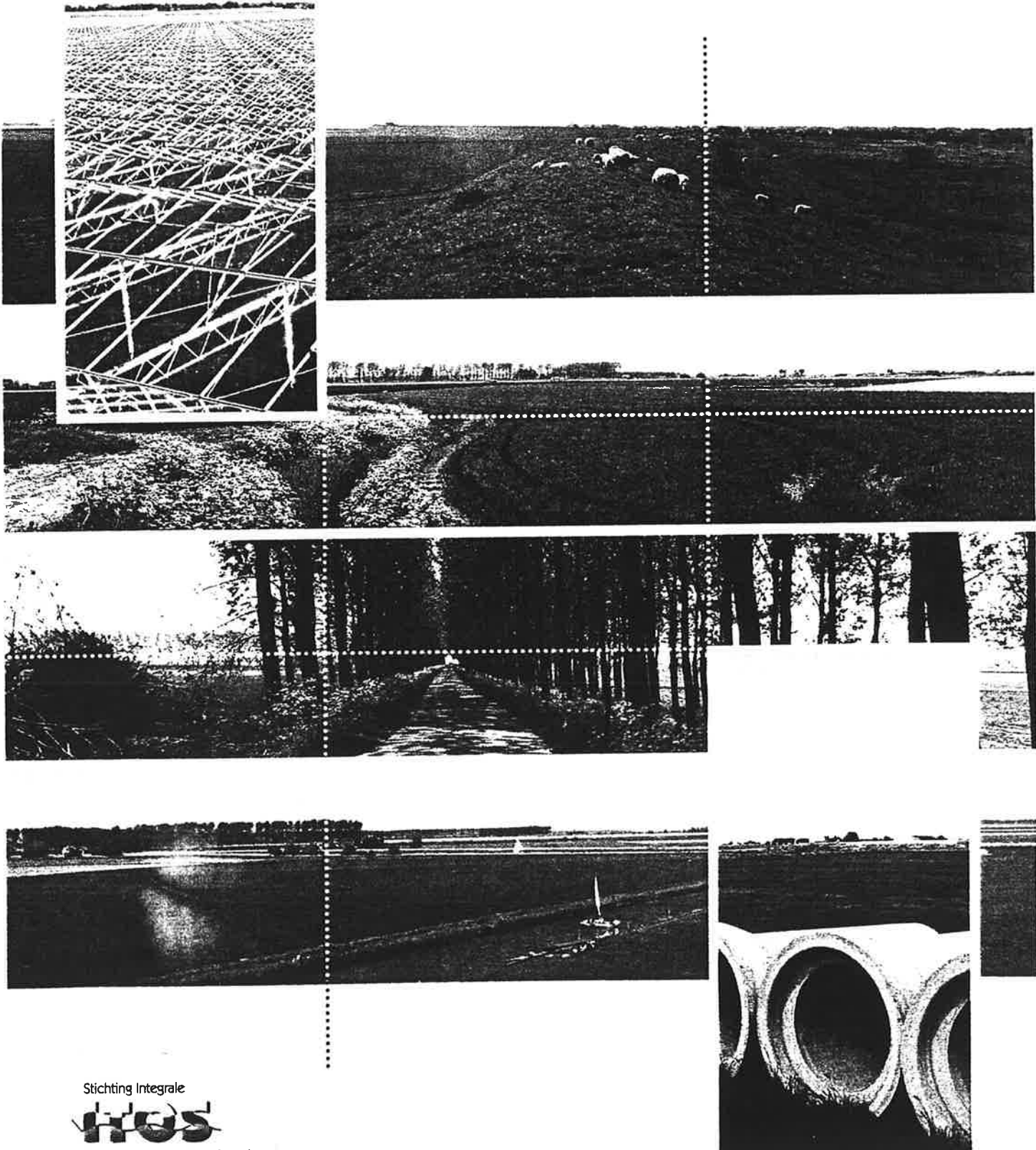


1059-29

Glastuinbouwgebied Steenbergen



Stichting Integrale

IOS

Tuinbouwontwikkeling Steenbergen



ADVIESGROEP

Internationale Tuinbouwadviseurs

Glastuinbouwgebied Steenberg

planbeschrijving

Referentie : RO/II
Ordernummer : 02.0137
Referentiedatum : juni 1999

In opdracht van:

