



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

Buitengebied-herziening ontwikkeling glastuinbouw Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel

Januari 2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het adres Dongenseweg 3a te Kaatsheuvel is het bedrijf Van Son & Koot b.v. gevestigd. Dit bedrijf houdt zich bezig met de teelt van tuinplanten in container. Deels vindt deze teelt plaats binnen in kassen en deels buiten op containervelden. Het bedrijf zet producten af naar tuincentraketens, bouwmarktketens en verzendbedrijven door geheel Europa.

Als gevolg van de grote groei en vraag van klanten, de toenemende eisen die klant en milieu aan de producten stellen en de in de boomkwekerij optredende schaalvergroting om concurrerend te kunnen blijven produceren, is het noodzakelijk voor de ondernemer om een nieuwe bedrijfslocatie te ontwikkelen. Dit wil de ondernemer doen door een nieuwe bedrijfslocatie te ontwikkelen aan de overzijde van het bestaande bedrijf, op het adres Dongenseweg 4.

1.2 Ligging locatie en bestaande situatie

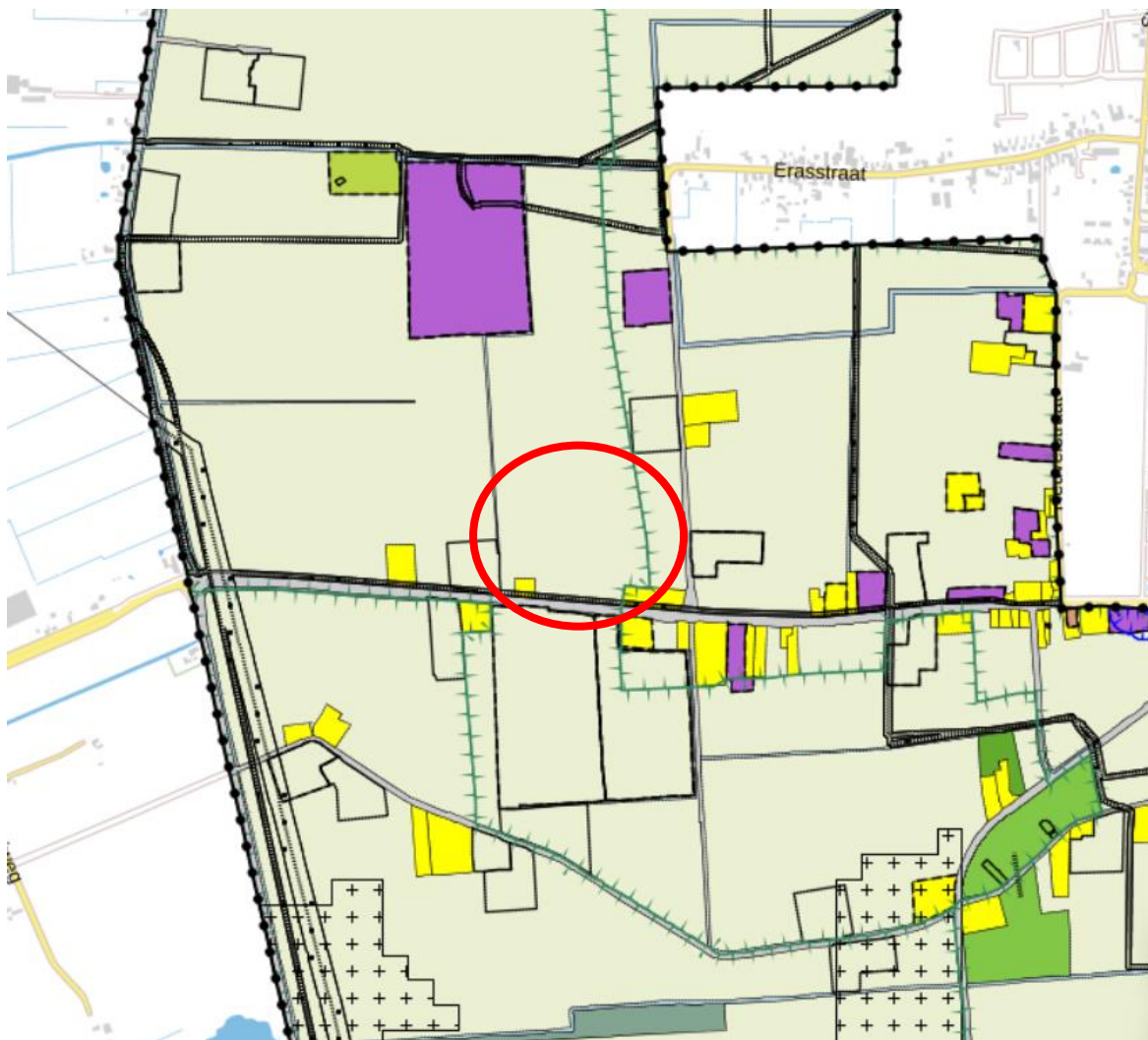
De projectlocatie aan de Dongenseweg ligt in het buitengebied van de gemeente Loon op zand, aan de westzijde van Kaatsheuvel. Op de afbeelding hieronder is de locatie weergegeven.



Ligging locatie

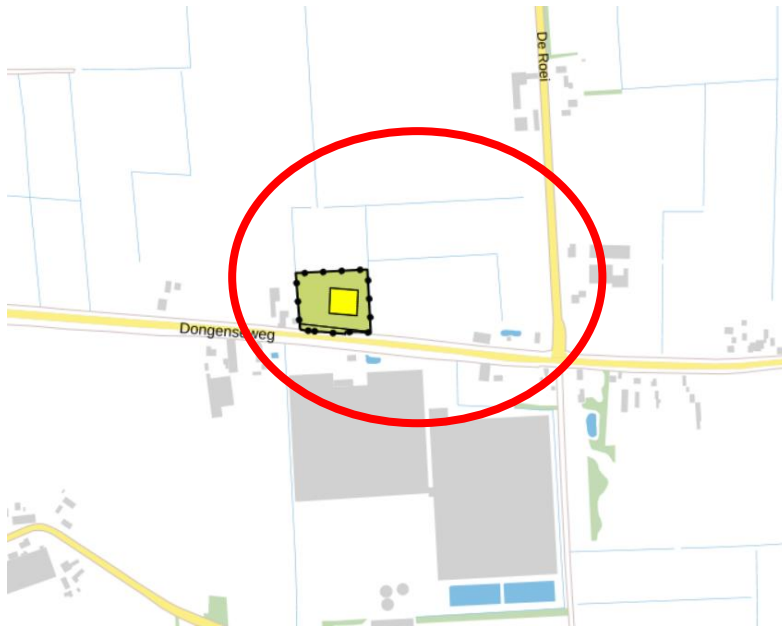
1.3 Geldende bestemmingsplannen

De locatie aan de Dongenseweg 4 ligt grotendeels in het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”, zoals de gemeenteraad van Loon op Zand dat op 24 september 2014 heeft vastgesteld. Op de gronden waarop het initiatief is voorzien, rust de bestemming “Agrarisch” met deels de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – verwervingsgebied” en deels de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”. Gronden met de bestemming “Agrarisch” zijn op grond van artikel 3.1 onder b van de planregels bestemd voor agrarische bedrijven, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘glastuinbouw’ een glastuinbouwbedrijf is toegestaan. Daarnaast is op grond van artikel 3.1 onder c één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van het initiatief heeft niet de aanduiding ‘glastuinbouw’, en bovendien ontbreekt een bouwvlak.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied 2011”

Naast het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” geldt ook het bestemmingsplan “Buitengebied 2011 – herziening Dongenseweg 4”. Op deze locatie ligt de enkelbestemming “Wonen” en “Tuin” met een bouwvlak. Dit bestemmingsplan geldt alleen voor een deel van de gronden waarop de glastuinbouwontwikkeling is gepland.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied 2011 – herziening Dongenseweg 4”

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling van een glastuinbouwbedrijf op Dongenseweg 4 volgens de ter plaatse geldende bestemmingsplannen niet is toegestaan. Daarom is voor de geplande glastuinbouwontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en nieuwe situatie. De beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk behandelt de juridische en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

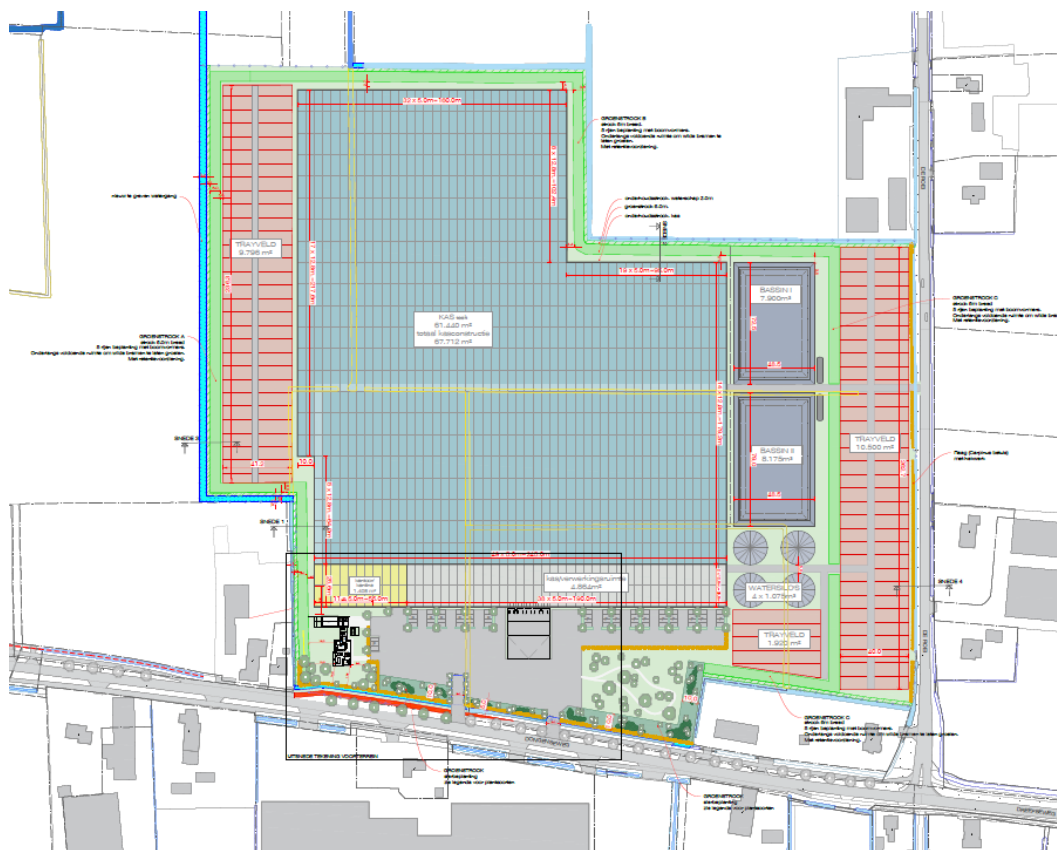
De gronden waarop de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf is voorzien, zijn in de bestaande situatie agrarisch in gebruik, voornamelijk voor akkerbouw. Tot voor kort stond op de locatie Dongenseweg 4 een vervallen woning.

