

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



Aan: De leden van de gemeenteraad

Geachte raadsleden,

Zoals bij u bekend is heeft Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, gevestigd aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk, uitbreidingsplannen. Hierover heeft de raad in de voorbereidende raadsvergadering van 15 september 2016 de discussienota behandeld.

Collegebesluit

Naar aanleiding van een verzoek om vooroverleg hebben wij besloten om:

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

Met de beoogde plannen zal het bedrijf worden vergroot van circa 2 hectare op de bestaande locatie tot circa 7 hectare op de nieuwe locatie.

Oplossen knelpunt van de achterlaatlocatie aan de Molenaarstraat 2

In de huidige situatie is het bedrijf gelegen aan de dorpsrand van Schaijk. Omwonenden ervaren overlast in verband met vracht- en landbouwverkeer van en naar het bedrijf. De gemeente heeft daarom het bedrijf verzocht de mogelijkheden tot verplaatsing te onderzoeken. Bedrijfsverplaatsing betekent dat het knelpunt in de omgeving van de achterlaatlocatie wordt opgelost en een forse kwaliteitswinst wordt bereikt. De achterlaatlocatie heeft het college als potentiële woningbouwlocatie aangemerkt. De plannen hiervoor moeten nog nader worden uitgewerkt. Verder zal de provincie moeten worden verzocht dit gebied in de Interim Verordening Ruimte als zoekgebied verstedelijking aan te merken.

Doorontwikkeling aan de locatie Broksteeg 1 en 3

Op de nieuwe locatie is een duurzame doorontwikkeling van het bedrijf beoogd. Vracht- en landbouwverkeer van en naar het bedrijf hoeft daarmee niet of nauwelijks meer door de dorpskern van Schaijk te rijden. Bij de verdere planuitwerking zal voor verschillende onderdelen aandacht moeten zijn. De aard van de ontwikkeling in het buitengebied vraagt om bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en het kunnen inpassen van de bijkomende (ruimtelijke) effecten op de fysieke leefomgeving.

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: Lars Hövels

De uit te werken plannen moeten kunnen voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening. Er dient onder meer een kwaliteitsplan te worden uitgewerkt op basis van onze Nota Kwaliteitsverbetering.

Aanpassingen aan de boven- en ondergrondse infrastructuur

Verder zal rekening gehouden moeten worden met aanpassingen aan de boven- en ondergrondse infrastructuur. Alle kosten die relatie hebben met de bedrijfsontwikkeling van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw komen voor rekening van het bedrijf. De Broksteeg is bijvoorbeeld nog niet voldoende ingericht om het vrachtverkeer richting de Pastoor van Winkelstraat goed te kunnen afwikkelen. Gelet op de huisvesting van 204 personen is ook een totale uitbreiding van de ondergrondse infrastructuur noodzakelijk.

Huisvesting van arbeidsmigranten

Er worden twee gebouwen gerealiseerd waarin in totaal 136 studio's/woonunits worden gerealiseerd voor in totaal 204 mensen. Het aantal woonunits en mensen zal goed (juridisch) verankerd moeten worden in verdere uitwerking van de plannen. Er zal minimaal moeten worden voldaan aan de normen van het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF). De units hebben een oppervlakte van 50 tot 55m², voorzien van alle eigentijdse voorzieningen en voldoende privacy. In elke woonunit wordt een woonkamer met keuken gerealiseerd, een natte cel voorzien van toilet en douche en twee aparte slaapkamers. Verder heeft iedere woonunit de beschikking over een stukje buitenruimte.

Er worden meestal stellen gehuisvest. Het huisvesten van gezinnen (met kinderen) vinden wij op deze locatie niet wenselijk.

Omgevingsdialoog

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

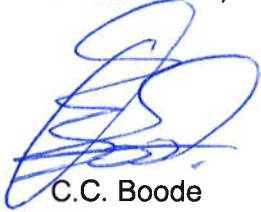
Planologische procedure(s)

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

Overeenkomst(en)

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

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



C.C. Boode



M.C. Bakermans