Stichting ITOS .
Maasdijk 86, Postbus 57
2690 AB 's-Gravenzande
NEDERLAND
Tel.: (0174) 41 72 21
Fax: (0174) 41 80 66
E-mail: info@vek.nl
Internet: www.vek.nl

Opgesteld door:

V.E.K. Adviesgroep B.V.
Maasdijk 86, Postbus 57
2690 AB 's-Gravenzande
NEDERLAND
Tel.: (0174) 41 72 21
Fax: (0174) 41 80 66
E-mail: info@vek.nl
Internet: www.vek.nl



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. HET INRICHTINGSPLAN.....	4
2.1 Inleiding	4
2.2 De huidige locatie	4
2.3 Infrastructuur.....	7
2.4 Waterhuishouding	7
2.5 Groenvoorziening	7
2.6 Wonen	7
2.7 Verkaveling.....	7
2.8 Agrarische nevenactiviteiten.....	8
2.9 Riolering	8
2.10 Energievoorziening	8
2.11 Milieu/MER	9
2.12 Bestemmingsplan	10
2.13 Oppervlakteverhoudingen.....	10
3. CONCLUSIE	11

1. INLEIDING

De glastuinbouw in de gemeente Steenbergen heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt. Tuinders van met name elders hebben moderne bedrijven gevestigd in het gebied ten zuiden van de gemeente. Momenteel is ca 58 ha glastuinbouw reeds gevestigd in dit gebied. Steenbergen geniet vanuit de ondernemers een grote belangstelling als glastuinbouwlocatie. Mede vanwege deze grote belangstelling en het feit dat de infrastructuur in het huidige gebied (fase I) nog niet is afgestemd op de vestiging van glastuinbouwbedrijven, maakt de gemeente Steenbergen zich sterk voor een integrale ontwikkeling van de glastuinbouw binnen de gemeente. In dit kader heeft de Gemeente Steenbergen in 1998 in samenwerking met de Stichting I.T.O.S. (Integrale Tuinbouw Ontwikkeling Steenbergen), plannen opgestart om te komen tot een verdere ontwikkeling van de huidige locatie (fase I) alsmede de ontwikkeling van een tweede locatie (fase II) grenzend aan het bestaande gebied. In de Stichting I.T.O.S. zijn vertegenwoordigd Rabobank Steenbergen, V.E.K. Adviesgroep B.V. en Luijks Makelaardij. De stichting I.T.O.S. heeft inmiddels een globale inrichtingsschets opgesteld en een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De eerste resultaten zijn positief. In de voor uw liggende planbeschrijving is de inrichtingsschets opgenomen en nader omschreven.

Voor de integrale ontwikkeling van fase I en II is goedkeuring van de Provincie nodig. Gebaseerd op de informatie van dit moment kan gesteld worden dat een positieve uitspraak op 5 juli a.s. wordt verwacht. Daarna zal de ontwikkeling verder in gang worden gezet, waarbij concreet de voorbereidende werkzaamheden worden getroffen voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied.

2. HET INRICHTINGSPLAN

2.1 Inleiding

Het doel van het inrichtingsplan betreft:

“inrichting van het gebied voor tuinbouw waarbij duurzaamheid centraal staat en tot uiting worden gebracht in een economisch-functionele gebiedsstructuur en waarbij de kwaliteit van het leefmilieu (wonen, werken en recreatie) wordt nagestreefd op zowel korte als lange termijn”

Dit houdt in dat het inrichtingsplan van het gebied:

- een goede en duurzame economisch-functionele basis moet vormen voor met name de tuinbouw maar ook voor andere vormen van grondgebruik (zoals wonen, verkeer, natuur en recreatie, werkgelegenheid) op zo'n manier dat goede en passende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden en dat de ruimte als geheel doelmatig wordt benut;
- moet passen binnen het beleid van de provincie en gemeente;
- financieel en organisatorisch haalbaar moet zijn.