In september 2015 heeft de raad het bestemmingsplan “Buitengebied 2011-herziening Dongenseweg 4” vastgesteld, die het mogelijk maakte om de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te herbouwen op een andere plaats op hetzelfde perceel. Van deze planologische mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van een nieuw glastuinbouwbedrijf is op 16 maart 2020 een omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van een woning aan de westzijde van de locatie. De voormalige woning is inmiddels gesloopt en de nieuwe woning is gerealiseerd.

2.2 Nieuwe situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van een glastuinbouwbedrijf op het perceel Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel met een totale oppervlakte van circa 13 hectare. De kassen zijn centraal op de locatie geprojecteerd. Aan de west- en oostzijde worden de containervelden gerealiseerd. Aan de voorzijde van de kassen is een bedrijfshal voorzien, ten behoeve van de verwerking van de producten. Aan de oostzijde van de nieuwe kassen en bedrijfshal worden waterbassins aangelegd. Ook is aan deze zijde van de locatie ruimte gereserveerd voor propaantanks.



De nieuwe woning op Dongenseweg 4 wordt in de bedrijfsontwikkeling opgenomen en zal gaan dienen als bedrijfswoning voor het nieuwe bedrijf.

Aan de voorzijde van de bedrijfshal is een royaal verhard voorterrein gepland ten behoeve van de logistieke (transport)bewegingen en het parkeren. De ontsluiting van de bedrijfslocatie zal plaatsvinden via een twee in- en uitritten. De westelijke inrit is bedoeld voor het inkomend verkeer, terwijl de oostelijke uitrit zal worden gebruikt voor het vertrekkend verkeer. De gemeente heeft bij de voorbereiding van de ontwikkeling van de glastuinbouwlocatie aangegeven dat zij het fietspad langs de Dongenseweg graag willen doortrekken. In het plan is hiervoor ruimte vrij gehouden. Het doortrekken van het fietspad is voor de geplande bedrijfsontwikkeling niet noodzakelijk.

Aan de zijde van de Roei wordt een ontsluiting voor de geplande bedrijfslocatie gemaakt. Deze ontsluiting zal slechts in beperkte mate worden gebruikt, voornamelijk ten behoeve van het bevoorraden van de propaantanks.

De gehele bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast door middel van een brede groen- en waterstrook. Op deze maatregelen wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en op het in samenhang maken van keuzes tussen die belangen. Omdat de ontwikkeling op Dongenseweg 4 niet raakt aan nationale belangen vormen de regels uit het Barro geen belemmering voor onderhavig plan.

De voorgenomen nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf aan de Dongenseweg te Kaatsheuvel is derhalve niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De ladder is per 1 juli 2017 inhoudelijk gewijzigd. Vanaf die datum luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In dit geval gaat het om de nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf.

De ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf is het gevolg van de groei van het betreffende bedrijf en de noodzaak voor schaalvergroting. Op de huidige bedrijfslocatie op Dongenseweg 3a is hiervoor geen ruimte. Verder is het vanuit het oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering noodzakelijk dat de uitbreiding van het bedrijf in de directe nabijheid van de bestaande bedrijfslocatie plaatsvindt.

Tijdens de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is onderzocht 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;

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

Gezien de omvang van het beoogde ruimtebeslag van de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf, is het niet mogelijk om de beoogde ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan de Dongenseweg 4.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

De locatie aan de Dongenseweg ligt volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in gemengd landelijk gebied. Volgens artikel 3.56 geldt in principe de regel dat de vestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf in gemengd landelijk gebied niet zijn toegestaan. Volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ligt de projectlocatie in een "glastuinbouw-vestigingsgebied". Op grond van artikel 3.63 van de verordening is op een dergelijke locatie nieuwvestiging, vestiging, uitbreiding van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven in een

dergelijk gebied toegestaan. Deze verordening biedt derhalve ruime mogelijkheden voor de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.



Uitsnede Interim-Omgevingverordening

Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Met ingang van 9 april tot en met 20 mei heeft het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen.

Volgens het ontwerp van de Omgevingsverordening is de projectlocatie aan de Dongenseweg aangewezen als Glastuinbouwconcentratiegebied. Op basis van deze aanduiding is het volgens de Omgevingsverordening de ontwikkeling glastuinbouw mogelijk.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering Regio Hart van Brabant

In artikel 3.9. van de Interim-verordening wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De LIR geldt ook voor binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden.

De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.5 van de Interim-verordening.

De Interim-verordening schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Op grond van de Verordening ruimte 2014 kan kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden via investeringen in de kwaliteit van bodem/ water/ natuur/ landschap/ cultuurhistorie en investeringen in extensieve recreatieve mogelijkheden.

Deze eisen zijn door de gemeente Loon op Zand, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden Brabant en de provincie, verwerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant". De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering uit de Verordening ruimte 2014 kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van de landschap en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet. Indien ontwikkelingen passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is de notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf op het perceel aan de Dongenseweg wordt volgens de werkafspraken aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. Dit betekent dat er landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist. Paragraaf 2.3 gaat hier nader op in.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Loon op Zand 2030' (gemeente Loon op Zand, 2015)

Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de structuurvisie 'Loon op Zand 2030' vastgesteld. De visie bevat de ruimtelijke ambitie van de gemeente op middellange termijn (tot 2030) en vormt het kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aangegeven is wat belangrijk is om te behouden en wat nodig is om te versterken op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en de leefbaarheid in de kernen. In de structuurvisie zijn voor de belangrijkste ambities en projecten uitgangspunten geformuleerd. Per thema is de visie uitgewerkt. Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn de uitwerkingen van de thema's 'landschap, natuur en water' en 'werken' met name relevant.

Het beleid ten aanzien van landschap, natuur en water richt zich op:

- handhaven en versterken van landschappelijke karakteristieken;
- vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de lintbebouwing;
- verbeteren van het landschap en het groene raamwerk van kernen, door bijvoorbeeld de toegangswegen van Kaatsheuvel en Loon op Zand een groene uitstraling geven;
- meer eenheid aanbrengen in het ontwerp van de openbare ruimte, passend bij het karakter van het lint;
- onttrekken van vervuilende stoffen uit de bodem waar in het verleden zuivering van rioolwater plaatsvond;
- ruimte bieden aan ontwikkeling van nieuwe landgoederen, mits ze bijdragen aan natuur- en landschapsontwikkeling;
- ook buiten de natuurgebieden inzetten op vergroten van de natuurwaarde, bijvoorbeeld door de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs water(gang)en en door agrarisch natuurbeheer;
- aanpassingen in openbare ruimte aanbrengen naar aanleiding van toenemende wateroverlastincidenten.

Ten aanzien van 'werken' wordt voorts gestreefd naar:

- stimuleren van kleinschalige arbeidsintensieve bedrijvigheid (categorie 1 en 2) in of langs de randen van woongebieden en in de historische bebouwingslinten. Een strikte functiescheiding in woongebieden moet worden voorkomen;
- zonering van bedrijventerreinen met elk hun eigen karakter;
- verbetering van de inrichting van het agrarisch gebied. Naar het primair agrarisch gebied kunnen agrarische bedrijven worden verplaatst die momenteel op kwetsbare plaatsen gevestigd zijn, zoals in de nabijheid van natuurgebieden of woonkernen. Binnen dit gebied krijgt de landbouwsector bij uitstek de mogelijkheid tot duurzame ontwikkeling en kunnen ondernemers bestaande locaties uitbreiden;
- buiten het primair agrarisch gebied en buiten zogenaamde 'verwevingsgebieden' (waar wordt ingezet op een menging van functies) is extensivering van de agrarische functie aan de orde. Hier liggen kansen voor de ontwikkeling van nieuwe functies, zoals recreatie en natuur;
- gezien de hoge landschappelijke waarde van ons buitengebied is nieuwvestiging van glastuinbouw in de hele gemeente onwenselijk;
- agrariërs hebben ruimte voor verbreding van hun bedrijfsvoering. Toeristisch-recreatieve activiteiten (vooral in de schil), kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke en educatieve functies worden gefaciliteerd
- inzetten op hergebruik van agrarische bedrijfsbebouwing door middel van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling';

Op 8 januari 2016 is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor een nieuw glastuinbouwbedrijf op het perceel Dongenseweg 4. Op 10 mei 2016 heeft het college van de gemeente Loon op Zand besloten het verzoek te weigeren wegens strijd met de structuurvisie (nieuwvestiging van glastuinbouw in de gehele gemeente onwenselijk).

Structuurvisie Loon op Zand 2030, 1^e herziening (gemeente Loon op Zand, 2018)

Desalniettemin staat de gemeenteraad van Loon op Zand positief tegenover het initiatief. Daarom is op 8 maart 2018 de 1^e herziening van de structuurvisie vastgesteld. Voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van glastuinbouw is hierin het volgende opgenomen:

“Gezien de hoge landschappelijke waarde van ons buitengebied vinden wij nieuwvestiging van glastuinbouw in de hele gemeente buiten het “Vestigingsgebied glastuinbouw” als bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant onwenselijk. Wij vinden nieuwvestiging van glastuinbouw binnen het “Vestigingsgebied glastuinbouw” in de directe nabijheid van bestaande glastuinbouwbedrijven onder voorwaarden acceptabel. Wij kiezen voor een maatwerkbenadering waarbij ieder concreet initiatief op zijn eigen merites wordt beoordeeld. De toetssteen is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Van belang is onder meer dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast en dat het initiatief landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast.”

Vanwege het landschappelijk belang dat in de structuurvisie Loon op Zand 2030, 1^e herziening wordt benadrukt, is een bouwstenennotitie opgesteld als onderlegger voor de ontwikkeling.

Nota van Bouwstenen

Inleiding

Burgemeester en wethouders van Loon op Zand hebben op 5 juni 2018 de Nota van Bouwstenen vastgesteld ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van Van Son & Koot. Met deze Nota van Bouwstenen heeft het college de randvoorwaarden/bouwstenen bepaald voor een goede landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering van de nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning. Op basis van deze randvoorwaarden kan het plan worden ontwikkeld voor de bedrijfsontwikkeling.

Landschappelijk raamwerk - Visie en ambitie

Het landschappelijk raamwerk kadert volgens de Nota van Bouwstenen de nieuwe ontwikkelingen in, in een grotere landschappelijke context. Deze grootschalige ontwikkeling kan alleen plaats vinden mits er een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Kwaliteitsverbetering van het landschap ziet de gemeente als het verder ontwikkelen en versterken van de verschillende landschappelijke kenmerken van het buitengebied. De draagkracht van het open landschap van de jonge ontginningsgronden laat volgens de Nota van Bouwstenen dit soort grootschalige ontwikkelingen echter maar op zeer beperkte schaal toe. Het robuust landschappelijk raamwerk is opgebouwd uit gebiedseigen landschapselementen en de kwaliteiten van de linten in de jonge ontginningsgronden. Het raamwerk geeft de ontwikkeling van de glastuinbouwconcentratie een duurzame, robuuste structuur voor nu en de toekomst.

