

**Gemeente Loon op Zand**

Ruimtelijke onderbouwing

**Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Dongenseweg 3a**



Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.  
Nachtegaal 32  
4284 XD Rijswijk (NB)  
Telefoonnummer: 06-27495193  
[info@vdberg-ruimtelijkeordering.nl](mailto:info@vdberg-ruimtelijkeordering.nl)  
[www.vdberg-ruimtelijkeordering.nl](http://www.vdberg-ruimtelijkeordering.nl)

Juli 2014

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Op de locatie Dongenseweg 3a te Kaatsheuvel exploiteert Van Son & Koot b.v. een glastuinbouwbedrijf. Als gevolg van de groei van het bedrijf en de veranderende marktomstandigheden wil het bedrijf zijn oppervlakte aan kassen uit breiden. Deze uitbreiding moet plaatsvinden aansluitend aan de bestaande kassen van het bedrijf.



De uitbreiding van het kassencomplex is volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om te onderbouwen dat de geplande uitbreiding van het bedrijf juridisch-planologisch mogelijk is.

## 1.2 Ligging locatie

De locatie Dongenseweg 3a ligt in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, ten westen van het dorp Kaatsheuvel. De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

De bedrijfslocatie Dongenseweg 3a ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”, zoals dat op door de gemeenteraad van Loon op Zand is vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is s beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 september 2013 een tussenuitspraak gedaan over een aantal beroepen. Als gevolg daarvan heeft de gemeenteraad op 12 december 2013 wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

De locatie heeft volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” de bestemming “Agrarisch”, met de aanduiding “glastuinbouw”. De geplande uitbreiding is volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2011” niet mogelijk. Volgens dit bestemmingsplan is namelijk binnen het aanwezige bouwblok een oppervlakte aan kassen toegestaan van maximaal 3 hectare. Als gevolg van de mogelijke uitbreiding ontstaat binnen het bouwblok een oppervlakte van bijna 5 hectare aan kassen.

Het genoemde bestemmingsplan kan een omvang van maximaal 5,5 hectare aan bebouwing (waarvan maximaal 5 hectare netto glas) mogelijk maken na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.3 van de regels van het bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid kan echter alleen worden toegepast op locaties die volgens het bestemmingsplan zijn aangeduid als “reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied”.

In het nu geldende bestemmingsplan is de locatie van mijn opdrachtgever abusievelijk niet aangemerkt als “reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied”. Burgemeester en wethouders van Loon op Zand hebben bij brief van 16 januari 2013, gericht aan de ZLTO, toegezegd dat in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” de locatie van het bedrijf van mijn opdrachtgever alsnog wordt aangeduid als een gebied waarbinnen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven.

Momenteel is een herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding. De bedoeling is om de uitbreiding van het kassencomplex mogelijk te maken via deze herziening van het bestemmingsplan.

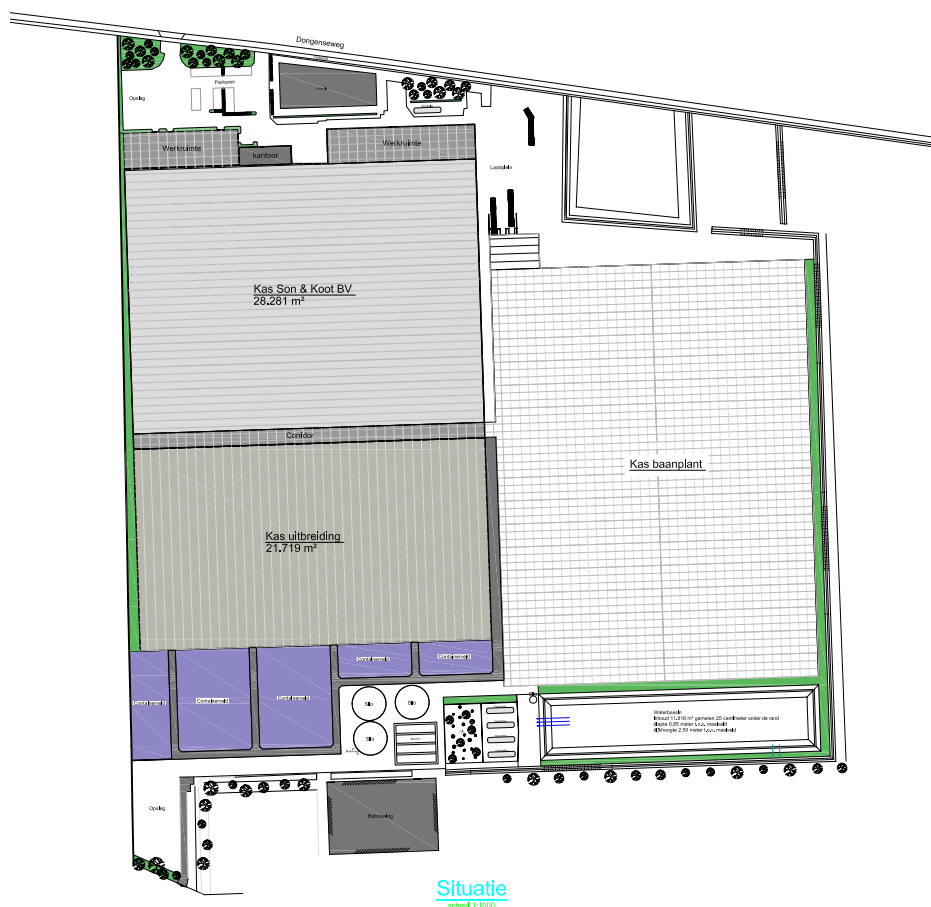
### **1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing**