In het inrichtingsplan ligt de nadruk op de ruimtelijke en technische vormgeving. Hierbij ligt het accent bij fase II omdat als gevolg van de sterke autonome glastuinbouwontwikkeling er in fase I nog maar beperkte ruimte beschikbaar is voor inrichtingselementen. Door bij de inrichting echter uit te gaan van een integrale ontwikkeling van het totale gebied (fase I en II) kan fase I als gebied sterker en duurzamer naar voren komen.

2.2 De huidige locatie

Het glastuinbouwgebied Steenberg is gelegen tussen de Westlandse Lange Weg, de Koeveringse Dijk, de Stierenweg, de Zoekweg, de Halsterseweg en de Witte Ruiteweg (zie figuur 2.1)

Het glastuinbouwgebied Steenberg kan verdeeld worden in fase I (bestaand tuinbouwgebied) en fase II (nieuw te ontwikkelen). Fase I is bruto ca. 177 ha. Hiervan is reeds 130 ha bruto uitgegeven voor glastuinbouw (netto 103 ha glas). Momenteel is ca 58 ha glas aanwezig in het gebied, 45 ha dient nog te worden gebouwd. Het deel van het gebied ten zuiden van de Stierenweg ligt in de gemeente Bergen op Zoom. Fase I kenmerkt zich door moderne glastuinbouwbedrijven, met name groenteteeltbedrijven. De infrastructuur in het gebied dient echter te worden verbeterd; de wegen zijn te smal, waterberging is onvoldoende en riolering is voor deze bedrijven nog niet aanwezig. Bij de ontwikkeling van fase II zal verbetering van deze infrastructuur worden meegenomen. Fase II is 120 ha en is momenteel nog akkerbouw.



-  bestaande kassen
-  nieuwe kassen
-  mogelijk toekomstige glastuinbouw
-  bedrijfsruimte
-  voorreih
-  watergangen
-  waterpartij
-  wegen
-  gebied voor agrarische nevenactiviteiten
-  algemeen groen + woonclusters

Omschrijving	Fase 1 (m2)	Fase 2 (m2)
Bedrijfskavels glastuinbouw bestaand (s1 030 00m2 03m)	1.300.000	
Bedrijfskavels glastuinbouw nieuw	150.000	979.000
Bedrijfskavels mogelijk toekomstige glastuinbouw	192.000	
Bedrijfskavels agrarische nevenactiviteiten		34.000
Woonkavels		16.000
Wegen	24.000	42.000
Wider	64.000	65.000
Groen	20.000	64.000
Totale oppervlakte	1.770.000	1.200.000

gemeente Steenbergen
 ontwikkeling glastuinbouw

globale indeling

13-04-1997 13-04-1997

ADVIESGROEP
 J.B.C. Adviesgroep B.V.
 Markt 10, 4815 AA Steenbergen, Nederland
 Tel. 0174 41 72 21 Fax 0174 41 80 00
 Bureau Adviesgroep, Steenbergen, NL

02.0107
 V01

2.3 Infrastructuur

De infrastructuur in een tuinbouwgebied is uitermate belangrijk. Zowel het tuinbouwgebied in z'n geheel als de individuele bedrijven dienen een goede ontsluiting te hebben. De hoofdontsluiting van het tuinbouwgebied vindt plaats via de Westlandse Lange Weg. Op deze wijze sluit het gebied goed aan op de toekomstige westelijke rondweg van Steenberg en het toekomstige Tracé Oost A4.

De infrastructuur in het gebied dient zorg te dragen voor een goede afwikkeling van het (vracht)verkeer. Er is een nieuwe weg geprojecteerd tussen de Westlandse Lange Weg en de Stierenweg, evenwijdig aan de Koerveringse Dijk. Door aanleg van deze nieuwe weg, wordt de Koerveringse Dijk ontlast van vrachtverkeer. Bovendien komt de landschappelijke waarde van deze dijk meer tot z'n recht. De infrastructuur heeft een breedte van 6 m. Bestaande wegen zullen hiertoe worden verbreed. Daarnaast dient nog ruimte te worden gereserveerd voor berm en sloten.