Eén en ander leidt tot het op de volgende pagina afgebeelde raamwerk voor de bedrijfsontwikkeling. De woning is gepland op het op deze afbeelding aangeduide bedrijfserf.

Bouwstenen voor landschappelijke inpassing

Voor de beoogde nieuwvestiging van glastuinbouw in het open polderlandschap van de jonge ontginningsgronden is het volgens de Nota van Bouwstenen noodzakelijk een kwalitatieve goede landschappelijke inpassing te realiseren en daarvoor is het noodzakelijk het beoogde landschappelijk raamwerk te creëren. Voor wat betreft de ontwikkeling bij het toekomstige bedrijf zijn de navolgende bouwstenen en uitgangspunten relevant:

- *Ervan aan de linten*
Sluit aan bij de karakteristiek van het lint en maak nieuwe kleinschalige erven aan het lint.
Onderzoek de mogelijkheid het lint te versterken door het fietspad te continueren en de grasberm met bomen zo ver mogelijk door te trekken bij de ontwikkeling van het nieuwe erf.

De nieuw te bouwen woning past bij het karakter van het lint. Het in eerste instantie te realiseren erf is kleinschalig van omvang. Gedachte om het bestaande fietspad te verleggen en deze ver mogelijk door te trekken.

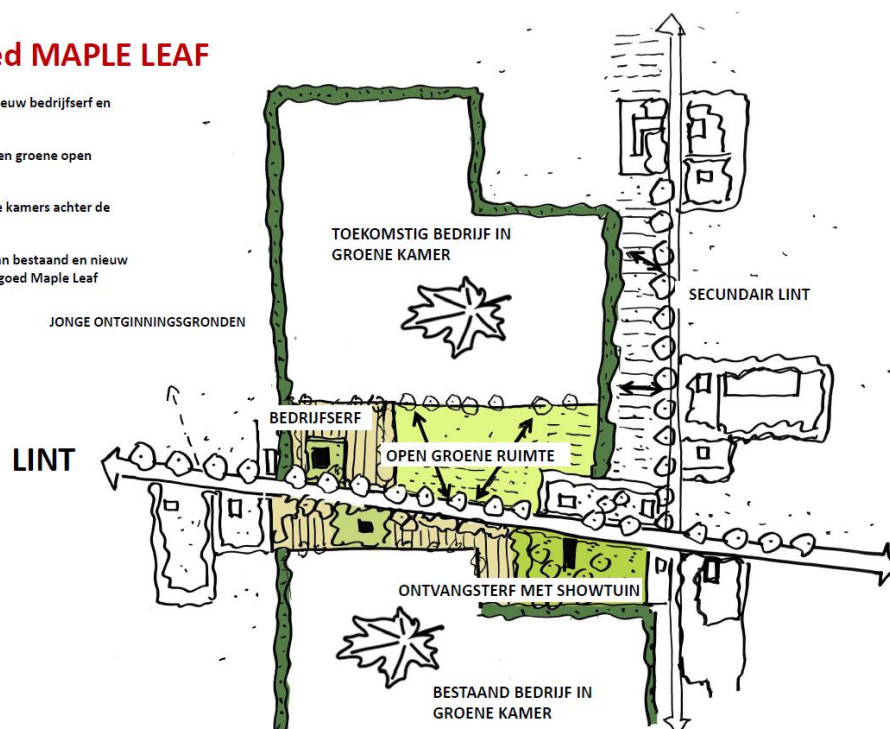
- **Nieuw bedrijfserf**

Ruim de bestaande woning aan de Dongenseweg 4 op en vervang deze door een nieuwe bedrijfswoning. Oriënteer de nieuwe bebouwing op het lint en zorg voor een representatieve uitstraling van het nieuwe erf. Sluit qua bebouwingstypologie voor de nieuwe bedrijfswoning aan op de karakteristieke bebouwing op de erven in het buitengebied.

De nieuwe woning oriënteert zich op het lint; de voorgevel is gericht op de Dongenseweg. De woning bestaat uit een 1 bouwlaag met een schilddak. Deze bebouwingstypologie komt op veel plaatsen voor aan de Dongenseweg en in de rest van het buitengebied.

Bedrijfslandgoed MAPLE LEAF

- Bebouwingslint versterken met nieuw bedrijfserf en ontvangsterf met showtuin
- afwisseling van bebouwde erven en groene open ruimten aan het lint behouden
- Clustering glastuinbouw in groene kamers achter de erven
- Compact en herkenbaar cluster van bestaand en nieuw glastuinbouwbedrijf: bedrijfslandgoed Maple Leaf



Landschappelijk raamwerk – Nota van Bouwstenen

- **Inrichting erven**

Zorg voor een duurzame representatieve inrichting van het erf. Plaats aan de lintzijde van het erf een lage haag dat zorgt voor een uitnodigend en gastvrij landschap. Hagen zorgen voor een duidelijke ruimtelijke begrenzing en afscherming van het erf en geven het een groen karakter.

Houdt parkeerplaatsen uit het zicht en pas ze zorgvuldig in het groen in. Zorg dat er naast de bedrijfsruimte voldoende ruimte is voor groenelementen op het erf, zoals bomen en erfbeplanting. Zorg ervoor dat de inrit naar het achtererf aan de oostzijde van de nieuwe bedrijfswoning ligt en gekoppeld is aan het bedrijfserf.

Het inrichtingsplan voorziet in een lage haag aan de zijde van de Roei. De parkeerplaatsen worden aan de achterzijde van de woningen gerealiseerd en worden ingepast in het groen.

- *Nieuwe woning*

Voor wat betreft de nieuw te bouwen woning geeft de Nota van Bouwstenen een aantal specifieke randvoorwaarden, waarbij een aantal keuze mogelijk is. Eén van de mogelijkheden volgens de Nota van Bouwstenen is om ervoor te zorgen dat de nieuwe bedrijfswoning een eigentijdse vertaling is van het traditionele bouwtype zodat de continuïteit in ontwikkeling afleesbaar blijft. Verder is één van de randvoorwaarden om materialen, accenten en kleuren van historische aan te laten sluiten bij de landelijke bebouwing uit de omgeving. Verder dienen duurzame en ambachtelijke materialen toe, zoals baksteen, glas, etc. en zorg voor een rijke detaillering

De woning betreft een rietgedekte eenlaagse woning. Zoals reeds gesteld, komt dit gekozen bebouwingstypologie van de nieuwe woning op veel plaatsen voor aan de Dongenseweg en in de rest van het buitengebied en is derhalve passend. Tegelijkertijd heeft de woning een moderne uitstraling met traditionele accenten.

In dit verband wordt gewezen op de gevels in een lichte kleur, in combinatie met traditionele elementen als de luiken aan de ramen en het rietgedekte dak. Als gevolg daarvan krijgt de woning een moderne uitstraling waaruit tegelijkertijd traditionele bouwwijze is af te lezen.

Het ontwerp van de woning is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Loon op Zand. De commissie kan onder voorwaarden instemmen met het bouwplan. De woning is inmiddels vergund en in aanbouw.

- *Open groene ruimten aan de linten*

Zorg ervoor dat de waardevolle open ruimten langs het lint tussen de erven en de groene kamers behouden blijven en een groene invulling krijgen, zoals een weide, teelt van diverse gewassen, buitenteelt in pot of showtuin. De karakteristieke afwisseling van bebouwde en onbebouwde ruimtes aan het lint wordt op deze wijze behouden.

De gronden van de nieuwe bedrijfslocatie die niet zijn gelegen in de groene kamer wordt ingericht als containerveld of onbebouwde buitenruimte.

- *Groene ruimte aan het lint Dongenseweg*

Zorg ervoor dat de voorruimte naast het nieuwe bedrijfserf een groene en open uitstraling krijgt en geef het een representatief karakter als visitekaartje van het bedrijf. Zorg er voor dat het aansluit bij het huidige bedrijf zodat een herkenbare bedrijfseenheid aan het lint ontstaat. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de karakteristieke ruimtelijkheid en doorzichten langs het lint te behouden. Plaats daarom ook geen hoge beplanting, hagen en hekken direct aan de voorzijde/wegzijde langs de Dongenseweg, maar pas gebiedseigen 'natuurlijke' kavelscheidingen toe, zoals een lage 'losse' haag. Dat zorgt voor een uitnodigend en gastvrij landschap. Als men toch een hek wil, plaats het in de haag en niet ervoor. Plaats de kassen op ruime afstand van het lint en zorg voor een groene representatieve aankleding aan de voorzijde.

Aan de voorzijde/wegzijde worden geen hoge beplanting, hagen en hekken geplaatst. Langs de gehele strook aan de voorzijde wordt sierbeplanting geplaatst.

- *Groene ruimte aan het lint De Roei*

Op langere termijn als de ruimte binnen de groene kamer volledig is ingevuld, is voor de ruimte tussen de nieuwe groene kamer en het lint aan de Roei representatieve lage buitenteelt in pot (geen tunnelkassen) een mogelijke invulling. De toegang naar deze mogelijk toekomstige buitenteelt in pot buiten de groensingel toegankelijk maken door nog nader te bepalen groene doorgang in de groensingel.

Langs het lint aan De Roei worden trayvelden gerealiseerd met een hek en een beukenhaag langs het gehele lint. De trayvelden zijn toegankelijk vanuit de kas en de kas/verwerkingsruimte.

- *Clustering bedrijven*

Situeer de grootschalige bedrijfsbebouwing achter de kleinschalige erven. Plaats de nieuwe kassen op voldoende afstand van de weg, zowel van de Dongenseweg als de Roei zodat een compact cluster ontstaat. Maak een verdeling in voor - en achtererf: voor een representatief groen karakter van het voorterrein (visitekaartje) aan het lint en achter het werkgedeelte met de kassen en overige voorzieningen. Zorg dat er een uitwisseling tussen de nieuw te bouwen kassen, het nieuwe erf, de huidige kassen en het nieuwe kantoor met showtuin mogelijk wordt.

Er wordt een compact bedrijfscluster gerealiseerd met voldoende afstand van de wegen. Het voorterrein heeft een groen karakter. Langs 3 zijden van het bedrijfscluster komt een groenstrook. Deze strook bestaat uit 5 rijen met beplanting (20% boomvormers, 60% struiklaag en 15% gebiedseigen heesters).