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 het plan. Daarbij wordt ingegaan op zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het initiatief. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte bevat het laatste hoofdstuk de conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

## 2. Planbeschrijving

Het bedrijf Van Son & Koot houdt zich bezig met de productie van tuinplanten. Met een productie van circa 5 miljoen planten per jaar is het bedrijf één van de grootste producenten van tuinplanten van Europa. Het bedrijf heeft op verschillende locaties kassen en gronden in gebruik voor de teelt van tuinplanten, zowel in binnen- als in buitenland. De grootste en centrale productielocatie bevindt zich in Kaatsheuvel aan de Dongensweg. Daar is in de huidige situatie een kleine 3 hectare glas en circa 3 hectare containervelden aanwezig.

Het plan van het bedrijf is om de bestaande kassen aan de zuidzijde uit te breiden, ter plaatse van de huidige containervelden. De geplande uitbreiding beslaat een oppervlakte van ruim 2 hectare, waardoor de totale oppervlakte aan glas van het bedrijf bijna 5 hectare bedraagt.



Om verschillende redenen is er bij het bedrijf behoefte ontstaan aan uitbreiding van de kassen. Ten eerste heeft het bedrijf te maken met een toenemende vraag naar tuinplanten. Door de bouw van kassen is het mogelijk om de productiecapaciteit te verhogen. Ten tweede wordt door de teelt in kassen te laten plaatsvinden in plaats van op containervelden het teeltproces beheersbaarder. Positief gevolg daarvan is dat teeltproces beter te plannen en het bedrijf tijdig de producten kan leveren aan de klant.

## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het Rijk heeft in de SVIR 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Met de geplande uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf zijn geen nationale belangen gemoeid, zoals genoemd in de SVIR. Om die reden staat het rijksbeleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg.

### 3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025.

Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De meest recente partiële herzieningen van de Structuurvisie en de Verordening zijn op 19 maart 2014 in werking getreden.

Volgens de genoemde visie en verordening is het gebied aan de Dongenseweg 3 aangeduid als een “vestigingsgebied glastuinbouw”. Op grond van de Verordening Ruimte is nieuwvestiging, vestiging, uitbreiding van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven in een dergelijk gebied toegestaan. Verder stelt de verordening dat binnen een vestigingsgebied “glastuinbouw” een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Aan de uitbreiding van glastuinbouwbedrijven verbindt de verordening in beginsel geen restricties.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Visie op reconstructie Dongen-Loon op Zand

In 2002 heeft de gemeente Loon op Zand in samenwerking met de gemeente Dongen de visie “Reconstructie Dongen-Loon op Zand, toekomstperspectief voor landbouw en landschap” opgesteld. Deze visie is opgesteld in verband met het voornemen om het gebied van de Moersedreef, dat ligt op het grondgebied van de gemeenten Dongen en Loon op Zand, te ontwikkelen tot een landbouwontwikkelingsgebied, waarbinnen intensieve agrarische bedrijven zich kunnen vestigen. De visie formuleert voorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van glastuinbouw. Onder andere is daarin gesteld dat de optimale bedrijfsgrootte circa 5 hectare bedraagt. Ook volgens het Landschapsplan Moersedreef e.o. bedraagt de maximale omvang van een glastuinbouwbedrijf 5 hectare.