2.4 Waterhuishouding

Bij de inrichting van het tuinbouwgebied Steenberg ontstaat er een omschakeling van akkerbouw naar glastuinbouw ("verhard oppervlak"). Dit betekent dat er waterberging gecreëerd moet worden om het hemelwater van verharde oppervlakten te kunnen bergen of dat extra pompcapaciteit in het gebied nodig is om het water snel af te voeren. De voorkeur gaat in eerste instantie uit naar het creëren van extra waterberging. Enerzijds is het goedkoper, anderzijds geeft het een meer natuurlijke inrichting van het gebied hetgeen leidt tot een aangenaam woon- en werkklimaat. De waterberging wordt onder andere gerealiseerd door de aanleg van waterbergingsplassen, de aanleg van nieuwe watergangen en mogelijk perceelssloten en de verbreding van het bestaande slotenpatroon. De eventuele perceelssloten zullen pas bij de daadwerkelijke bedrijfsvestiging worden aangebracht.

2.5 Groenvoorziening

De groenvoorziening is in het gebied ruim vertegenwoordigd. Veel groen zorgt voor openheid en geeft het gebied een meer natuurlijk karakter. De groenvoorziening is ingevuld door onder andere beplantingen van berm, groenvoorziening bij de waterpartijen, natuurvriendelijke oevers en groenstroken langs ondermeer de Stierenweg en de Zonnekreekseweg.

2.6 Wonen

Naast woonbebouwing langs de infrastructuur (met name in fase I) zijn er woonclusters geprojecteerd langs de Stierenweg. De woonclusters liggen in het groen en hebben uitzicht op de uitgestrekte akkers aan de overkant van de Stierenweg. Het wonen in een cluster is echter wel gekoppeld aan de bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf.

2.7 Verkaveling

Het inrichtingsplan maakt een uiterst flexibele verkaveling mogelijk (de inrichtingsschets laat een mogelijke indeling zien). Doordat het woonhuis niet persé onderdeel uitmaakt van de bedrijfskavel kan de bedrijfskavel optimaal voor de bedrijfsvoering worden ingericht. Perceelssloten en groenelementen worden pas definitief geprojecteerd nadat de bedrijfskavels zijn uitgegeven, waardoor beiden geen belemmering vormen bij de inrichting en flexibiliteit wordt gegarandeerd.

2.8 Agrarische nevenactiviteiten

In het gebied is nog een kleine sublocatie gereserveerd voor agrarische hulp- en nevenbedrijven. Met name de vestiging van een agro distributie centrum biedt perspectieven, zodat de producten die in dit gebied geproduceerd worden, rechtstreeks vermarkt kunnen worden en onnodig transport naar een andere locatie niet meer aan de orde is. Deze ontwikkelingen vinden op dit moment ook elders plaats, hetgeen eveneens een ontlasting betekent ten aanzien van het aantal transportbewegingen en inherent hieraan een plus oplevert ten aanzien van de milieuaspecten. Voor de sublocatie is ruimte gereserveerd op de hoek Westlandse Lange Weg en de Zoekweg.

2.9 Riolering

Ten aanzien van het rioleringsstelsel voor het tuinbouwgebied Steenberg wordt uitgegaan van de aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Een verbeterd gescheiden rioolstelsel houdt in dat afvalwater en regenwater worden gescheiden, waarbij het afvalwater op het riool wordt geloosd en het regenwater nadat de eerste neerslag (first-flush) eveneens op het riool wordt geloosd, wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het stelsel in Steenberg wordt daarbij nog uitgebreid met een gereguleerde lozing van het afvalwater op het riool door het "afvalwater" tijdelijk op te slaan in een buffer.