- *Inpassing bedrijf*

Zorg voor een brede groene erfsingel rond de drie zijden van het erf die niet aan de Dongenseweg liggen, zodat een groene kamer ontstaat. Bij erfuitbreiding moet in één keer de stap worden gemaakt naar de aanleg van een nieuwe robuuste beplantingssingel rondom de toekomstige (maximale) contour van het achtererf met de kassen. Er ontstaat dan een erf waar de ondernemer voldoende ruimte heeft voor groei binnen de erfsingel, waar plaats is voor stapsgewijze uitbreiding van glas en aanverwante voorzieningen. Bovendien krijgt de erfsingel zo tijd om te groeien. De erfsingel bestaat uit een groene singel van opgaande gebiedseigen beplanting, indien mogelijk in combinatie met een watergang als kavelafscheiding. Op deze wijze ontstaat een natte, natuurlijke, landschappelijke groenzone rondom het kassencomplex dat zorgt voor extra ruimte voor waterberging voor de benodigde watercompensatie. De inbedding in de groene omgeving toont hiermee ook de groene uitstraling van het bedrijf en de betrokkenheid van de ondernemer met de natuur en de bescherming en ontwikkeling van flora en fauna.

Langs 3 zijden (west, noord- en oostzijde) van het bedrijfscluster komen brede groenstroken. De beplanting van deze groenstrook bestaat uit 5 rijen met beplanting (20% boomvormers, 60% struiklaag en 15% gebiedseigen heesters). Deze stroken hebben een forse breedte, waardoor een er een groene kamer ontstaat, waarbinnen zich de bedrijfsvoorzieningen bevinden. Langs alle zijden van het perceel zijn watergangen of worden watergangen gerealiseerd. Met deze watergangen ontstaat een natuurlijke afscheiding van het bedrijf. Tevens wordt met deze watergangen voorzien in voldoende watercompensatie.

- *Inrichting groene kamer*

Plaats bijgebouwen, waterbassins en andere installaties niet aan de voorzijdes van de linten maar achter de kassen binnen de groene kamer. Maak de hellingen van waterbassins van gras (indien ze in het zicht vanuit de linten en het landschap liggen) om een groene uitstraling te creëren.

De waterbassins en watersilo's worden aan de oostzijde van het perceel gerealiseerd binnen de groene kamer. Als gevolg van deze ligging zijn de bassins slechts in beperkte mate zichtbaar.

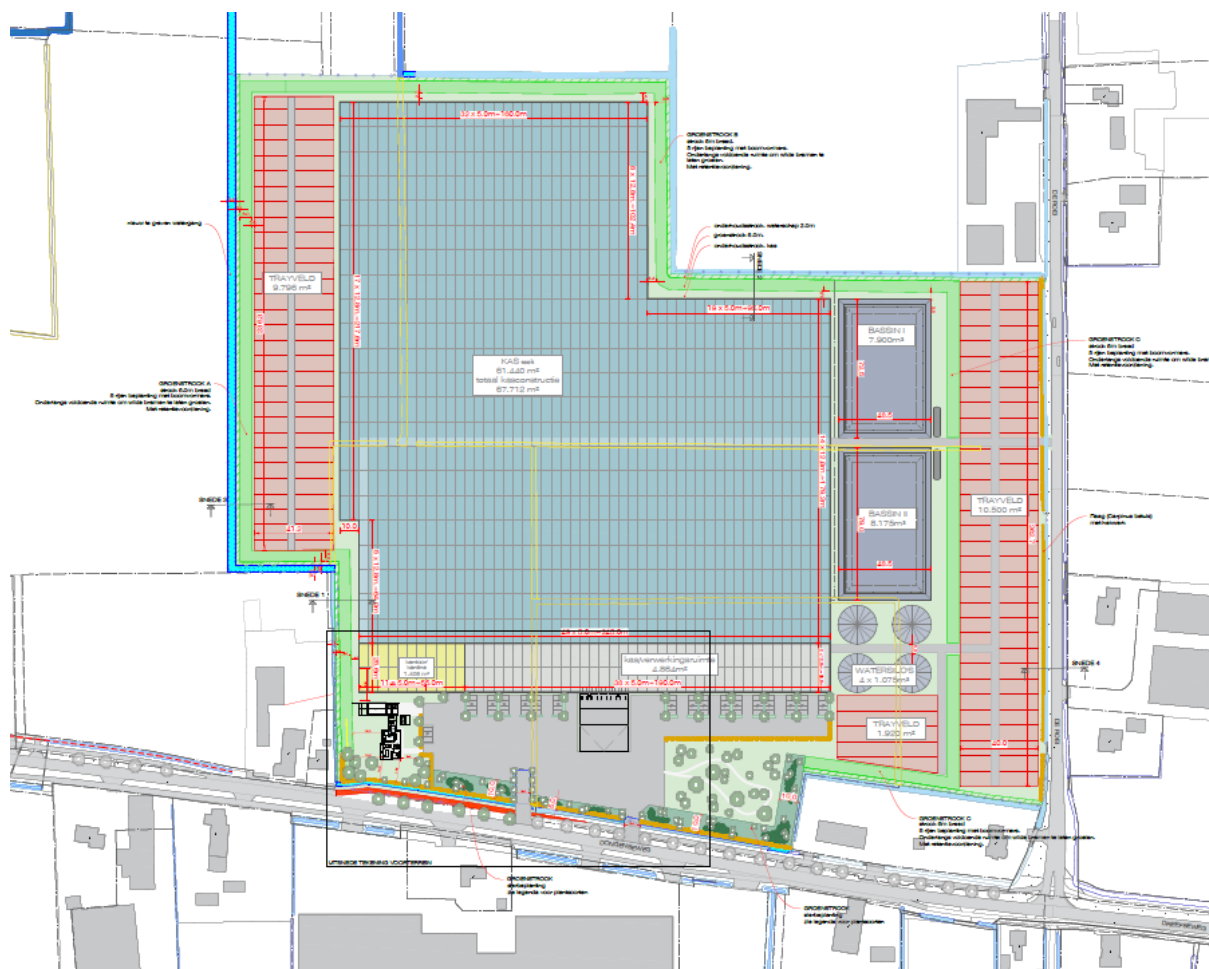
Inrichtingsplan en landschappelijke inpassing

De randvoorwaarden uit de Nota van Bouwstenen zijn door Van Son & Koot uitgewerkt in een inrichtingsplan en een plan voor landschappelijke inpassing.

Het inrichtingsplan geeft in detail aan op welke wijze de nieuwe bedrijfslocatie wordt ingericht. Deze tekening is hieronder weergegeven. Ten behoeve van de inrichting van het voorterrein is een detailtekening gemaakt. Het inrichtingsplan en de detailtekening van het voorterrein zijn als bijlagen bij deze onderbouwing gevoegd

Naast het inrichtingsplan is een beplantingsplan voor landschappelijke inpassing opgesteld. Dit plan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit inrichtingsplan is aangegeven welke beplanting op welke locaties en op welke wijze wordt toegepast.

De uitvoering van het inrichtingsplan en het beplantingsplan zijn juridisch geborgd in de planregels.



Inrichtingsplan bedrijfsontwikkeling

Beleid huisvesting arbeidsmigranten

Het beleid van de gemeente Loon op Zand is er op gericht dat de arbeidsmigranten die in de gemeente werkzaam zijn, op een verantwoorde wijze zijn gehuisvest. Het bedrijf Van & Koot maakt ook gebruik van arbeidsmigranten.

Van Son & Koot beschikt niet over eigen voorzieningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De piek van het bedrijfsvoering van het bedrijf Van Son & Koot ligt in het voorjaar en een gedeelte van de zomer. In deze periode werken circa 80 arbeidsmigranten op het bedrijf. Deze mensen worden ingehuurd via erkende uitzendorganisaties. Deze uitzendorganisaties verzorgen daarbij voor de huisvesting van de arbeidsmigranten. Op deze manier is voorzien in deugdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten.

4. Randvoorwaarden

4.1 Besluit m.e.r.

Beleid en wet- en regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEGrichtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan (onderdeel D9) m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer. Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een glastuinbouwbedrijf van totaal circa 13 hectare. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling glastuinbouwontwikkeling Dongseweg 4'. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het wijzigingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

4.2 Archeologie

Beleid en wet- en regelgeving

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 daarvan 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. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

Onderzoek

Archeologische verwachtingenkaart

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Loon op Zand ligt de planlocatie gedeeltelijk binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. De oostelijke en zuidelijke rand van het oostelijke deelgebied ligt binnen een archeologisch waardevol terrein. Gezien deze ligging is nadere archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Bureauonderzoek

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd d.d. 1 maart 2019, rapportnummer 7393.002, versienummer 1.1. Econsultancy concludeert dat langs de oostelijke en zuidelijke randen van het oostelijke deelgebied twee ontginningsassen liggen, waardoor deze zone van het plangebied een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het eind van de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd heeft. Voor de overige perioden, en voor de rest van het plangebied voor alle perioden, geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Gezien de ligging van het plangebied in een historische kern is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek voor de oostelijke en zuidelijke randen van het oostelijke deelgebied.

Booronderzoeken zijn in historische kernen minder geschikt gezien de kans op het voorkomen van bodemverstoringen die aan historische bebouwing toegeschreven kan worden groot is. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Omdat resten van de lintbebouwing met name langs de doorgaande wegen worden verwacht, is het aan te bevelen het proefsleuvenonderzoek (in eerste instantie) te beperken tot de zones dicht langs de weg. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Voor het zuidelijke deel van het plangebied waar de bedrijfswoning met bijgebouw zal worden gerealiseerd, zal de verstoring dieper dan 30 cm –mv bedragen. Hier zal dan ook eerst aanvullend onderzoek plaats dienen te vinden. Voor de oostelijke rand van het plangebied waar trayvelden worden gerealiseerd is de verstoringdiepte nog niet bekend. Econsultancy adviseert om hier de dubbelbestemming archeologie te handhaven. Mocht de toekomstige verstoringdiepte hier meer dan 30 cm – mv bedragen, dan zal

ook hier aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Voor de rest van het plangebied adviseert Econsultancy om het vrij te geven. Bovenstaand advies is van Econsultancy.

Proefsleuvenonderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft in het kader van de bouw van de woning op het zuidwestelijk deel van de projectlocatie een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven uitgevoerd binnen het onderzoeksgebied Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel. De resultaten van dit proefsleuvenonderzoek zijn opgenomen in de rapportage van de ADC ArcheoProjecten d.d. december 2019 met nummer 5074. Dit rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn totaal acht sporen aangetroffen, bestaande uit greppels. Een datering voor de sporen kan achter niet aan de sporen worden gegeven. Er is namelijk in slechts één greppel materiaal aangetroffen, dat dateert in de Nieuwe tijd. Het vondstmateriaal dat uit de bouwvoor is verzameld dateert tevens uit de Nieuwe Tijd, met een zwaartepunt in de 19e eeuw. De functie van de sporen moet gezocht worden in die van afwatering en verkaveling, er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bewoning.

