BESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED-HERZIENING DONGENSEWEG 4 KAATSHEUVEL”

VERSLAG INSPRAAK

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 20 juni 2023

1. INLEIDING

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. Door 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 aan de overzijde van het bestaande bedrijf, op het adres Dongenseweg 4. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied-herziening Dongenseweg 4 Kaatsheuvel” voorbereid.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied-herziening Dongenseweg 4 Kaatsheuvel” heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand heeft van donderdag 10 februari 2022 tot en met woensdag 23 maart 2022. voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

Naam en adres	**Datum ontvangst**
Inspraakreactie nummer 1	23 maart 2022
Inspraakreactie nummer 2	31 maart 2022
Inspraakreactie nummer 3	21 maart 2022

Hoewel één inspraakreactie niet binnen de termijn is ontvangen, zullen alle ontvangen inspraakreacties inhoudelijk worden behandeld.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze inspraakreacties. Vervolgens worden per reactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Inspraakreactie nummer 1

	Samenvatting	***Reactie gemeente***
a.	Nergens uit de stukken lijkt de noodzaak aan te tonen voor het realiseren van eerdergenoemd plan. Er zijn tal van leegstaande kassen, die mogelijkerwijs geschikt kunnen zijn als alternatief. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat de activiteiten, die gepland staan in de nieuwe locatie, niet een uitbreiding zijn van het huidige segment, maar een nieuwe ontwikkeling. Deze ontwikkeling hoeft dan ook niet noodzakelijkerwijs op de Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel plaats te vinden. Bovendien heeft Van Son & Koot naast hun huidige locatie aan de Dongenseweg ook elders ruimte (kassen) in	Het bedrijf heeft sinds 2008 een forse groei doorgemaakt, zowel in omzet als in grondareaal. In 2008 bedroeg de omzet € 3,9 miljoen. Deze omzet is in 2021 gegroeid tot ruim € 18 miljoen. Dit betekent meer dan een verviervoudiging van de omzet in een periode van 13 jaar. De verwachting is dat deze groei de komende jaren gaat doorzetten. Deze groei heeft gevolgen voor het ruimtebeslag van het bedrijf. Het bedrijf beschikte in 2008 in totaal over een oppervlakte van 74.500 m2 aan kassen en containervelden. Daarvan bevond zich

	gebruik. Afgevraagd wordt of daar geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Voorkomen moet worden dat, zodra het plan is gerealiseerd is, er geen rendabele bedrijfsvoering mogelijk is en dat vervolgens de kassen voor lange tijd leeg staan. Afgevraagd wordt of Van Son & Koot verantwoordelijk kan worden gehouden voor het onderhoud en mogelijk sloop van deze kassen ingeval deze niet meer in gebruik zijn.	46.500 m2 in Kaatsheuvel. De overige kassen en containervelden betrof huurkassen en kassen van contractkwekers. In de afgelopen jaren is het areaal toegenomen. In 2021 had het bedrijf een oppervlakte van 30,2 aan kassen en containervelden in gebruik. In Kaatsheuvel is een oppervlakte van 10,2 hectare in gebruik. Bij derden is een oppervlakte van 20 hectare in gebruik. Gezien de verwachte omzetgroei, zal ook de ruimtebehoefte toenemen. Een belangrijke basis voor het bedrijf is dat het geworteld stek en het plantgoed van goede kwaliteit is. Het stek- en kweekgoed bepaalt immers de uiteindelijke kwaliteit van het eindproduct. Daarom is het van belang dat het stek- en kweekgoed zoveel als mogelijk op eigen locatie en in eigen beheer wordt gekweekt. Daarmee kan het bedrijf de kwaliteit van het stek- en kweekgoed adequaat bewaken. Reeds enkele jaren is op de huidige locatie aan de Dongenseweg 3a te weinig ruimte beschikbaar voor het gewortelde stek en het plantgoed. Als gevolg daarvan is het bedrijf genoodzaakt om het stek- en plantgoed bij derden te laten produceren. Daarmee mist het plant- en stekgoed de juiste kwaliteit en is meer kans op de insleep van ziekten en plagen en van onkruid en onkruidzaden. Belangrijk doel van de beoogde uitbreiding op Dongenseweg 4 is om voldoende ruimte te bieden voor plant- en stekgoed. Op deze wijze is het bedrijf in staat voldoende plant- en stekgoed van hoge kwaliteit te leveren voor de kweekactiviteiten op de locaties van derden en wordt de continuïteit van de bedrijfsvoering gegarandeerd. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht of er in de omgeving alternatieve vestigingslocaties beschikbaar zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Uit dit onderzoek is