Toekomstperspectief voor landbouw en landschap (gemeenten Dongen en Loon op Zand, 2002)

In oktober 2002 is door de gemeenten Dongen en Loon op Zand na intensieve samenspraak met de bewoners een toekomstperspectief voor landbouw en landschap opgesteld. Dit document is opgesteld als voorbereiding op de reconstructie in de Meierij en bevat een eerste aanzet voor de uitwerking van het landschapsplan ten dienste van het landbouwontwikkelingsgebied tussen Dongen en Loon op Zand. Doel van het document is de ontwikkelingen die op het gebied afkomen zodanig te geleiden dat de bestaande kwaliteiten worden behouden, knelpunten tot een oplossing worden gebracht en nieuwe kwaliteiten aan het gebied worden toegevoegd.

De ontwikkelingsvisie wil:

- het zoekgebied verfijnen door aan te geven waar eventueel ruimte is voor inplaatsing van glastuinbouw, intensieve veehouderij en boomkwekerijen;
- aangeven hoe deze ontwikkelingen in het landschap kunnen worden ingepast;
- aangeven hoe de kwaliteit van het landschap tussen Dongen en Kaatsheuvel in haar totaliteit kan worden versterkt.

De conclusies, kanttekeningen en opmerkingen uit het toekomstperspectief hebben hun weerslag gekregen in het reconstructieplan De Meierij, het Landschapsplan Moersedreef en het ontwikkelingsplan LOG Moersedreef.

#### Landschapsplan Moerse Dreef e.o. (gemeenten Dongen en Loon op Zand, 2005)

De visie “Reconstructie Dongen-Loon op Zand, toekomstperspectief voor landbouw en landschap” brengt een koppeling teweeg tussen de ontwikkeling van een overkoepelend groen raamwerk, dat in maat, schaal, situering en samenstelling inspeelt op de kenmerken van het landschap tussen Dongen en Kaatsheuvel en de inplaatsing van meer intensieve functies als intensieve veehouderij, glastuinbouw en de boomkwekerij. Bij de situering van de intensieve bedrijven moet tevens rekening worden gehouden met zichtrelaties en met de randvoorwaarden zoals die vanuit de natuurwetgeving en de milieuhygiëne worden gesteld.

In het Landschapsplan Moerse Dreef e.o. d.d. november 2005 wordt deze visie verder geconcretiseerd tot een landschapsplan. Dit zogenaamde groenblauwe casco wordt opgebouwd uit:

- de drie lanen; Fazantenweg, Vaartweg en Zijstraat;
- de beide ecologische zones; de ecologische zone tussen Huis ter Heide naar de Lange Rekken en een ecologische zone van de bovenloop van de Donge naar de benedenloop van de Donge langs de noordoost rand van Dongen;
-

- bestaande dwarsverbindingen, deze bestaan uit houtwallen en lanen;
- de bestaande singels ten westen van Kaatsheuvel;
- nieuw te ontwikkelen dwarsverbindingen die aansluiten op in te plaatsen agrarische bedrijven.

### **Ontwikkelingsplan LOG Moersedreef (gemeenten Dongen en Loon op Zand, 2007)**

Voor het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) ten noordwesten van De Moer is reeds een door GS geaccordeerd ontwikkelingsplan aanwezig. Het Ontwikkelplan LOG Moersedreef d.d. 14 september 2007 moet het verplaatsen van intensieve veehouderijbedrijven vanuit extensiveringsgebieden bevorderen en geeft aan hoe een gebied optimaal kan worden ontwikkeld vanuit de doelstellingen voor een LOG. Het plan maakt duidelijk hoe intensieve veehouderijen kunnen uitbreiden, hervestigen of nieuw vestigen. Op basis van een ontwikkelingsplan heeft de gemeente de mogelijkheid de gewenste ontwikkelingen in een LOG te sturen. Naast de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij wordt ook aandacht besteed aan een goede aansluiting op infrastructuur, goede landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit en het voorkomen van ongewenste milieueffecten. Tenslotte geeft het ontwikkelingsplan randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij in het LOG.

De bovenstaande visie formuleert voorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van glastuinbouw. Onder andere is daarin gesteld dat de optimale bedrijfsgrootte circa 5 hectare bedraagt. Ook volgens het Landschapsplan Moersedreef e.o. bedraagt de maximale omvang van een glastuinbouwbedrijf 5 hectare.