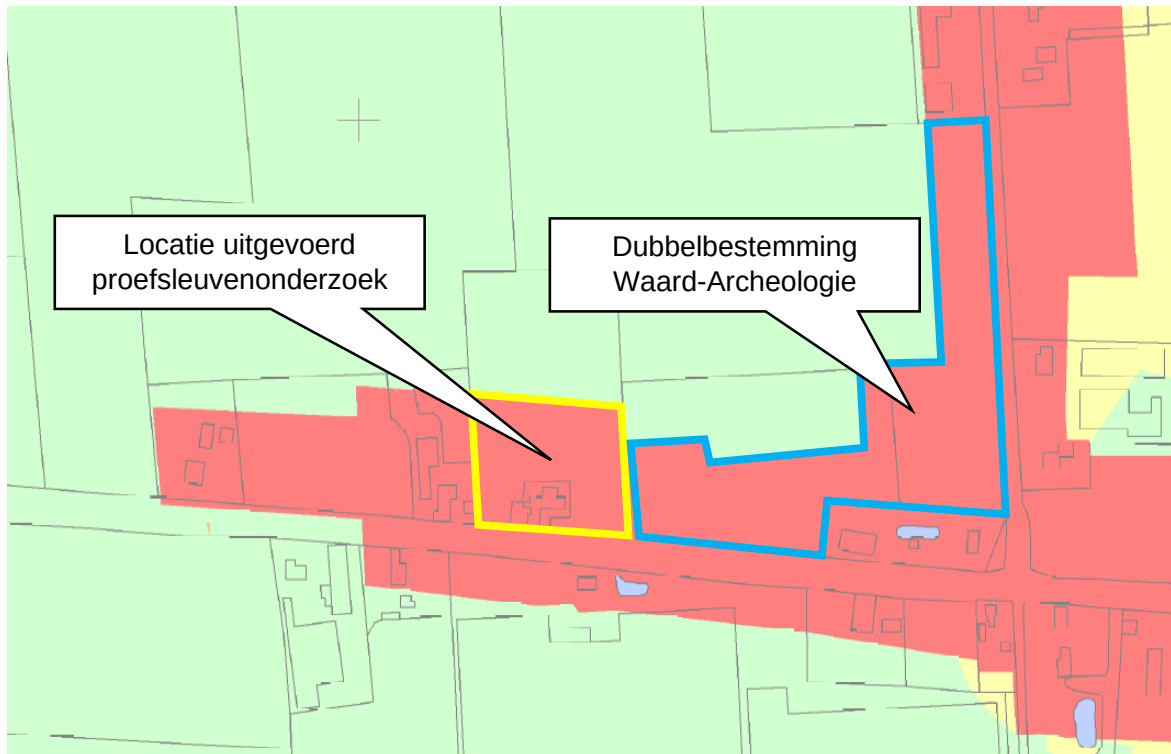
Een typering van de vindplaats moet derhalve gezocht worden in de categorie landbewerking/landinrichting. De locatie van eventuele bewoning zal buiten het plangebied hebben gelegen. Dit wordt verder ondersteund door de afwezigheid van vondstmateriaal. Ter hoogte van een bewoningslocatie wordt meer materiaal verwacht.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten de bevoegde overheid de locatie vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het is onwaarschijnlijk dat het plangebied in het verleden (intensief) bewoond of in gebruik is geweest, anders dan als akkerland. Daarnaast kunnen de sporen niet gedateerd worden, waarmee eventuele bewoning niet in de tijd kan worden geplaatst.

Uit het selectieadvies d.d. 16 december 2019 blijkt dat de gemeente Loon op Zand geheel kan instemmen met de inhoud en strekking van het rapport van ADC. De gemeente neemt dan ook het advies van het ADC over om -ten aanzien van het aspect archeologie- de locatie vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het selectieadvies is als bijlage bijgevoegd.

Dubbelbestemming

Voor het deel van het plangebied dat volgens de verwachtingenkaart een archeologisch waardevol terrein is en waar nog geen proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, wordt in voorliggend bestemmingsplan een dubbelbestemming opgelegd. Als in dit deel van het plangebied ingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 30 centimeter onder maaiveld, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische verwachtingenkaart opgenomen. Daarop is aangegeven waar het proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden en voor welke gronden de dubbelbestemming van toepassing is.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling, mits voor het zuidoostelijk deel van het plangebied een dubbelbestemming “Waarde Archeologie” in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Deze dubbelstemming verzekert dat voorafgaand aan de werkzaamheden die eventuele archeologische waarden kunnen aantasten, nader archeologisch onderzoek plaatsvindt.

4.3 Geluid

Beleid en wet- en regeling

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

Het voorliggende plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk. De bestemde bedrijfswoning in het plangebied betreft namelijk een reeds bestaande en vergunde woning. Het bestemmingsplan geeft deze woning enkel een passende bestemming. Tevens voorziet het plan niet in nieuwe geluidsbronnen die volgens de Wet geluidhinder onderzoeksplichtig zijn. Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Volgens de Wet geluidhinder bestaat er ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan geen onderzoeksplicht.

4.4 Bodem

Beleid en wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

Onderzoek

In verband met de geplande ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf is door Bakker milieuadviezen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd d.d. november 2018 met kenmerk BM/24160-2018. Daarnaast is er een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd d.d. maart 2020 met kenmerk BM/24160-2018. Beide rapportages zijn als separate bijlage bijgevoegd.

Het bodemonderzoek d.d. november 2018 heeft betrekking op het grootste deel van het plangebied. Het in maart 2020 uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op het westelijke en het zuidelijk deel van de locatie. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd:

Onderzoek rondom bebouwing

- In de bovengrond en de ondergrond rondom de bebouwing (woning en schuur) zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen.
- Het grondwater uit peilbuis 1 ten noorden van de bebouwing is schoon voor alle NEN-5740-parameters.

Onderzoek 14 hectare bouwland

- De bovengrond ter plaatse van het bouwland is in 9 mengmonsters onderzocht en blijkt in deze monsters geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket.
- 2 van de 6 bovengenoemde bovengrondmengmonsters zijn zekerheidshalve onderzocht op de bestrijdingsmiddelenreeks OCB. Geen enkele van deze componenten is verhoogd aangetroffen.
- De ondergrond ter plaatse van het bouwland is in 8 mengmonsters onderzocht en blijkt geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket.
- Het grondwater uit alle peilbuizen op het bouwland is licht verontreinigd met barium en in enkele peilbuizen ook met koper, nikkel en kobalt. In 4 peilbuizen (nr 19, 25, 57 en 75) is het grondwater matig verhoogd met nikkel en in peilbuis 38 is nikkel sterk verhoogd aangetroffen. In peilbuis 81 is koper matig verhoogd aangetroffen. De oorzaak van deze plaatselijk matig en sterk verhoogde gehalten aan nikkel en koper is niet geheel duidelijk. Van met name nikkel is bekend dat deze parameter in onverklaarbaar grillige gehalten voorkomt. Uit eigen archief zijn daar in de regio diverse voorbeelden van. Op dit moment is er met name vanwege het grillige voorkomen van nikkel in het grondwater geen reden of aanleiding om aanvullend onderzoek naar nikkel in het grondwater uit te voeren.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen. Ten aanzien van nikkel (en koper) in het grondwater kan er mogelijk een beperkt monitoringsplan worden opgezet na realisering van de bebouwing.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleid en wet- en regelgeving

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 (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Het gaat in dit geval om de bouw van een glastuinbouwbedrijf. Met behulp van de NIBM-tool is bepaald of deze ontwikkeling bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Bij deze berekening is rekening gehouden met de volgende verkeersaantrekkende werking:

- Lichte voertuigen: 106 verkeersbewegingen per etmaal (53 voertuigen);
- Vrachtwagenbewegingen: 30 verkeersbewegingen per etmaal (15 voertuigen).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		136
Aandeel vrachtverkeer		22,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,31
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de bovenstaande berekening blijkt dat het extra verkeer van de beoogde bedrijfsvoering niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige bebouwing mogelijk. Weliswaar bestemt het voorliggende bestemmingsplan een bedrijfswoning, maar dit betreft de bestaande woning burgerwoning, welke als bedrijfswoning bij het bedrijf gaat fungeren. Volledigheidshalve wordt inzicht gegeven in de heersende luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie.

Op basis van de NSL-monitoringstool is nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn in de nabijheid van de planlocatie. Ter plaatse van de projectlocatie zijn in de monitoringstool geen rekenpunten opgenomen. Echter, uit de rekenpunten op locaties in de omgeving blijkt dat in het gebied de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2020 en 2030 niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De resultaten van de toetsing aan de NSL-tool zijn opgenomen in de bijlagen.

Uit de monitoringstool blijkt dat in het gebied de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2020 en 2030 niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit de bovenstaande berekening en uit de NSL-monitoringstool blijkt dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.6 Externe veiligheid

Beleid en wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire's, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid (Regionale Milieudienst West-Brabant, 2010) beschrijft de gemeente Loon op Zand de ambitie voor de externe veiligheid. Deze is omschreven als: 'De gemeente Loon op Zand wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving'.

Het gebiedstype gemengd gebied heeft betrekking op het overige gemeentelijke grondgebied, dat vooral uit lintbebouwing bestaat. Het ambitieniveau voor gemengd gebied komt grotendeels overeen met de ambitie voor een woonwijk. In tegenstelling tot woonwijken worden in gemengd gebied wel nieuwe risicovolle bedrijven toegelaten, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat de risicocontour binnen de eigen perceelgrens blijft of op openbaar gebied ligt en er geen groei van het groepsrisico plaatsvindt als gevolg van de risicovolle activiteiten.

Onderzoek

Adviesbureau Peutz heeft onderzocht of in de beoogde toekomstige situatie voldaan kan worden aan de normen uit het Bevi. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de rapportage van Peutz d.d. 16 december 2021 (rapportnummer 16219-3-RA-005). Deze rapportage is als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

Binnen de geprojecteerde toekomstige situatie aan de Dongenseweg 3A en 4 is in totaal een zestal propaantanks aanwezig.. Propaan is een, als gevolg van de hoge druk in de tank tot vloeistof verdicht, brandbaar gas. Aangezien de inhoud van elk van deze propaantanks circa 20 m³ bedraagt valt de inrichting onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) te vallen³. De externe veiligheidsrisico's dienen conform het Bevi inzichtelijk te worden gemaakt waarna deze moeten worden getoetst aan de veiligheidsnormen uit het Bevi.

In de onderzoeksrapportage wordt beschreven op welke wijze de externe veiligheidsrisico's, uitgedrukt in het PR en het GR, zijn berekend. Uit de uitgevoerde berekening kan het volgende worden geconcludeerd:

- De PR-contour van 10-6 per jaar is grotendeels gelegen binnen de eigen inrichting. De PR contour 10-6 is aan de zuidzijde gelegen over één beperkt kwetsbaar object (woning). De wijziging heeft geen betrekking op de propaantanks aan de zuidzijde, daar is sprake van een bestaande situatie. De aanwezigheid van beperkt kwetsbare objecten binnen de 10-6 risicocontour is ter plaatse toegestaan. Aan de grens- en richtwaarde voor het PR ter plaatse van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten wordt verder voldaan.
- Er is sprake van een zeer gering groepsrisico. Ondanks het zeer beperkte groepsrisico is een nadere verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

Nadere verantwoording

Naar aanleiding van het bovenstaande onderzoek heeft Peutz een nadere verantwoording groepsrisico opgesteld. Deze verantwoording is opgenomen in de notitie d.d. 19 januari 2022 met nummer CD/CD/ /O 16219-4-NO. Volgens deze notitie worden aanwezige personen in het plangebied blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's (brandbare gassen). De in de notitie genoemde maatregelen dragen bij aan het verminderen van de gevolgen die zich kunnen voordoen bij het beschreven scenario. De genoemde notitie is als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf aan de Dongenseweg 4.