		gebleken dat voor de geplande bedrijfsvestiging in de omgeving geen alternatieve locaties beschikbaar zijn. Het is het niet de verwachting dat geschikte locaties voor de beoogde bedrijfsontwikkeling op redelijke termijn beschikbaar komen. Er is op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse op lange termijn geen rendabele bedrijfsvoering mogelijk is. Daarbij wordt opgemerkt dat de realisatie van de bedrijfsuitbreiding in delen wordt uitgevoerd.
b.	Na verwezenlijking van het plan zal het vrachtverkeer met bestemming van Son & Koot drastisch toenemen. Deze vrachtwagens zullen op de Dongenseweg beginnen met remmen, waarbij geluidsoverlast zal ontstaan. Daarbij zal de doorstroming van de toegangsweg van en naar Kaatsheuvel hinder van ondervinden. Verder zijn de bedrijfstijden voor laden en lossen veel te ruim. In de avond draagt het geluid namelijk veel verder. Als gevolg daarvan is het aanremmen en optrekken van de vrachtwagens meer hoorbaar. De ingang van het nieuwe bedrijfslocatie is ongelukkig. De doorstroming van de Dongenseweg loopt namelijk vertraging op. Daarom wordt afgevraagd of het niet veel logischer om de ontsluiting op de Roei te maken. Hierdoor zal ook de hinder beduidend afnemen. Verder wordt het bijkomend geluid van de onderneming niet meegenomen in dit plan. In de avonduren is er beduidend meer geluid waarneembaar.	In verband met de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In dit onderzoek is betrokken het komen en gaan van het vrachtverkeer over de Dongenseweg naar de nieuwe bedrijfslocatie. Tevens is de geluidsbelasting van de bedrijfsactiviteiten in de avond en nacht berekend. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van het vrachtverkeer voldoet aan de daarvoor geldende normen. De Roei is niet geschikt voor intensief gebruik door vrachtverkeer. De Roei is minder breed dan de Dongenseweg en de fietsers rijden gemengd met het gemotoriseerde verkeer. Extra vrachtverkeer op de Roei brengt verkeersveiligheidsrisico's met zich mee. Daarom is het niet wenselijk om de ontsluiting van de bedrijfslocatie aan de Roel te realiseren. De inrit bij Van Son & Koot wordt zo ingericht dat een vrachtwagen tussen het fietspad en poort kan wachten om het terrein op te rijden. Hierdoor wordt het verkeer op de Dongenseweg niet of nauwelijks gehinderd, zoals dat ook bij andere inritten aan de Dongenseweg het geval is.
c.	Het huidige plan verziet in een brede sloot, aangrenzend aanpalende percelen. De vraag is	Tussen de beoogde groene inpassing en de watergangen in het projectgebied zijn