### **Bestemmingsplan Buitengebied 2011**

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is in artikel 3.7.3 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' het bouwvlak van glastuinbouwbedrijven te vergroten tot een maximum van 5,5 ha, waarvan niet meer dan 5 ha netto glas. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden.

In onderhavige situatie heeft het volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" geprojecteerde bouwblok reeds een oppervlakte van meer dan 5 hectare. De bouwregels van de geldende bestemming bepalen echter dat de oppervlakte aan glas niet groter mag zijn dan 3 hectare. Derhalve staat het geldende bestemmingsplan de gewenste vergroting van de kassen niet toe. Hoewel een vergroting van het bouwvlak niet aan de orde is, is het een reële veronderstelling dat het gemeentebestuur de gewenste vergroting van de kassen toetst aan de voorwaarden van de genoemde wijzigingsbevoegdheid.

Aan een vergroting van het bouwvlak stelt het bestemmingsplan de navolgende eisen (cursief gedrukt). In het onderstaande overzicht wordt per voorwaarde aangegeven op welke manier het onderhavige uitbreidingsplan aan de voorwaarden voldoet.

- *De vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.*  
Zoals blijkt uit de hoofdstuk 2 van de onderbouwing en uit het advies van 5 juni 2014 van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, is de vergroting noodzakelijk in het kader van een doelmatige c.q. efficiënte bedrijfsvoering.

- *De vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak.*  
De vergroting van de kassen vindt plaats binnen het reeds aanwezige bouwblok, aansluitend aan de bestaande kassen.
- *Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.*  
Uit hoofdstuk 3 van deze onderbouwing blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen de geplande vergroting van de kassen.
- *Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.*  
Om de bestaande bedrijfslocatie is erfbeplanting aanwezig. Met deze bestaande beplanting wordt de uitbreiding van de kassen landschappelijk ingepast.
- *Vooraf wordt advies ingewonnen bij de AAB.*  
Burgemeester en wethouders van Loon op Zand hebben in verband met voorliggende uitbreidingsplan advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Op 28 mei 2014 heeft de ondernemer een gesprek gehad met deze commissie. De commissie heeft bij brief van 5 juni 2014 geconcludeerd dat de voorgestelde uitbreiding van de kas noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en voor de ontwikkeling van het bedrijf. Het advies bij als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.
- *De vergroting is hydrologisch neutraal. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.*  
Uit hoofdstuk 3 van deze onderbouwing blijkt dat de uitbreiding geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.
- *De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', wordt niet belemmerd of aangetast.*  
Op de locatie van de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf of in de directe nabijheid daarvan is de aanduiding 'ecologische verbindingszone' niet aanwezig.
- *De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezig of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.*  
Uit deze onderbouwing blijkt dat de aanwezige kwaliteiten op en rond de bedrijfslocatie niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast.



## 4. Randvoorwaarden

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft de locatie van de uitbreiding van de kassen een lage archeologische verwachtingswaarde. Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Verder geeft de bovengenoemde Cultuurhistorische Waardenkaart dat zich op de locatie van de geplande uitbreiding geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn.

### 4.2 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient gezien te worden of op grond van de Flora en faunawet beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of van Natura 2000-gebieden.

#### ***Flora- en faunawet***

De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het uitbreiden van een kas op een plaats waar zich nu reeds containervelden bevinden. Gezien de aard van de locatie is het niet aannemelijk dat als gevolg van het vervangen van de torenkraan beschermde plant- of diersoorten worden verstoord. De Flora- en faunawet vormt daarom geen belemmering voor het uitvoeren van het project.

#### ***EHS/Natura 2000***

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn het gebied De Langstraat, nabij Sprang-Capelle en de Loonse en Drunense Duinen. De Langstraat ligt op een afstand van circa 3 kilometer van de locatie Dongenseweg 3a. De Loonse en Drunense Duinen bevinden zich op afstand van 4 kilometer van de bedrijfslocatie. De Ecologische Hoofdstructuur ligt op een afstand van ongeveer 1 kilometer van de bedrijfslocatie.

Gelet op de afstanden tussen de genoemde gebieden en de bedrijfslocatie en gelet op het feit dat op de locatie van de uitbreiding reeds boomteelt plaatsvinden op containervelden, is het aannemelijk dat de uitbreiding geen negatieve effecten heeft op omliggende Natura 2000-gebieden of op de Ecologische Hoofdstructuur.