4.7 Water

Beleid en wet- en regelgeving

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld in het Nationaal Waterplan 2016-2021 door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. In de jaren voorafgaand aan het eerste Nationaal Waterplan uit 2009, gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan 2016-2021, vastgesteld in 2015, een nieuwe fase in.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De Keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Water- en rioleringsplan 2017-2021

In het nieuwe Water en Rioleringsplan (WRP) van de gemeente Loon op Zand zijn vijf speerpunten benoemd voor de aankomende planperiode tot 2021. Het college stelt voor om deze speerpunten in te vullen via het ambitieniveau Vooruitstrevend.

- Om te anticiperen op klimaatverandering wordt invulling gegeven aan de ambities die beschreven zijn in de hemelwatervisie. De hemelwatervisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 2017. In de visie staat beschreven dat de gemeente Loon op Zand streeft naar een situatie waarbij het hemelwater, zoveel als mogelijk, op natuurlijke wijze in de bodem wordt verwerkt (infiltreren) en niet ingezameld wordt.
- Het bevorderen van waterbewustzijn is een belangrijk onderdeel van het zorgen voor een schoon, heel en veilig woon- en leefklimaat. De gemeente Loon op Zand hecht veel belang aan waterbewuste inwoners en bedrijven.
- Door het ongewenst lozen van hemelwater op drukriolering ontstaan veel onnodige storingen aan drukriolering. Om het functioneren van drukriolering te verbeteren wordt voorgesteld om foutaansluitingen (hemelwateraansluitingen) planmatig op te sporen, en waar noodzakelijk herstelmaatregelen te treffen.
- Bij de invulling van de beheerstrategie is voorgesteld om het onderhoud niet langer uit te voeren volgens een vaste frequentie, maar gedifferentieerd op basis van maatschappelijke, economische en ecologische waarde. Hierdoor kunnen personele en financiële middelen efficiënter ingezet worden.
- Betaalbare Watertaken: er dient afstemming te zijn tussen de gekozen ambitieniveaus en de rioolheffing. De gemeente Loon op Zand wil de rioolheffing ook in de toekomst betaalbaar houden voor inwoners en bedrijven.

Hemelwatervisie Loon op Zand

Indien het afstromend verhard oppervlak toeneemt met meer dan 10.000 m² dient de wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. Het uitgangspunt is dat de wateropgave binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De berging/retentievoorziening moet aan de in de visie omschreven eisen voldoen.

Onderzoek

Inleiding

Om de realisatie van de beoogde glastuinbouwontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat diverse waterlopen worden verlegd. Tevens neemt de omvang van het verhard oppervlak als gevolg van ontwikkeling toe. Daarom heeft voraftgaand en tijdens het opstellen van het plan voor uitgebreid

overleg plaatsgevonden met de verantwoordelijk waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta. Dit heeft geleid tot een totaalplan. Dit plan is nader uiteen gezet in het memo van Looye Agro Technics d.d. 1 juli 2020. Dit memo is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Aanpassing watergangen

Het plan voorziet erin dat er in totaal 1106 m³ waterlopen nieuw worden aangelegd terwijl er maar 990 m³ waterlopen worden gedempt. Doordat het waterzijdige bergingsvermogen op de projectlocatie toeneemt, wordt bijgedragen aan de opgave die de waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft met betrekking tot toekomstgericht dynamisch en robuust watermanagement.

Compensatie verhard oppervlak

Met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen is in de Keurregels van de Brabant Keur in artikel 3.6 ('Verbod afvoer door verhard oppervlak') het verbod opgenomen zonder watervergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, versneld tot afvoer naar het oppervlaktewater te laten komen. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met 10.762 m². Conform artikel 15 van de Algemene regels van de keur van Waterschap Brabantse Delta dient er in dat geval sprake te zijn van compenserende maatregelen.

Voor dit project betekent dit 6.045 m³ watercompensatie beschikbaar te zijn. Er is gekozen om deze compensatie volledig beschikbaar te maken in de vorm van retentieruimte in de 2 bassins die bij de ontwikkeling van het glastuinbouw zijn voorzien.

Vertraagde afvoer

Op aangeven van waterschap Brabantse Delta is voor de retentieleiding/afvoerconstructie een capaciteit van 2 liter/seconde/hectare aangehouden. De toename verhard oppervlak bedraagt 100.762 m². De totale capaciteit van de retentieleiding dient derhalve $2 \text{ l/s} \times 10,07 \text{ ha} = 20,15 \text{ liter per seconde}$ te bedragen.

Het maximale lozingsdebiet moet worden bereikt door de keuze van een bepaalde diameter afvoerleiding. Conform de Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater van Waterschap Brabantse Delta moet een retentieleiding een minimale diameter van 40 mm hebben. Uit een gemaakte berekening blijkt dat de toepassing van een leidingdiameter van 80 mm in overeenstemming is met de uitgangspunten van Waterschap Brabantse Delta voor wat betreft de vertraagde afvoer.

Aanvullende retentie

De gemeente Loon op Zand vereist bij de ruimtelijke ontwikkelingen aanvullende retentie van hemelwater ter grootte van 180 m³ per hectare verhard oppervlak. Deze aanvullend gewenste retentie bedraagt 1.813 m³ (10,076 hectare x 180 m³/ha). Deze retentieopgave wordt gerealiseerd door in combinatie met de vereiste landschappelijke inpassing bij de watergangen een extra retentiestrook aan te leggen.

Stuwen en dam/duiker verplaatsing

Het plan voorziet tevens in de aanleg van twee knijpstuwen (LOP stuwen met V-vormige schotbalken). In overleg met het waterschap is bepaald dat de knijpstuwen technisch kunnen functioneren tussen de niveaus NAP +1.00 en NAP +1.80. De daadwerkelijke operationele hoogte waarop de knijpstuwen in de praktijk zullen functioneren zal telkens in nauw overleg met het

waterschap gebeuren. Om maximale doorstroming in het verdere noordelijk gelegen deel van het peilvak te bevorderen, zal een bestaande dam en duiker worden verplaatst.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe bedrijfslocatie wordt geloosd op de drukriolering die in de Dongenseweg ligt.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering voor de ontwikkeling van de glastuinbouwlocatie aan de Dongenseweg 4.

4.8 Natuur

Beleid en wet- en regelgeving

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen.

In de Wet natuurbescherming is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen). Verder is in de Wet natuurbescherming een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben.

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de doelstellingen voor instandhouding voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Onderzoek

Quick scan flora en fauna

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de projectlocatie. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 30 januari 2020 met

rapportnummer 7393.003 versie D2. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000 gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Op basis van de onderhavige quickscan flora en fauna dient voor het dempen van de aanwezige afwateringskanaal tijdig duidelijk te zijn of deze een functie heeft voor de streng beschermde alpenwatersalamander.

Ten aanzien van in de buurt nestelende kerkuil en steenuil zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming redelijkerwijs uit te sluiten vanwege het uitblijven van een effect als gevolg van lichtverstoring. Eveneens gaat er geen geschikt foerageergebied verloren (steenuil) of is er nog voldoende alternatief in de omgeving aanwezig (kerkuil).

Ten aanzien van de grote nesten op het noordelijke perceel van de waterzuivering dient een afstand van 75 meter behouden te blijven tijdens het broedseizoen, om verstoring van een jaarrond nest te voorkomen. Vanwege de afstand van ten minste 75 meter tussen het meest nabijgelegen nest en de beoogde werkzaamheden, in dit geval de graafwerkzaamheden voor het verleggen van de watergang, kan verstoring als gevolg van de werkzaamheden worden uitgesloten, mits groot materieel wordt aangereden vanuit de Dongenseweg, of buiten het broedseizoen.

Alpenwatersalamander

Op basis van de onderhavige quickscan flora en fauna dient voor het dempen van de aanwezige afwateringskanaal tijdig duidelijk te zijn of deze een functie heeft voor de streng beschermde alpenwatersalamander. Daarnaast dient een ecologisch werkprotocol opgemaakt te worden om schade aan algemene zoogdieren, amfibieën en vissen met betrekking tot de werkzaamheden aan de sloot te voorkomen.

In aanvulling op de quickscan van Econsultancy heeft Blom Ecologie in de periode maart – mei 2021 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de Alpenwatersalamander op de planlocatie. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Soorteninventarisatieprotocollen (NGB, 2017). Aanvullend is een extra veldbezoek afgelegd t.a.v. de poelkikker. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie d.d. 6 mei 2021 met kenmerk BE/2021/264. Deze rapportage is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Tijdens het onderzoek zijn geen individuen van de alpenwatersalamander of poelkikker aangetroffen. Hieruit blijkt dat de watergangen op de planlocatie geen (essentiële) functie heeft voor de Alpenwatersalamander en poelkikker. Het dempen en sterk vergraven van de watergangen zal derhalve niet leiden tot negatieve effecten, alsmede overtreding Wet natuurbescherming op de Alpenwatersalamander en poelkikker.

Er zijn verschillende waarnemingen gedaan van algemene amfibie- en vissoorten. Daarnaast zijn verschillende foeragerende en overvliegende vogels aangetroffen. Het is aannemelijk dat de bosschage ten noorden van de planlocatie gebruikt wordt als nestplaats van de havik. Hiervoor wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld om negatieve effecten te voorkomen. Mits de Algemene zorgplicht in acht wordt genomen is er geen sprake van overtreding Wet natuurbescherming.

Werkprotocol

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht en de aanwezigheid van een nestlocatie en foerageergebied van havik en mogelijk andere roofvogelsoorten. Hiervoor is een ecologisch werkprotocol opgesteld om negatieve effecten te voorkomen. Dit werkprotocol is opgesteld om negatieve effecten ten aanzien van jaarrond beschermde roofvogels (c.q. havik), naar aanleiding van de voorgenomen activiteiten, te voorkomen alsmede om overtreding van wetgeving en het vigerend beleid te ondervangen. Daarnaast zijn in deze rapportage algemene maatregelen opgenomen ten behoeve van de Algemene zorgplicht. Naast het voorkomen van negatieve effecten dient deze rapportage als middel voor een goed verloop en vlotte doorstroming van de werkzaamheden.