	dan ook is het onderhoud van deze sloten gewaarborgd is.	onderhoudsstroken voorzien. Het onderhoud van de watergang zal vanaf deze onderhoudsstroken worden uitgevoerd.
d.	Er wordt van uitgegaan dat de planlocatie structureel wordt verhoogd. Afgevraagd wordt wat hiervan de noodzaak is. Er bestaan daarom zorgen wat de effecten van de nieuwbouw zijn voor de omgeving als er weer een wolkbreuk komt zoals in 2014.	Ten behoeve van de ontwikkeling is de watertoets doorlopen. Op basis van de richtlijnen van waterschap en gemeente is voldoende water aangelegd om wateroverlast zo veel als mogelijk te voorkomen. Bij deze watertoets is ervan uitgegaan dat het peil van de ontwikkelingslocatie het gemiddelde betreft van de huidige maaiveldhoogten van het perceel. Bij extreme buien, zoals deze in 2014 viel, kan echter nimmer gegarandeerd worden dat er geen wateroverlast ontstaat.
d.	De vraag is of het mogelijk is om de kassen in te passen in de omgeving. Het voorstel om rondom de kassen wat planten, struiken en hier en daar een boom te plaatsen is te mager. Voorgesteld wordt om een groenblijvende haag van 7 meter (gelijk met de hoogte van kassen) om de kassen te planten. Het is mogelijk dat bedrijfssituatie verandert. Waar nu nog geen kunstmatig licht noodzakelijk is, is het later mogelijk dat kunstmatig licht noodzakelijk of gewenst is. Om deze mogelijke lichtvervuiling tegen te gaan, is de noodzaak om de van Son & Koot te verplichten om de kassen geheel van het zicht te onttrekken. Het aanplanten van het groen kan niet om jonge planten, struiken en bomen gaan. Vanaf het begin dient er een direct (hoge) inpassing groen aanwezig te zijn. Er is sprake geweest van een hoge erfafscheiding van circa 4 meter. Deze wal zou komen tussen de percelen van Dongenseweg 4 en 5/5a. Van deze afspraak is niets terug te vinden. De vraag is of eén en ander is komen te vervallen en waarom.	In verband met de beoogde ontwikkeling is een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld. Doel van dit inpassingsplan is dat er een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het beoogde plan ontstaat. Deze inpassing heeft echter niet als doel om de kassen en bedrijfsgebouwen volledig aan het zicht te onttrekken. Het voorstel om een 7 meter hoge groenblijvende haag te planten, is vanuit het oogpunt van landschappelijke kwaliteit niet acceptabel. Wel zal bij de landschappelijke inpassing beplanting worden gebruikt die reeds een behoorlijke hoogte heeft, zodat er direct sprake is van een adequate inpassing. In verband daarmee zijn in het beplantingsplan voor de inpassing onder andere aanplantmaten voor de bomen en struiken opgenomen. Op basis van de planregels bestaat de verplichting om deze beplanting aan te leggen. In de bedrijfsvoering van Van Son & Koot wordt geen gebruik gemaakt van assimilatieverlichting. Mocht het in de toekomst toch wenselijk zijn om dergelijke

		verlichting te gebruiken, dan is het op basis van de milieuwetgeving niet toegestaan om lichtoverlast voor de omgeving te veroorzaken. Indien nodig kunnen daarvoor maatregelen verplicht worden gesteld. In eerdere plannen was het noodzakelijk om een geluidswal aan te leggen ter voorkoming van geluidsoverlast. Als gevolg van een grondaankoop was het mogelijk om de plannen voor de bedrijfsontwikkeling aan te passen, waardoor geen geluidswal meer nodig is.
e.	Op dit moment wordt het gebied gebruikt door diverse dieren. Er zijn al diverse reeën c.q. herten gezien. Deze maken gebruik van de zogenaamde waterzuiveringbeschutting. Fazanten, hazen en konijnen zijn veelal aanwezig in dit gebied. Het voorgestelde plan kan een negatieve impact hebben op hun leefgebied. De vrees is dat een stuk natuurgebied verloren gaat.	In verband met de ontwikkeling op Dongenseweg 4 is natuuronderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat als gevolg van de bedrijfsontwikkeling niet in strijd wordt gehandeld met de natuurwetgeving. Er wordt derhalve geen wettelijk beschermde natuur aangetast.
f.	De nieuwe situatie zal leiden tot een waardevermindering voor het onroerend goed in de omgeving. Er dient dan ook een planschade-risicoanalyse te worden uitgevoerd. Deze ontbreekt in dit plan.	Als iemand van mening is dat hij of zij planschade leidt als gevolg van het bestemmingsplan, kan hij of zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade indienen. Er bestaat geen verplichting om voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan een planschade-risicoanalyse uit te voeren.

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreactie zal in hoofdstuk 2 van de toelichting nader worden ingegaan op de noodzaak van de beoogde bedrijfsuitbreiding. Tevens wordt als bijlage aan de toelichting de brief aan burgemeester en wethouders toegevoegd waarin de resultaten van onderzoek naar alternatieve bedrijfslocaties zijn opgenomen.