### 4.3 Bodem

In geval van een ruimtelijke ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of de milieuhygenische bodemkwaliteit de geplande ontwikkeling niet in de weg staat.

In oktober 2009 heeft op de locatie een bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn beschreven in de rapportage van M&A Milieuadviesbureau (rapportnumerr.29- KDo3a1-vo-v1). Uit dit onderzoek blijkt dat er voor de realisering van kassen geen directe belemmeringen bestaat vanuit het oogpunt van bodemgesteldheid.

#### **4.4 Water**

Ter plaatse van de geplande uitbreiding van de kassen liggen in de huidige situatie containervelden. Dit betekent dat in de huidige situatie hier reeds verharding aanwezig is. Als gevolg van de uitbreiding van de kassen neemt het verhard oppervlak nauwelijks toe.

Het bedrijf Van Son & Koot maakt gebruik van het waterbassin dat ligt op het perceel van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf Baanplant. Het bedrijf Baanplant maakt ook gebruik van dit bassin. Dit bassin heeft een capaciteit van bijna 12.000 m<sup>3</sup>. De oppervlakte aan glas bij het bedrijf Van Son & Koot bedraagt na de geplande uitbreiding 5 hectare. Het bedrijf Baanplant beschikt over een oppervlakte van 4 hectare glas. Ofwel, het aanwezige waterbassin dient voor een oppervlakte van 9 hectare aan glas.

Er geldt vanuit het Waterschap Brabantse Delta een retentie-eis van 780 m<sup>3</sup> per hectare verharding, overeenkomstig een bui-situatie van 1 keer per 100 jaar. Gezien de retentie-eis van het waterschap dienen de beide bedrijven te beschikken over een retentievoorziening van minimaal 7.000 m<sup>3</sup>. Gezien de omvang van het aanwezige bassin (bijna 12.000 m<sup>3</sup>) wordt aan deze eis voldaan.

Lozing van het bedrijfsafvalwater gaat via het drukrioleringsstelsel waarop de locatie is aangesloten. Het betreft huishoudelijk afvalwater afkomstig van keuken, toiletgroep en douches e.d. De capaciteit van de drukriolering is voldoende om deze afvalwaterstroom te verwerken. Als gevolg van de geplande uitbreiding van de kassen neemt de hoeveelheid bedrijfsafvalwater niet toe.

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de huidige situatie bevinden zich op de locatie van de geplande uitbreiding namelijk reeds containerveld waarop teelt van bomen en planten plaatsvindt. Deze activiteiten hebben reeds verkeersbeweging tot gevolg door de aan- en afvoer van goederen en producten. Hoewel met de geplande uitbreiding van het kassencomplex de productie wordt geïntensiveerd, is het de verwachting dat als gevolg van de uitbreiding van de kassen het aantal verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie slechts in zeer beperkte mate zal toenemen. Daarom kan geconcludeerd worden dat de geplande ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging

#### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2007. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. Voor kassen betreft deze richtafstand 30 meter. Binnen een afstand van de geplande uitbreiding van de kassen bevinden zich geen gevoelige functies.

#### **4.7 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is vastgesteld hoe in de gemeente Loon op Zand met externe veiligheid wordt omgegaan. Zo is onder meer opgenomen dat een overschrijding van de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jaar voor beperkt kwetsbare objecten niet wenselijk is.

Bij het bedrijf Van Son en Koot aan de Dongenseweg 3a is een aantal propaantanks aanwezig. Uit een Kwantitatieve risico-analyse van Shell Nederland LPG b.v. (rapport QRA 110311 R0) blijkt dat de contour van het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jaar over een beperkt deel van geplande uitbreiding van de kassen ligt. Dit betekent een overschrijding van de eerder genoemde richtwaarde.

Volgens het gemeentelijk beleid kan bij gewichtige redenen van de grenswaarde mag van de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jaar worden afgeweken voor beperkt kwetsbare objecten. Deze afwijking is mede gebaseerd op de artikel 4 lid 2 en artikel 5 lid 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Op 20 september 2011 hebben burgemeester en wethouders van Loon op Zand een omgevingsvergunning verleend, die onder andere betrekking heeft op de verplaatsing van propaantanks. Uit deze vergunning blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Tevens blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Als gevolg van de gewenste uitbreiding van de kassen vinden er geen veranderingen plaats aan de aanwezige propaantanks. Gelet op de op 20 september 2011 verleende omgevingsvergunning vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de geplande uitbreiding van de kassen.