Stikstof

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf is door Derks Advies een stikstofonderzoek uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator. In dit onderzoek zijn de stikstofemissies van de locaties Dongenseweg 3a en Dongensweg 4 in samenhang met elkaar bekeken. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage van Derks Advies d.d. 20 mei 2021 en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect slechts 0,01 mol/ha/jaar is op de Habitatgebieden Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en Langstraat. Op 9 maart 2021 heeft de Eerste Kamer het nieuwe Wetsvoorstel stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) aangenomen waarin een vrijstelling is opgenomen voor natuurvergunningplicht voor stikstofdepositie vanuit tijdelijke bouwwerkzaamheden. De wet treedt naar verwachting per 1 juli aanstaande in werking, waardoor de tijdelijke toename van 0,01 mol/ha/jaar niet vergunningplichtig is. Ter compensatie van de bouwfase kan eventueel vooruitlopend op de nieuwe situatie de petroleumheaters niet meer worden ingezet voor gebruik. De verschilberekening laat zien dat het effect dan voor een afname zal zorgen.

Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik af ten opzichte van het vergunde en feitelijk aanwezige gebruik van de stikstofdepositie op omliggende gebieden en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Daarnaast blijkt uit recente jurisprudentie (AbRS 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71) dat een afname in depositie op zichzelf geen vergunningplicht kent sinds de Speedwet Aanpak Stikstof artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming heeft gewijzigd. Er is sindsdien pas een vergunning nodig als een project significant (negatieve) effecten kan hebben op een Natura 2000-gebied. Voor de gebruiksfase is daarmee eveneens geen Wet natuurbeschermingsvergunning voor deze uitbreiding en afname in depositie noodzakelijk.

Voortoets Natura 2000

Econsultancy heeft een voortoets Natura 2000 uitgevoerd aan de Dongenseweg te Kaatsheuvel. Dit De voortoets Natura 2000 is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel vast te stellen of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, (significante) gevolgen kan hebben voor de

instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden 'Langstraat' en 'Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen', op respectievelijk circa 3,4 kilometer en 4 kilometer afstand ten noorden en oosten van de onderzoekslocatie. Hierbij is getoetst aan de aanlegfase en de gebruiksfase.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is volgens Econsultancy te concluderen dat de effecten oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht en bewuste verandering soortensamenstelling op voorhand zijn uit te sluiten. Uit dit stikstofonderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf wat betreft stikstof niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling mits rekening wordt gehouden met de Algemene zorgplicht en gewerkt wordt conform het ecologisch werkprotocol.

4.9 Verkeer en parkeren

Beleid en wet- en regelgeving

Verkeersvisie

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 3 oktober de Verkeersvisie Loon op Zand 2025 vastgesteld. Deze visie geeft aan hoe het gemeentebestuur de bereikbaarheid van onze gemeente voor de toekomst ziet. In de Verkeersvisie Loon op Zand 2025 is aandacht voor auto's, fietsers, voetgangers en openbaar vervoerreizigers.

Parkeerbeleid

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de 'Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand 2016'. Het uitgangspunt van de gemeente is dat de parkeerbehoefte van een ruimtelijke ontwikkeling op het eigen terrein wordt opgevangen. Tevens bevat het parkeerbeleid parkeernormen waaraan voldaan moet worden.

Onderzoek

De ontsluiting van het nieuwe glastuinbouwbedrijf vindt plaats via de Dongenseweg. Deze weg wordt aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg. Gezien de capaciteit van deze weg, leidt de beperkte toename van het verkeeraanbod als gevolg van de geplande ontwikkeling, niet tot verkeerskundige problemen.

Het nieuwe bedrijf maakt aan de zijde van de Dongenseweg gebruik van 2 in- en uitritten. De westelijke inrit wordt gebruikt voor het inkomende verkeer, terwijl het vertrekkende verkeer via de oostelijke ontsluiting zal rijden. Bij de inrit is een opstelplaats voor vrachtwagens voorzien. Op deze opstelplaats kan, wanneer het hek gesloten is, een vrachtwagen wachten, zonder op het fietspad te staan. Verder is aan de oostzijde van de nieuwe bedrijfslocatie een ontsluiting aangelegd. Deze ontsluiting wordt slechts in beperkte mate gebruikt, met name voor de bevoorrading van de propaantanks. Voor de aanleg van de verschillende in- en uitritten zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Het gemeentelijke parkeerbeleid kent geen concrete parkeernormen voor een glastuinbouwbedrijf. De meest bij een glastuinbedrijf passende norm is de norm voor een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf buiten de bebouwde kom. Daarvoor geldt een norm van totaal 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. De beoogde verwerkingshal heeft een oppervlakte van 4800 m². Op basis van de norm leidt dit tot een parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen. Op het terrein van het nieuwe bedrijf zijn 60 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee zijn voldoende parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Beleid en wet- en regelgeving

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nieuw te realiseren bedrijven en voorzieningen. Er dient namelijk aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen onaanvaardbaar effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Onderzoek

Inleiding

In de genoemde VNG-Brochure wordt een (glas)tuinbouwbedrijf met kassen met gasverwarming gezien als bedrijf met een milieucategorie 2. Voor deze bedrijvigheid zijn volgende afstanden aspecten van belang:

- Geur: 10 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 10 meter

De dichtstbijzijnde woningen (Dongenseweg 5/5a en Dongenseweg 14) ligt op afstand van circa 12 meter van de beoogde glastuinbouwbestemming. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor wat betreft geur, stof en gevaar. Verder kan licht een relevant aspect zijn bij glastuinbouwbedrijven in verband met het gebruik van assimilatieverlichting. Bij de voorgenomen bedrijfsvoering wordt echter geen gebruik van assimilatieverlichting.

Er wordt niet voldaan de richtstand ten aanzien van geluid. Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek heeft zich gericht op:

1. de transportbewegingen en aanverwante geluidbronnen ten gevolge van de aan- en afvoer van producten bij de dockshelters.
2. aan- en afvoerbewegingen van personenauto's;

3. intern transport met heftrucks van en naar de tray-velden.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 8 oktober 2021 met projectnummer BP.1835.R01. Dit rapport is als separate bijlage bijgevoegd.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en equivalent geluidniveau vanwege indirecte hinder

In het akoestisch onderzoek berekend hoeveel vrachtwagens er maximaal mogen komen om te kunnen voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de avond- en 40 dB(A) in de nachtperiode uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' op de gevels van de woning aan de Dongenseweg 5a. Tegelijkertijd is ook gekeken of voldaan wordt aan de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit milieubeheer bij deze woning en de andere woningen rondom het bedrijf en wat de consequenties zijn voor de geluidbelasting vanwege de indirecte hinder.

Indien er ten hoogste 72 vrachtwagens in de dag-, 9 in de avond- en 5 in de nachtperiode komen, wordt voldaan aan de richtwaarde uit de VNG-brochure. Dit aantal past ruimschoots in de bedrijfsvoering en kan als worst-case benadering worden beschouwd. In bijlage II zijn de rekenresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau opgenomen.

Alle akoestisch relevante geluidbronnen betreffen mobiele geluidbronnen. Deze behoeven niet te worden getoetst aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent automatisch dat voldaan wordt aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Op basis van deze uitgangspunten is de geluidbelasting berekend vanwege de indirecte hinder. Hierbij is er van uitgegaan dat al het verkeer vanuit westelijke richting aankomt en ook weer in westelijke richting weer vertrekt. Hiermee wordt de geluidbelasting op de woningen aan de Dongenseweg 3a en 5a worst-case berekend.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het equivalent geluidniveau ten hoogste 51 dB(A) in de dag-, 48 dB(A) in de avond- en 42 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. De richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde (=50 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de = avonden 40 dB(A) in de nachtperiode), wordt in de dagperiode met 1 dB(A), in de avondperiode met 3 dB(A) en in de nachtperiode met 2 dB(A) overschreden ter plaatse van de voorgevel van de woning aan de Dongenseweg 5a. Op alle andere woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Op grond van de Circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting", mag de voorkeursgrenswaarde van LAeq = 50 dB(A) worden overschreden tot de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van LAeq = 65 dB(A). De overschrijding van 1 dB(A) tot 3 dB(A) is aanvaardbaar binnen deze range.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een akoestisch onderzoek opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteit op de Dongenseweg 5.355 motorvoertuigen per etmaal bedraagt in 2020. Op grond van deze uitgangspunten is de geluidbelasting berekend op de voorgevel van de woning aan de Dongenseweg 5a. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Dongenseweg 62 dB(A) in de dag-, 58 dB(A) in de avond- en 53 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. De bijdrage van het plan op de totale geluidbelasting is dus verwaarloosbaar.

Maximaal geluidniveau

Uit de rekenresultaten blijkt dat wat betreft het maximale geluidniveau voldaan wordt aan de richtwaarde c.q. geluidnorm van 70 dB(A) in de dag-, 65 dB(A) in de avond- en 60 dB(A) in de nachtperiode. Voor de toetsing aan het Activiteitenbesluit milieubeheer is alleen de avond- en nachtperiode van belang, omdat in de dagperiode het optredend maximaal geluidniveau vanwege laad- en losactiviteiten en op het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid niet van toepassing is. Er wordt voldaan aan de geluidnorm van 65 dB(A) in de avond- en 60 dB(A) in de nachtperiode.

Veehouderij Dongenseweg 5 en 5a

Op de locatie Dongenseweg 5 en 5a bevindt zich een agrarisch bedrijf. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is hier enkel een grondgebonden veehouderij toegestaan. Voor veehouderijen moet worden voldaan aan de algemeen geldende vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 4.1) en het Activiteitenbesluit (artikel 3.117) geldt een minimale afstand van 50 meter tussen geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en veehouderijen waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor (grondgebonden veehouderijen).

Deze afstand wordt volgens artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij gemeten van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object. Het emissiepunt van het dierenverblijf is volgens de genoemde regeling het punt van het dierenverblijf waar de geur naar buiten gaat.

Voor zover kassen beschouwd kunnen worden als een geurgevoelig object, staan de beoogde kassen op een afstand van meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde stal/dierenverblijf op het perceel Dongenseweg 5 en 5a. Daarmee wordt voldaan de minimale afstand op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling van een glastuinbouwbedrijf op Dongenseweg 4.

4.11 Geurhinder en gezondheidsaspecten

Inleiding

Veehouderijen zijn regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient ook aandacht besteed te worden aan het woon- en leefklimaat ter plaatse (achtergrondbelasting). Daarom wordt hieronder ook op ingegaan.

In dit verband wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling op Dongenseweg 4 voorziet in de realisatie van een glastuinbouwbedrijf en niet op de ontwikkeling van woningen. Weliswaar bevindt zich in het plangebied een bestaande woning, echter dit betreft de reeds bestaande en vergunning woning. Deze woning gaat fungeren als bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf.