3.2 Inspraakreactie nummer 2

	Samenvatting	***Reactie gemeente***
a.	In het voorontwerpbestemming worden hogere bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen en kassen toegestaan dan in het vigerende plan Indien. Als hiervan in het ontwerp bestemmingsplan nog	Volgens het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van Loon op Zand zijn op de locaties waar glastuinbouw is toegestaan, kassen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van

	steeds sprake is, zal hiertegen bezwaar worden gemaakt, omdat dit leidt tot planschade.	respectievelijk 6 en 8 meter. Voor bedrijfsgebouwen geldt volgens het geldende bestemmingsplan een bouw- en goothoogte van maximaal 7,5 en 10 meter. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn kassen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 8 meter. De toegestane goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 9 en 10 meter. Eén en ander betekent dat de toegestane goothoogte van kassen en bedrijfsgebouwen 1 meter hoger is dan de toegestane goothoogte in het geldende bestemmingsplan. Deze hogere hoogten zijn wenselijk in verband met de hoogten van de huidige beschikbare moderne kassen. Met toegestane hoogten is het mogelijk om bebouwing te realiseren waarin een optimale bedrijfsvoering mogelijk is. Omdat het slechts om een beperkte verhoging van 1 meter gaat van de toegestane goothoogte (en niet van de bouwhoogte), heeft dit nauwelijks gevolgen voor de effecten van de omvang van de bebouwing op de locatie Dongenseweg 4. Als iemand van mening is dat hij of zij planschade leidt als gevolg van het bestemmingsplan, kan hij of zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade bij burgemeester en wethouders indienen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Inspraakreactie nummer 3

	Samenvatting	***Reactie gemeente***
a.	De beoogde ontwikkeling gaat leiden tot een toename van de verkeersoverlast door de Capelsedreef van met name vrachtverkeer, vaak in de avond en de nacht. Tevens zal de	De beoogde ontwikkeling op Dongenseweg 4 zal leiden tot een toename van de hoeveelheid verkeer op de Dongenseweg en omliggende wegen. Naar schatting

	toename van het verkeer leiden trillingen en geluidsoverlast. Gepleit wordt voor een verbod vrachtverkeer door de Capelsedreef.	betreft één en ander een toename van 100 verkeersbewegingen met licht verkeer en 30 bewegingen met zwaar verkeer. Over de Capelsedreef rijden gemiddeld circa 1800 voertuigen per etmaal. Gezien de verwachte beperkte toename van de hoeveelheid verkeer als gevolg van de geplande ontwikkeling, is het niet aannemelijk dat deze toename van het verkeer leidt tot een onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Capelsedreef 1. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat in de bestaande situatie al een substantiële hoeveelheid verkeer over de Capelsedreef rijdt. Daarnaast zal niet al het verkeer van het naar de Dongenseweg 4 via de Capelsedreef rijden. De hoofdroute van en naar deze locatie loopt via het dorp Kaatsheuvel en via de Moersedreef. De vraag of er al dan niet een verbod op vrachtverkeer moet komen voor de Capelsedreef valt buiten de besluitvorming over voorliggend bestemmingsplan.
b.	Als gevolg van de ontwikkeling is er kans dat er wateroverlast ontstaat, zoals dat in juli 2014 heeft plaatsgevonden.	Ten behoeve van de ontwikkeling is de watertoets doorlopen. Op basis van de richtlijnen van waterschap en gemeente is voldoende water aangelegd om wateroverlast zo veel als mogelijk te voorkomen. Bij deze watertoets is ervan uitgegaan dat het peil van de ontwikkelingslocatie het gemiddelde betreft van de huidige maaiveldhoogten van het perceel. Bij extreme buien, zoals deze in 2014 viel, kan echter nimmer gegarandeerd worden dat er geen wateroverlast ontstaat.
c.	De ontwikkeling leidt tot verstoring van het leefgebied van diverse roofvogels, en wild. Tevens zal nieuwe glastuinbouw leiden tot vervuiling van het landschap.	In verband met de ontwikkeling op Dongenseweg 4 is natuuronderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat als gevolg van de bedrijfsontwikkeling niet in strijd wordt gehandeld met de natuurwetgeving. Er wordt derhalve geen wettelijk beschermde natuur aangetast.

d.	Het betreffende bedrijf heeft al meerdere bedrijfslocaties in Nederland. Daarom is het verstandig dat het bedrijf een bestaand kassenbedrijf overneemt. Ook zijn er mogelijkheden om aan de achterzijde van het bestaande bedrijf uit te breiden.	De ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf aan de Dongenseweg 4 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. Het eigendom is op die locatie volledig benut met kassen en teeltvelden. 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 het is onderzocht of er in de omgeving alternatieve vestigingslocaties beschikbaar zijn. Uit dit onderzoek 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.

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.