#### **4.8 Verkeer en parkeren**

In de huidige situatie bevinden zich op de locatie van de geplande uitbreiding reeds containervelden waarop teelt van bomen en planten plaatsvindt. Deze activiteiten hebben reeds verkeersbeweging tot gevolg door de aan- en afvoer van goederen en producten. Hoewel met de geplande uitbreiding van het kassencomplex de productie wordt geïntensiveerd, is het de verwachting dat als gevolg van de

uitbreiding van de kassen het aantal verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie slechts in zeer beperkte mate zal toenemen. Tevens zal de behoefte aan parkeerplaatsen door de uitbreiding van de kassen niet toenemen.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de vergunningsprocedure, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Indien dat nodig wordt geacht, zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Met een dergelijk overeenkomst is zo nodig verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De gemeente Loon op Zand bereidt momenteel een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” voor. Deze herziening is bedoeld om de gevolgen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State over het thans geldende bestemmingsplan te herstellen. De uitbreiding van het kassencomplex van Van Son & Koot wordt daarbij betrokken. Middels deze planherziening vindt derhalve ook het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en eventuele inspraak plaats.

## 6. Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er vanuit beleidsmatig opzicht geen belemmeringen bestaan voor de uitbreiding van de kassen op de locatie Dongenseweg 3a te Kaatsheuvel. Ook zijn er vanuit het oogpunt van milieu, natuur, archeologie, verkeer en de eigendomsverhoudingen geen beletselen om tot uitbreiding van de kassen over te gaan.

Gelet op het voorgaande kan de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Loon op Zand rekening worden gehouden met de geplande uitbreiding van de kassen.

## **Bijlagen**

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Bodemonderzoek

Kwantitatieve risico-analyse

 Adviescommissie  
Agrarische Bouwaanvragen

ONTVANGEN 10 JUN 2014

Gemeente Loon op Zand  
  
2014.08226

Afdeling: *RO*

OVB: Ja/ Nee

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Loon op Zand  
Postbus 7  
5170 AA KAATSHEUVEL

*Uw kenmerk*  
2014.06920, J. Wassenberg/E. v. Daesdonk

*Ons nummer*  
BA 8958

*Datum*  
5 juni 2014

*Behandeld door*  
H. Gerlings/TS

*Onderwerp*

*Bijlage*

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 9 mei 2014, inzake het verzoek van Van Son en Koot BV, Dongenseweg 3a te Kaatsheuvel, delen wij u het volgende mede.

Op basis van overleg met de heer J. Koot, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

De heer J. Koot heeft na beëindiging van de samenwerking met A. van Son in eerste instantie de bedrijfslocatie aan de Dongenseweg 3a te Kaatsheuvel overgenomen, waar momenteel het bedrijf 'Van Son en Koot BV' is gevestigd. In een later stadium is ook de naastgelegen locatie overgenomen en heeft hij daar op naam van 'Baanplant BV' nieuwbouw gepleegd.

De bedrijfsvoering aan de Dongenseweg 3a vindt plaats vanuit een kavel van circa 8 ha. Daarop is bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning, een cabrioletkas van 28.281 m<sup>2</sup> met bijbehorende verwerkings- en opslagruimte, een bedrijfsruimte voor de technische voorzieningen, en een wateropslag. Aan de achterzijde van de kas is een gedeelte containerveld ingericht.

In 2011 is op de naastgelegen locatie een glastuinbouwbedrijf ontwikkeld onder de naam 'Baanplant BV'. Op deze locatie is 4.1 ha aan bebouwing opgericht, waarin naast de kas tevens een verwerkingsruimte is ondergebracht en een bedrijfsruimte met de bijbehorende technische voorzieningen. De locatie De Baan 7 is in eigendom gebleven bij A. van Son.

Daarnaast wordt op een drietal locaties kassen gehuurd, en zijn bij 5 telers teelten ondergebracht op contractbasis. Hierdoor kon de productie met zeer beperkte investeringen worden uitgebreid.

In totaal is op die wijze circa 14 ha glasopstand in gebruik.