Onderzoek

Gezondheid

In augustus 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid. Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

Het gaat om de volgende conclusies:

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.
- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

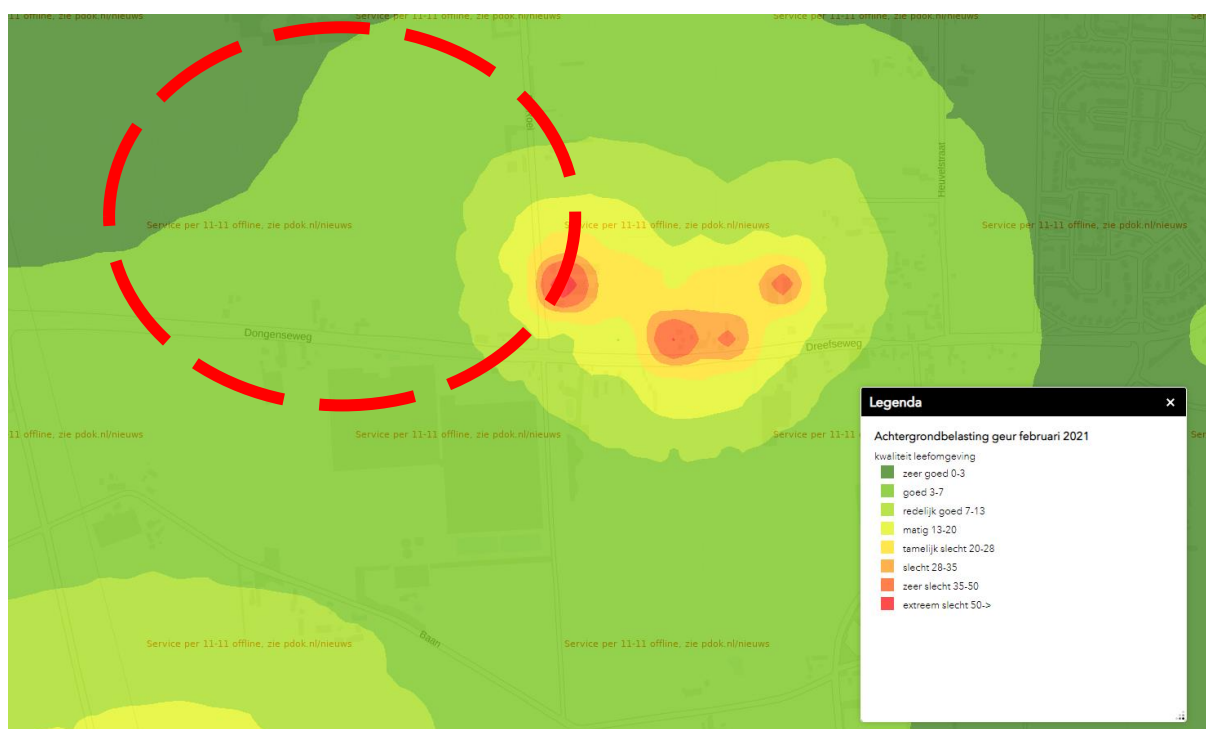
In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen zich vooral in nabijheid van geitenhouderijen zich voordoet. Gezondheidsrisico's bij andere veehouderijen zijn niet aangetoond. Gezondheidsrisico's doen zich voor binnen een afstand van 2 kilometer rondom geitenhouderij bedrijven. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een afstand van 2 kilometer rondom het plangebied. Hierdoor is er geen sprake van relevante gezondheidsrisico's. Verder wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling op Dongenseweg 4 voorziet in de realisatie van een glastuinbouwbedrijf en niet op de ontwikkeling van woningen.

Geur

Op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is bekeken wat de geurbelasting is, die wordt veroorzaakt door veehouderijen. Uit deze kaart blijkt dat er op de locatie sprake is van een goede tot redelijk goede kwaliteit van de leefomgeving. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Achtergrondbelasting geur' - Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat voor de boogde ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf op Dongenseweg 4 vanuit het oogpunt van geur en gezondheid geen belemmeringen bestaan.

4.12 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

Inleiding

Doordat het plangebied in nabijheid ligt van het buitengebied is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift (het verwaaien van

gewasbeschermingsmiddelen). Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen. Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Algemene beoordelingsmethodiek (Abm)). In geen enkele wettelijke regeling zijn afstanden vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Hieromtrent dient door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt.

De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State acht een afstand van 50 meter als vuistregel aanvaardbaar tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, de boomteelt en de glastuinbouw in het algemeen. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

In de directe omgeving van de bedrijfslocatie bevindt zich een aantal woningen op een afstand van 50 meter of minder van de beoogde containervelden waarop open teelten plaatsvinden. Dit betreft de woningen op de adressen De Roei 3, 5 en 7 en Dongenseweg 14. De woningen aan De Roei bevinden zich op een afstand van circa 30 meter van de geplande containervelden. De afstand van deze velden tot de woning op Dongenseweg 14 bedraagt circa 20 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de genoemde vuistregel van 50 meter. Desondanks is het gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen in voorliggende situatie acceptabel.

Ten eerste wordt opgemerkt dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de sierteelt niet te vergelijken is met akkerbouw en fruitteelt c.q. boomgaard. Dit omdat gewassen van sierteelt zeer weinig gewasbeschermingsmiddelen gebruiken in vergelijking tot andere sectoren. Verder wordt opgemerkt dat gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt op plantgoed dat niet hoger is dan 1 meter. Dit betekent dat ook dat de gewasbeschermingsmiddelen relatief laag bij de grond worden gebruikt.

In het kader van de vereiste landschappelijke inpassing van de bedrijfsontwikkeling zullen groenstroken en hagen worden aangelegd met een hoogte van ten minste 1 meter. Deze groenstroken en wintergroene hagen worden onder andere aangelegd tussen de containervelden en de genoemde woningen. Deze beplantingsstroken zullen ervoor zorgdragen dat verneveling en drift richting de omliggende woningen beperkt is. De realisatie van de landschappelijke inpassing is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

Rondom de containervelden worden aan de binnenzijde van de beplantingsstroken en binnen de agrarische bestemming windschermen geplaatst van circa 1 meter hoog. Het is mogelijk om een windscherm toe te passen met een hoge dichtheid, waardoor de drift moeilijker kan verwaaien over omliggende gronden. In de planregels is opgenomen dat het gebruik van de containervelden binnen een afstand van 50 meter van omliggende woningen enkel is toegestaan indien rondom de containervelden windschermen worden toegepast.

Ten slotte is niet bekend dat er plannen bestaan bij eigenaren van omliggende gronden om bomen of andere gewassen te tellen waarvoor gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er zal daarom geen sprake zijn van cumulatie van drift om de woningen in de omgeving.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Kabels en leidingen

Op en rond de locatie bevinden zich geen kabels of leidingen die de realisatie van het plan belemmeren. Voorafgaand aan de uitvoering van graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

5. Juridische toelichting

5.1 Algemeen

De planopzet en de regels sluiten aan bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2011”, zoals vastgesteld op 15 december 2011. De regels van voorliggend bestemmingsplan die van toepassing zijn op ontwikkeling op Dongenseweg 4 zijn, sluiten voor een belangrijk deel aan bij de regels van het bestemmingsplan 2011. Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd.

Het plangebied bevat een viertal enkelbestemmingen, te weten de bestemmingen “Agrarisch”, “Groen”, “Verkeer” en “Water”. Tevens bevat het bestemming de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”.

5.2 Analoge plankaart

Hieronder is een afbeelding van de verbeelding opgenomen.



LEGENDA

Plangebied

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 A Agrarisch
 G Groen
 V Verkeer
 WA Water

Dubbelbestemmingen

 WA-A Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

 (bw) bedrijfswoning

Bouwvlakken

 bouwvlak

Verklaringen

 ondergrond

Verbeelding

5.3 Planregels / Beschrijving van de bestemmingen

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingen

Agrarisch

De bedrijfslocatie van het glastuinbouwbedrijf is bestemd als "Agrarisch". De geplande bedrijfsvoering bestaat uit een combinatie van glastuinbouw en boomteelt. Daarom staat de bestemming een glastuinbouwbedrijf en/of een (vollegronds)teeltbedrijf toe.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn de bedrijfsgebouwen en de kassen toegestaan. Teeltondersteunende voorzieningen zijn binnen het bouwvlak zondermeer toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn enkel lage permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, één en ander met het oog op de geplande containervelden. Voor de bedrijfswoning is een specifieke aanduiding opgenomen.

Groen

De gronden waarop de landschappelijke inpassing van het nieuwe glastuinbouwbedrijf is voorzien, zijn bestemd als "Groen".

Verkeer

Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming verkeer. Deze bestemming heeft betrekking op het te verleggen fietspad.

Water

Het geplande oppervlaktewater in de beoogde ontwikkeling is bestemd als "Water".

Waarde – Archeologie 1

De bestemming Waarde - Archeologie is opgenomen voor de bescherming van eventueel archeologische waarden aan de zuid- en oostzijde van het plangebied. Op basis van de dubbelbestemming zijn alleen werkzaamheden toestaan die niet groter zijn dan 100 m² en niet dieper gaan dan 30 centimeter onder maaiveld. Wanneer ingrepen worden gedaan die hier niet aan voldoen dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezige archeologische waarden.

Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen over ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Vermeld wordt de specifieke regeling die is opgenomen ten aanzien van de instandhouding van de landschappelijke inpassing rondom het bedrijf. Het glastuinbouw bedrijf mag pas in gebruik worden

genomen als de water- en groenvoorzieningen ten behoeve van landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van kunstwerken en ander bouwwerken tot een bepaalde bouwhoogte.

Overige regels

In deze bepaling wordt vermeld dat wettelijke regelingen van toepassing zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen gesteld worden stellen aan de situering van bouwwerken als dat noodzakelijk is is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

In de regels is de naamgeving van de regels bepaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 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 herziening van het bestemmingsplan, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn onder andere de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen en de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in een af te sluiten anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden

Bij de voorbereiding heeft de initiatiefnemer uitvoerig en intensief contact gehad met de omwonenden. De initiatiefnemer heeft op verschillende manieren contact met de omwonenden gehad. Zo zijn diverse individuele gesprekken gevoerd. Tevens zijn op 5 juni 2018 en 30 oktober 2019 2 plenaire bijeenkomsten voor de omwonenden gehouden. Bij deze beide bijeenkomsten is ook een vertegenwoordiging van de gemeente Loon op Zand aanwezig geweest. Van deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, die aan de omwonenden zijn verstuurd. De verslagen zijn tevens als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het overleg met de omwonenden zijn geen zwaarwegende bezwaren tegen de geplande ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf naar voren gekomen.

Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan die wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Bijlagen

Inrichtingstekeningen (totaal en voorterrein)
Notitie Bouwstenen
Landschappelijke inpassing
Aanmeldnotitie m.e.r.
Archeologisch bureauonderzoek
Proefsleuvenonderzoek
Selectiebesluit
Bodemonderzoeken
Memo waterhuishouding
Kwantitatieve risico-analyse
Verantwoording groepsrisico
Quickscan flora en fauna
Aanvullend onderzoek alpenwatersalamander
Ecologisch werkprotocol
Stikstofberekeningen (incl. AERIUS-berekeningen)
Voortoets Natura 2000
Akoestisch onderzoek
Verslagen overleg omwonenden

Resultaten toetsing NSL-tool

