

Agendapunt:

Beleidsprogramma:
Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en
landschap

Portefeuillehouder:
Zaaknummer: -2016

Wethouder B.H.M. Brands



Raad
d.d. _____

conform voorstel
 aangehouden
 verworpen
Mij bekend de griffier

Aan de Raad.

Onderwerp

Discussienota over de voorgenomen bedrijfsuitbreiding van Jonkergouw Groenten en fruit B.V. aan de Molenaarstraat 2 te Schaijk

Voorstel

Geadviseerd wordt

1. Een richtinggevende uitspraak te doen over het verder onderzoeken naar het realiseren van een vierde loods aan de Molenstraat 2 te Schaijk.

Inleiding

Op 15 april 2014 heeft het college de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een vierde loods op het perceel aan de Molenstraat 2 geweigerd wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke onderbouwning. Het – ondanks herhaaldelijk verzoek van de gemeente - ontbreken van essentiële onderdelen met betrekking tot de aspecten verkeersoverlast, maximale benutting van het perceel en kwaliteitsverbetering/inpassing in de ruimtelijke onderbouwning speelde mede een rol bij de weigering. In **bijlage 1** is het weigeringsbesluit bijgevoegd.

Vervolgens heeft Jonkergouw plannen uitgewerkt voor het verplaatsen en samenvoegen van verschillende bedrijfslocaties naar de Broksteeg 1 en 3 te Schaijk. BRO laat met een tekort van 5 miljoen euro in een haalbaarheidsberekening echter zien dat bedrijfsverplaatsing geen haalbaar alternatief is. De haalbaarheidsberekening ligt voor u vertrouwelijk bij de griffie ter inzage (**bijlage 2**).

Hiermee komen de oorspronkelijk plannen van Jonkergouw aan de Molenstraat 2 weer centraal te staan. Dit is voor het college aanleiding om via deze discussienota de gemeenteraad te vragen of zij mogelijkheden ziet om de mogelijkheid tot oprichting van een vierde loods alsnog te onderzoeken.

Beoogd effect

Een richtinggevende uitspraak van de gemeenteraad over de voorgenomen bedrijfsuitbreiding van Jonkergouw Groenten en fruit b.v. Op basis van deze uitspraken kan het college vervolgens besluiten al dan niet de mogelijkheid te (laten) onderzoeken of realisatie van een vierde loods aan de Molenstraat acceptabel is.

Argumenten

Om een richtinggevende uitspraak te kunnen doen zijn argumenten opgesomd voor en tegen een positieve richtinggevende uitspraak van de raad. Tot slot zijn aandachtspunten toegelicht voor de planuitwerking in het geval de raad een positieve richtinggevende uitspraak doet.

1. Argumenten voor en tegen een positieve uitspraak van de gemeenteraad

Argumenten voor een positieve richtinggevende uitspraak

- Bedrijfsverplaatsing naar de Broksteeg 1 en 3 blijkt niet haalbaar te zijn. Zodoende komt de locatie aan de Molenstraat 2 weer centraal te staan.
- De ruimtelijke onderbouwing bij de geweigerde vergunning was op verschillende onderdelen niet volledig. Als de onderdelen zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering, verkeer en geluid en de bedrijfsmatige noodzaak zijn aangevuld, kan nogmaals worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat en vergunningverlening alsnog acceptabel is.
- Bedrijfsuitbreiding zal op de korte termijn de goedkoopste oplossing zijn. Een belangrijke kanttekening echter is de ambitie voor de langere termijn. Wellicht moet het bedrijf op de langere termijn toch verplaatsen waardoor de kosten alsnog hoog zijn.
- Het bedrijf is belangrijk voor de gemeente. Op het moment dat het bedrijf binnen de gemeente geen ontwikkelingsmogelijkheden ziet, kan het bedrijf overwegen zich in een andere gemeente te vestigen.
- Zowel gemeentelijk als regionaal wordt versterking van de agrifood-business voorgestaan. Uiteraard moeten deze bedrijven ook voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening.
- De Verordening Ruimte 2014 biedt onder voorwaarden ruimte voor de beoogde bedrijfsuitbreiding.
- Als gevolg van de uitbreiding worden geen milieu-gerelateerde problemen verwacht omdat op basis van de VNG-richtlijnen voldoende afstand bestaat tussen de milieu-belemmerende activiteiten en gevoelige functies. Dit overigens met uitzondering van geluid als gevolg van verkeersbewegingen waarover (nog) onduidelijkheid bestaat. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden opgenomen voor afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Voor tuinbouwbedrijven is een grootste richtafstand opgenomen van 30 meter voor geluid. De afstand tussen de gevel van de loods en de gevel van de dichtstbijzijnde woning (Molenstraat 4a) bedraagt ca. 85 meter. Er worden derhalve geen milieu-gerelateerde problemen verwacht als gevolg van de uitstraling van het bedrijf.