De voordelen van dit stelsel zijn:

- optimale benutting van het rioleringsstelsel, waardoor een lagere capaciteit benodigd is;
- geen beperking van de capaciteit van de riolering door de verwerking van relatief schoon water (hemelwater van verhard oppervlak);
- het te lozen afvalwater op het riool wordt tot een minimum beperkt;
- meer inzicht in het lozingsgedrag van tuinbouwbedrijven waardoor het rioolrecht en de verontreinigingsheffing berekend kunnen worden op basis van het veroorzakerprincipe;
- biedt toekomstige mogelijkheden voor hergebruik bedrijfsafvalwater;
- het merendeel van het hemelwater blijft in het gebied.

2.10 Energievoorziening

Voor de energievoorziening op de glastuinbouwbedrijven in Steenberg zijn diverse mogelijkheden.

- het traditionele stelsel: CV-ketel met rookgascondensor en warmtebuffer per individueel bedrijf dat veel warmte en CO₂ nodig heeft;
- het traditionele stelsel inclusief een WKK (warmte kracht koppeling) met rookgasreiniging per individueel bedrijf dat veel elektriciteit nodig heeft in verband met belichting;
- het traditionele stelsel per bedrijf en een WKC (warmte kracht centrale) met rookgasreiniging per cluster van bedrijven (totaal maximaal 50 ha);
- het traditionele stelsel per bedrijf inclusief een WKK en een warmtekoppeling met naburige bedrijven;
- restwarmte en CO₂ afkomstig van industrieën in de nabije omgeving.

Gestreefd wordt naar het realiseren van een optimale energievoorziening op gebiedsniveau. Bij de concrete vestiging van bedrijven zal bekeken worden op welke wijze de energievoorziening plaatsvindt. Zo kan een WKC mogelijkheden bieden of bijvoorbeeld koppeling van bedrijven. Met name deze laatste voorziening biedt al snel perspectieven. De warmte die als restproduct ontstaat bij gebruik van een WKK kan door middel van een warmtekoppeling met naburige bedrijven extra

worden benut. Bij de inrichting is het daarom interessant om belichtende bedrijven (rozen, chrysant) en overige bedrijven zoveel mogelijk in elkaars nabijheid te plaatsen. Zonder omvangrijke investeringen in leidingen kan dan een maximale benutting van energie worden gerealiseerd.

In het kader van duurzame energievoorziening zou restwarmte en CO₂ afkomstig van nabij gelegen industrieën mogelijkheden kunnen bieden. Wanneer restwarmte geleverd wordt, dient ook CO₂ te worden geleverd. CO₂ kan daarnaast ook worden toegediend als aanvulling op de CO₂ van de CV-ketel. Nader onderzocht dient te worden of een restwarmte en CO₂ -voorziening haalbaar is.

Ten aanzien van de nutsvoorzieningen geldt dat de betreffende leidingtrace's voor gas, elektriciteit, leidingwater en telefoon langs de geprojecteerde infrastructuur worden aangelegd. Daarnaast wordt er een nieuw gasleveringsstation gebouwd.

2.11 Milieu/MER

Door een integrale ontwikkeling van het tuinbouwgebied Steenberg wordt een duurzame inrichting van het gebied verkregen. Reeds enkele aspecten zijn al genoemd in de vorige paragrafen, zeker op gebiedsniveau. Daarnaast zijn er ook duurzame elementen op bedrijfsniveau. Duurzaamheid op gebiedsniveau komt tot uiting in:

- aanleg van een verbeterd gescheiden rioolsysteem, dat voorziet in een gescheiden en gereguleerde afvoer van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsafvalwater en hemelwater, waardoor de hoeveelheid te lozen afvalwater tot een minimum wordt beperkt.
- door aansluiting van de bedrijven op het riool vindt geen lozing van afvalwater op het oppervlaktewater plaats;
- de aanleg van een nieuwe weg, waardoor de koeveringse dijk wordt ontlast van vrachtverkeer;
- eventuele aanleg van collectieve voorzieningen op het gebied van energie (restwarmte, CO₂, WKC, koppeling bedrijven);
- het opnemen van veel groenelementen in het gebied waardoor het gebied landschappelijk wordt ingepast;
- het opnemen van waterbergingsplassen die in combinatie met natuurvriendelijke oevers het gebied eveneens een open en natuurlijk karakter meegeven;
- wonen in het groen hetgeen leidt tot een prettig woonklimaat.