Op de thuislocatie wordt stek geproduceerd en beworteld dat vervolgens ten dele wordt opgekweekt op de andere locaties. Ook de kern van het logistieke proces vindt plaats vanuit de locaties aan de Dongenseweg.

bezoekadres:  
Hintham 156  
5246 AK Rosmalen

postadres:  
Postbus 1153  
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl  
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing.  
Als zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg.  
Op verzoek wordt hiervan een exemplaar bezorgd.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457





De bedrijfsvoering betreft een containerteeltbedrijf dat is gericht op de teelt van tuinplanten in potcultuur. Het bedrijf richt zich van oudsher op de teelt van Japanse Esdoorn als hoofdteelt. Verder vindt de teelt van Skimnia en van een aantal kleinere gewassen plaats.

In de bedrijfsvoering is sprake van een vergaande verticale integratie. Het bedrijf beschikt over vermeerderingsplanten waarvan stek wordt geknipt dat op het bedrijf wordt beworteld. Na de opkweek van plantgoed vindt de afkweek ervan tot leverbaar product plaats. Hoewel in de bedrijfsvoering op de diverse locaties enig containerveld beschikbaar is, is de bedrijfsvoering hoofdzakelijk gericht op de teelten in de kas. Daarnaast vindt de aankoop en import van plantmateriaal plaats dat wordt opgepot en afgekweekt.

Ten behoeve van de vermarkting van producten vindt conceptontwikkeling plaats. Daarbij wordt aandacht besteed aan de presentatie van planten, aan de verpakking ervan, en aan bijbehorende artikelen zoals display's, tafels, beeldmateriaal etcetera. Bij het bedrijf zijn drie medewerkers fulltime werkzaam in de verkoop, worden beurzen bezocht en vindt acquisitie en klantenbezoek plaats.

Er vindt een strakke planning plaats van de productie om de gewenste aantallen in uniforme leveranties te kunnen produceren, hetgeen mede mogelijk is doordat de teelten in de kas plaatsvinden. Met name ten behoeve van de winkellacties is de planbaarheid en de afstemming van de beschikbaarheid van grote aantallen planten op en een bepaald moment van belang.

Het verzoek omvat de uitbreiding van de kas aan de Dongenseweg 3a te Kaatsheuvel. Uitgegaan wordt van de uitbreiding met 21.719 m<sup>2</sup> glasopstand, de uitbreiding van de wateropslagcapaciteit en de aanleg van enig containerveld aan de achterzijde van de te bouwen kas. In totaal zal hierdoor een bedrijf met 5 ha teeltruimte onder glas ontstaan.

J. Koot gaf aan dat de omzet over de afgelopen jaren gestaag is gegroeid en dat met name de afstemming van de productie op de wensen van de afnemer, en de effort die wordt gestoken in de vermarkting ervan zijn vruchten afwerpen.

Hij benadrukte dat hij, gelet op de huidige structuur van het bedrijf en de ontwikkelingen in de markt, de voorgestane bedrijfsontwikkeling noodzakelijk acht ter instandhouding van een goeddraaiend bedrijf.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek betreft de vergroting van de kas aan de Dongenseweg 3a te Kaatsheuvel.

Het bedrijf is op dit moment niet gelegen in de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone landbouwontwikkelingsgebied'. Door uw gemeente wordt aangegeven dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de locatie van het bedrijf als zodanig zal worden aangeduid zodat ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven aanwezig zullen zijn. In dat geval kan namelijk worden uitgegaan van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat vergroting van glastuinbouwbedrijven mogelijk is tot maximaal 5.50 ha aan bebouwing, waarvan maximaal 5 ha netto glas.

De Adviescommissie constateert dat in de operationele bedrijfsvoering de kern van de bedrijfsactiviteiten is ondergebracht in de bedrijfsbebouwing en kassen aan de Dongenseweg. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van elders gelegen kleinere kassen, zowel op huurbasis als middels contractteelt. De overweging dat de uitbreiding van de kas aan de Dongenseweg 3a de efficiëntie in de bedrijfsvoering en het rendement ervan ten goede zullen komen, kan worden gevolgd.

Voorts kan vanuit het perspectief van sectorale en marktontwikkelingen de behoefte om tot uitbreiding van het bedrijf te komen vanuit een meer langere termijnperspectief worden onderschreven.

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de voorgestelde uitbreiding van de kas aan de Dongenseweg 3A noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de ontwikkeling van het bedrijf.

BA 8958  
Blad 3

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE  
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings  
secretaris