlaatllocatie - kunnen krijgen in het bestemmingsplan. Deze onderdelen blijven wel onder de aandacht en zijn voor zover mogelijk ook toegelicht aan belangstellenden. De voornaamste benoemde onderwerpen in de zienswijzen zijn:

1. Het ontbreken van een omgevingsdialogoog.
2. Het verstrekken van onvolledige en gebrekkige informatie.
3. Het niet aanmerken van het agrarisch tuinbouwbedrijf als 'industrie'. Indien dit 'industrie' zou betreffen dan hoort dit bedrijf thuis op een industrieterrein.
4. Zorgen over de verkeersafwikkeling:
 - a. Onvoldoende inzicht in de uiteindelijke afweging om te komen tot de voorgestelde voorkeursvariant voor de afwikkeling van het verkeer van en naar het bedrijf.
 - b. De toenemende overlast voor de omgeving vanwege de vrachtwagens, tractoren en personenauto's die dagelijks van en naar het bedrijf rijden.
 - c. Het onvoldoende onderzoeken en uitwerken van benodigde aanpassingen ten behoeve van de verkeersveiligheid.
5. Het agrarisch tuinbouwbedrijf is geen kwaliteitsverbetering voor het gebied de Rietbroek. Alle ingediende zienswijzen en een reactie daarop vindt u in de bijlagen.

Relatie met andere projecten

Er ligt een relatie met de omgevingsvisie, woningbouwlocaties in Maashorst en in de regio en benodigde klimaatadaptatieve maatregelen in de Broksteeg in relatie tot het industrieterrein Louwstraat.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de zienswijzennota is een raadsbevoegdheid.

De impact van de plannen op de omgeving is groot. Het vaststellen van een bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de zienswijzennota is een raadsbevoegdheid.

1.2 Noodzakelijk voor de initiatienemer om een vergunning aan te vragen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is voor Jonkergouw nodig om een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen waarmee bij goedkeuring van deze vergunning de plannen op de nieuwe locatie kunnen worden gerealiseerd.

1.3 Met het ter inzage leggen wordt een ieder in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de plannen en daar indien gewenst conform de Wet ruimtelijke ordening op te reageren.

Op 7 november 2023 heeft het College van B&W het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Meerdere belanghebbenden hebben vervolgens zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan dient vervolgens met nota van zienswijzen (samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de



gemeentelijke reactie) en ambtshalve wijzigingen via een college- en raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd te worden aan het college en de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor zes weken voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ter inzage gelegd. Belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om een beroep en voorlopige voorziening in te dienen.

1.4 Noodzakelijk om indieners van zienswijzen te kunnen beantwoorden.

De omgeving is uitgebreid in de gelegenheid gesteld kennis en inbreng te leveren op de plannen. Onderdeel van de formele bestemmingsplanprocedure is de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn behandeld en van beantwoording voorzien door middel van een zienswijzennota. Na vaststelling van de zienswijzennota worden indieners over de beantwoording geïnformeerd.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Er is eerder een anterieure overeenkomst gesloten met Jonkergouw waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en het verhalen van eventuele planschade.

Kanttekeningen

1.1 De zienswijzennota zal niet voorzien in de behoefte van de indieners van de zienswijzen.

Er is weerstand vanuit de omgeving op de plannen. Deze weerstand wordt niet weggenomen met de beantwoording van de zienswijzen. Indieners van de zienswijzen willen niet dat deze plannen doorgaan.

Communicatie & participatie

Er heeft zéér uitgebreide communicatie en participatie plaats gevonden. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om kennis en inbreng te leveren en vragen te stellen. Voor zover noodzakelijk en mogelijk – niet alles kan worden verwerkt in een bestemmingsplan – is de inbreng meegenomen bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

Vanwege de zorgen over de verkeersafwikkeling en gewenste aanpassingen aan de infrastructuur heeft er op 13 juni 2024 nog een omgevingsdialoog plaats gevonden. Er is – deels ter herhaling – een toelichting gegeven op de beoogde routing van het verkeer van en naar de nieuwe locatie aan de Broksteeg 1 – 3, de bijbehorende onderzoeken over geluid en trillingen en mogelijk te nemen verkeersmaatregelen om de verkeersveiligheid te optimaliseren. De bijna 100 aanwezigen hebben tijdens de bijeenkomst de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen, opmerkingen te maken en suggesties te doen in relatie tot de verkeersmaatregelen. De inbreng is vastgelegd in een verslag. Deze inbreng wordt na positieve besluitvorming over de verplaatsing van het agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw van de Molenaarstraat naar de Broksteeg gebruikt voor de uitwerking van de benodigde aanpassingen voor een verkeersveilige inrichting van de openbare ruimte.