Argumenten tegen een positieve richtinggevende uitspraak

- Met de uitbreiding wordt een bouwvlak van ca. 2,3 ha gecreëerd aan de rand van Schaijk. Het is de vraag of deze uitbreiding ruimtelijke inpasbaar is in de omgeving. Door het ontbreken van voldoende motivatie voor kwaliteitsverbetering/landschappelijke inpassing is nog onduidelijk of de inbreuk op het landschap via kwaliteitsverbetering kan worden gecompenseerd. Daarbij is het onzeker of de ambitie haalbaar is het bedrijf de komende 10 jaar enorm te laten (door)groeien tot een hoogwaardig duurzaam bedrijf.
- Voor verkeersbewegingen van bedrijfsvoertuigen en de daarmee gepaarde geluidsuitstraling is (nog) onduidelijk wat de te verwachten consequenties zijn voor de omgeving. Hierover was ook geen inzicht bij de eerdere weigering. Op dit moment wordt al een behoorlijke verkeersoverlast ervaren op de Molenstraat. Uit metingen is wel gebleken dat het verkeersoverlast niet zozeer afkomstig is van het bedrijf, maar met name van automobilisten die te hard rijden. Door de bedrijfsuitbreiding ontstaan mogelijk extra verkeersbewegingen en daarmee gepaarde extra geluidsbelasting en overlast. Indien het college besluit tot vervolgonderzoek, zal de verkeerssituatie nader moeten worden onderzocht.
- De kans bestaat op bezwaren van omwonenden indien het college besluit een plan in procedure te brengen. Omwonenden hebben in 2012 immers ook bezwaar gemaakt tegen

het genomen projectbesluit die voor de eerdere uitbreiding. Ook is in het verleden naar aanleiding van een verzoek om handhaving een handhavingsprocedure gevoerd tegen het bedrijf.

- Er wordt afgeweken van de beleidslijn in het bestemmingsplan Buitengebied. De uitbreiding tot ca. 2,3 ha past niet direct binnen de beleidslijn van het bestemmingsplan buitengebied. Voor agrarische bedrijvigheid in het buitengebied wordt 1,5 ha als maximale oppervlakte genoemd. Voor teeltbedrijven wordt deze oppervlakte echter niet specifiek benoemd. Wel kan worden geconcludeerd dat een bouwvlak tot 1,5 hectare als algemeen acceptabel wordt beschouwd. Deze oppervlakte is reeds bereikt.

2. Aandachtspunten voor een nadere uitwerking bij een positieve richtinggevende uitspraak

Indien de raad een positieve richtinggevende uitspraak doet, kan het college besluiten het plan nader uit te (laten) werken. In dit geval dienen die onderdelen uitgewerkt te worden die ontbraken in de ruimtelijke onderbouwing van de geweigerde aanvraag. Op het moment dat deze onderdelen zijn aangevuld, kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat en vergunningverlening alsnog acceptabel is in die omvang. Hieronder zijn de ontbrekende onderdelen kort toegelicht.

De bedrijfsmatige noodzaak moet verder worden aangetoond

Een motivering op de bedrijfsmatige noodzaak voor uitbreiding ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing. Dit is ook van belang met het oog op de provinciale Verordening Ruimte 2014. Op grond van Verordening ligt de locatie in een Gemengd landelijk gebied. De Verordening biedt ruimte voor de uitbreiding van teeltbedrijven in Gemengd landelijk Gebied (artikel 7.2 van de regels) mits is onderbouwd dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Bij de weigering in 2014 is geconstateerd dat onduidelijk is waarom uitbreiding van bebouwing moet plaatsvinden en welke activiteiten binnen het bouwvlak zullen worden uitgevoerd. Hierdoor was het onmogelijk om de belangen van de aanvrager af te wegen tegen de belangen van de omgeving. De bedrijfsmatige noodzaak dient te worden onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing en vervolgens ter toetsing te worden voorgelegd aan de AAB.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het onderdeel zorgvuldig ruimtegebruik ontbreekt in de geweigerde aanvraag en is dan ook in strijd met de Verordening Ruimte 2014. In de Verordening is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt voor bedrijfsontwikkelingen. In de ruimtelijke onderbouwing dient aandacht te zijn voor een andere indeling van het perceel, waarbij compact tegen de derde loods wordt aangebouwd.

Kwaliteitsverbetering

Het onderdeel kwaliteitsverbetering in de geweigerde aanvraag voldoet niet aan de Verordening Ruimte 2014. Op basis van de gemeentelijke Nota Kwaliteitsverbetering valt de ontwikkeling in categorie 3 (aanzienlijke impact). In deze categorie moet sprake zijn van kwaliteitsverbetering die meer behelst dan alleen een landschappelijk inpassing. Ingevolge het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn maatregelen vereist op en in de (directe) omgeving van de projectlocatie. Ook dient sprake te zijn van twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Verkeersbewegingen en geluid

- De onderdelen verkeersbewegingen en geluid ontbreken in ruimtelijke onderbouwing. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe loods moeten inzichtelijk zijn. Ook moet het aspect geluid worden beschreven/onderzocht als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe loods. Een alternatieve ontsluiting kan dan ook in beeld worden gebracht. Deze moet wel op haalbaarheid getoetst worden.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie en Uitvoering

Nadat de raad een richtinggevende uitspraak heeft gedaan zal het college een besluit nemen om al dan niet nogmaals de mogelijkheid te onderzoeken of realisatie van een vierde loods tot de mogelijkheden behoort.

Bijlage(n)

1. Besluit weigering omgevingsvergunning d.d. 15 april 2014.
2. De haalbaarheidsberekening bedrijfsverplaatsing BRO (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie).

Zeeland,

Burgemeester en wethouders van Landerd,

de secretaris,

de burgemeester,



J.A.J. Lenssen



M.C. Bakermans