

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Loon op Zand
Postbus 7
5170 AA KAATSHEUVEL

Datum: 3 maart 2016
Onderwerp: Nieuwvestiging glastuinbouwbedrijf Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel
Bijlage: 1

Geacht college,

Met uw brief van 12 februari 2016, verzonden op 18 februari 2016, heeft u mij geïnformeerd over uw oordeel over de haalbaarheid en wenselijkheid van de nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf aan de Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel.

In uw brief heeft u verzocht om onderzoek te doen naar mogelijke alternatieve vestigingslocaties in de omgeving, meer specifiek rondom de Fazantenweg in Dongen. Mijn opdrachtgever, de heer J. Koot heeft een dergelijk onderzoek inmiddels uitgevoerd.

Door middel van voorliggende brief informeer ik u over de resultaten van dit onderzoek.

Onderzoek alternatieve locaties

Bij het onderzoek is nagegaan of er in de omgeving alternatieve vestigingslocaties beschikbaar zijn. Daarbij is ervan uitgegaan deze een mogelijke vestigingslocatie moet voldaan aan de volgende eisen:

- De locatie dient te liggen binnen een straal +/- 10 kilometer van Dongenseweg 3a in Kaatsheuvel;
- De eigendomsoverdracht van het perceel moet in 2016 kunnen plaatsvinden;
- De omvang het perceel dient 9 à 10 hectare te bedragen;
- Het perceel dient redelijk rechthoekig te zijn;
- Het perceel dient bebouwingsmogelijkheden te bezitten voor minimaal 4,5 à 5 ha glas en een verwerkingsruimte met een oppervlakte van 5000m²;
- Het perceel dient de mogelijkheid te hebben om 2,5 à 3 hectare containerveld aan te leggen;
- Het perceel dient te beschikken over een goede ontsluiting ten opzichte van de openbare weg;

- Nutsvoorzieningen dienen aanwezig te zijn;
- Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor doorgroei met de aankoop van extra grond in de toekomst zijn wenselijk;
- Op het perceel mag bebouwing aanwezig zijn, mits deze voldoet aan bovenstaande eisen.

Onderzoek bij makelaars

In het kader van het onderzoek zijn de volgende 5 makelaars, gespecialiseerd in de aan en verkoop van glastuinbouwpercelen en glastuinbouwbedrijven, benaderd. Hieronder is weergegeven welk aanbod van glastuinbouwlocaties deze makelaars beschikbaar hebben.

- ***Klijssen Makelaars & Taxateurs te Oosterhout***

Op dit moment wordt de markt volgens Klijssen gekenmerkt door beperkt aanbod. Klijssen heeft wel glastuinbouwlocatie in Sprang Capelle in de verkoop, waar circa 3,5 hectare glas kan worden gerealiseerd. Aan de Fazantenweg te Dongen is momenteel geen aanbod van bedrijven of bouwlocaties beschikbaar.

- ***Vellekoop Makelaardij te Bleiswijk***

Volgens Vellekoop is op dit moment geen grond/bedrijf beschikbaar/te koop die voldoen aan de wensen van mijn opdrachtgever.

- ***Santen & Gasille Makelaars te De Lier***

Santen en Gasille kunnen op dit moment geen locatie aanbieden die aan de eisen van mijn opdrachtgever voldoet. In het aangegeven zoekgebied zijn slechts enkele percelen te koop waarop glastuinbouw mogelijk is. Deze percelen zijn echter allemaal een stuk kleiner als de gewenste oppervlakte van 9 tot 10 hectare.

- ***Vermeeren Makelaardij b.v. te Rijsbergen***

Mijn opdrachtgever heeft reeds langere tijd een zoekopdracht uitstaan bij Vermeeren. Tot op heden heeft deze zoekopdracht niet geleid tot een potentiële vestigingslocatie voor mijn opdrachtgever.

Vermeeren verwacht ook de komende jaren niet dat er voor mijn opdrachtgever passende locaties worden aangeboden. Enerzijds doordat dergelijke locaties en oppervlaktes in deze regio nauwelijks bestaan en anderzijds doordat afgelopen jaar weer een redelijk jaar was voor de glastuinbouw en er eigenlijk nagenoeg geheel geen aanbod is.

Vermeeren heeft slechts een bedrijf vrij in de stille verkoop. Dat betreft een bedrijf met een oppervlakte van 2,5 hectare glas in Breda, zonder uitbreidingsmogelijkheden of zonder containerveld. Volgens Vermeeren is in de Plukmade Polder een bedrijf te koop van iets minder dan 2 hectare glas, zonder uitbreidingsmogelijkheden. In Steenbergse ligt nog een kavel van 2,5 hectare glas te koop, maar de infrastructuur rondom deze locatie is slecht en heeft op deze locatie geen uitbreidingsmogelijkheden.

- ***Areaal Makelaardij te Bleiswijk***

Telefonisch heeft Areaal Makelaardij aangegeven dat het geen aanbod heeft van locaties waarop de wensen van mijn opdrachtgever gerealiseerd kunnen worden. Areaal Makelaardij zal dit nog via e-mail bevestigen. Zodra deze e-mail is ontvangen, stuur ik u deze toe.

De van de makelaars ontvangen e-mails zijn als bijlage bij deze brief gevoegd.



Verzoek

Uit het onderzoek naar alternatieve vestigingslocaties voor het geplande bedrijf blijkt dat voor de geplande bedrijfsvestiging van mijn opdrachtgever in de omgeving geen alternatieve locaties beschikbaar zijn. Ook is het niet te verwachten dat geschikte locaties op korte termijn beschikbaar komen.

Om bovenstaande reden verzoekt mijn opdrachtgever uw college om de haalbaarheid en de wenselijkheid van gewenste nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf aan de Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel te heroverwegen en alsnog medewerking te verlenen aan de gewenste nieuwvestiging.

Vervolgens komt mijn opdrachtgever in samenwerking met uw college tot een verantwoorde uitwerking van de nieuwvestiging. Mijn opdrachtgever wil graag over de verder te doorlopen stappen en de daarbij behorende planning nadere afspraken met uw college maken.

Ladder duurzame verstedelijking

Uw college stelt in uw brief van 12 februari 2016 dat in het kader van het duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik (Ladder voor duurzame verstedelijking) en gelet op de bestuurlijke afspraken, u het noodzakelijk vindt eerst de bestaande planologische mogelijkheden worden onderzocht. Hierover wil ik het volgende opmerken.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet van toepassing. De ladder heeft enkel betrekking op "stedelijke ontwikkelingen". Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". De bouw van een glastuinbouwbedrijf is een agrarisch bedrijf en is volledig gelieerd aan het landelijk gebied. Daarmee is een glastuinbouwbedrijf niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Vertrouwelijkheid

Mijn opdrachtgever verzoekt uw college om vertrouwelijk met dit verzoek om te gaan. De omgeving is tot op heden nog niet in op de hoogte over een mogelijke ontwikkeling van een glastuinbouwbedrijf. Mijn opdrachtgever wens zelf als eerste daarover in overleg treden met de omgeving.

Nadere informatie

Als u vragen heeft over deze brief kunt u vanzelfsprekend contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

John van den Berg MSc