Omwonenden worden aansluitend aan het raadsbesluit per mail geïnformeerd over het besluit.

Duurzaamheid

Het bedrijf dient te verplaatsen om toekomstbestendig te blijven. Duurzaamheid maakt hier een verplicht onderdeel van uit en is opgenomen in de planvorming.

Financiën

In de anterieure overeenkomst zijn alle afspraken, waaronder de financiële afspraken, vastgelegd.

Rechtmatigheid

Alle stukken zijn integraal opgesteld met medewerking van vele disciplines. Het besluit op het ontwerp bestemmingsplan is een collegebevoegdheid. Het besluit op het definitieve bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Vervolg

Na vaststelling door de raad wordt het bestemmingsplan voor zes weken voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ter inzage gelegd. Belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om een beroep en voorlopige voorziening in te dienen. Als er geen beroep of voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het vaststellingsbesluit na de beroepstermijn in werking. Firma Jonkergouw heeft na het vaststellingsbesluit de mogelijkheid om een omgevingsvergunning in te dienen voor realisatie van zijn plannen op de nieuwe locatie aan de Broksteeg.

Bijlagen

Onderwerp	Steller	Op datum
1. Raadsbesluit	Gemeente	19 september 2024
2. Bestemmingsplan planregels	Bureau Leefomgeving (iov Jonkergouw)	12 juni 2024
3. Bestemmingsplan toelichting	Bureau Leefomgeving (iov Jonkergouw)	12 juni 2024
4. Bestemmingsplan verbeelding 1	Bureau Leefomgeving (iov Jonkergouw)	12 juni 2024
5. Bestemmingsplan verbeelding 2	Bureau Leefomgeving (iov Jonkergouw)	12 juni 2024
6. Beeldkwaliteitsplan	Kantoor Princen (iov Jonkergouw)	1 november 2023
7. Landschappelijk inpassingsplan	ViForis (iov Jonkergouw)	16 mei 2024
8. Vormvrije mer-beoordeling woningbouwontwikkeling	Bureau Leefomgeving (iov Jonkergouw)	23 oktober 2023
9. Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek	Van Oort bodemonderzoek (iov Jonkergouw)	20 januari 2021
10. Verkennend en aanvullend (water)bodemonderzoek	Van Oort bodemonderzoek (iov Jonkergouw)	20 januari 2021
11. Akoestisch onderzoek industrielawaai	De Roever Omgevingsadvies (iov Jonkergouw)	29 maart 2024

12. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	De Roever Omgevingsadvies (ioV Jonkergouw)	22 maart 2024
13. Onderzoek luchtkwaliteit	De Roever Omgevingsadvies (ioV Jonkergouw)	29 mei 2024
14. Infiltratieonderzoek	Van Oort bodemonderzoek (ioV Jonkergouw)	7 juli 2020
15. Waterhuishoudkundig plan	RoyalHaskoningDHV (ioV Jonkergouw)	30 april 2021
16. Onderzoek stikstofdepositie	De Roever Omgevingsadvies (ioV Jonkergouw)	6 maart 2024
17. Quicksan flora & fauna	Buro Maerlant (ioV Jonkergouw)	18 september 2020
18. Aanvullend vleermuis- en uilenonderzoek	Buro Maerlant (ioV Jonkergouw)	22 december 2021
19. Archeologisch onderzoek	RAAP (ioV Jonkergouw)	15 juni 2020
20. Verkeersadvies	IV Infra (ioV Jonkergouw)	7 juni 2024
21. Trillingonderzoek	Stantec (ioV Jonkergouw)	16 april 2024
22. Verslag omgevingsdialoog verkeer	Gemeente	13 juni 2024
23. Presentatie omgevingsdialoog verkeer	Gemeente	13 juni 2024
24. Schetsimpressie achterlaatlocatie deel 1	Sterk in Ruimte (ioV Jonkergouw)	19 juni 2024
25. Zienswijzennota	Gemeente	19 juni 2024
B1 Uitnodiging omgevingsdialoog	Gemeente	9 juni 2024
B2 Voormalig verkeersonderzoek ontsluiting	Gemeente	12 mei 2021
B3 Addendum	Gemeente	19 juni 2024
B4 Addendum II	Gemeente	19 augustus 2024

Uden, 17 september 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

de loco-burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken
Jose van Aaken
18-09-2024

G.V.I.C. van Heeswijk
Gijs Van Heeswijk
19-09-2024