Op individueel niveau wordt milieuwinst geboekt vanwege:

- recirculatie van overtollig voedingswater. Aangenomen mag worden dat bedrijven waarbij het teeltechnisch mogelijk is om los van de ondergrond te telen, het overtollige voedingswater recirculeren. Voor bedrijven die in de vollegrond telen wordt het water via een drainagesysteem verzameld en hergebruikt. Conform het Lozingenbesluit Wvo glastuinbouw zijn grondteeltbedrijven nog niet in alle gevallen verplicht te recirculeren. Wel kan de waterkwaliteitsbeheerder (Hoogheemraadschap van West-Brabant) vanaf januari 1998 bij nadere eis recirculatie verplicht stellen.
- een aanzienlijke vermindering van het verbruik van water en nutriënten door recirculatie op bedrijfsniveau;
- elk nieuw bedrijf voldoet aan de huidige milieuwetgeving. De aanvraag van een bouwvergunning wordt pas in behandeling genomen als er een (aanvraag voor) Wm-vergunning (Wet milieubeheer) is of een melding is gedaan in het kader van het Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt milieubeheer.

- een lager energieverbruik door een optimale lengte/breedte verhouding (een verhouding van 1:1 bespaart ca. 9% meer energie dan een verhouding van 10:1) en een verbetering van de kasconstructie (dichter). Kassen die jonger zijn dan 5 jaar laten gemiddeld ca. 6,5% minder warmte door dan oudere kassen.
- een mogelijke vestiging van groenlabel-kassen. Groenlabel-kassen zijn kassen waarvoor extra milieuontlastende en energiebesparende eisen gelden. Als aan een groot deel van deze eisen wordt voldaan kan een bedrijf een groenlabel certificaat ontvangen en in aanmerking komen voor groenfinanciering. Groenfinanciering heeft een rentevoordeel van ca. 1- 2%.

MER

Bij een grootschalige inrichting van tuinbouwgebieden is het gewenst de verandering in milieubelasting in kaart te brengen. De gemeente Steenberg heeft hiertoe in 1998 op eigen initiatief een startnotitie laten opstellen. Momenteel wordt bekeken of de glastuinbouwvisie Noord-Brabant voldoende locatie afwegingselementen heeft voor het uitvoeren van een inrichtings-MER. Daarna wordt de startnotitie in procedure gebracht.

2.12 Bestemmingsplan

De gemeente Steenberg heeft in 1997 een nieuw bestemmingsplan buitengebied opgesteld. In dit bestemmingsplan was ook de glastuinbouwbestemming verwerkt voor fase I. De provinciale goedkeuring aan het bestemmingsplan buitengebied Steenberg is gedeeltelijk onthouden. Het betrof met name de aanduiding glastuinbouw (fase I) zoals deze omschreven was. Voor fase I geldt dus nog het oude bestemmingsplan (1959). Glastuinbouw is hier toegestaan. Voor fase II dient de glastuinbouwbestemming nog te worden vastgelegd. Zodra de MER-procedure wordt opgestart kan ook de bestemmingsplanprocedure worden ingezet. Eind 1999 kan er dan een ontwerpbestemmingsplan liggen.

2.13 Oppervlakteverhoudingen

De oppervlakteverhoudingen die ontstaan op basis van het inrichtingsvoorstel zijn weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1: Oppervlakteverhoudingen (m2)

Omschrijving	Fase I	%	Fase II	%	Totaal	%
Bedrijfskavels glastuinbouw bestaand	1.300.000	73,4			1.300.000	43,8
Bedrijfskavels glastuinbouw nieuw	150.000	8,4	979.000	81,6	1.129.000	38,0
Mogelijk toekomstige bedrijfskavels glastuinbouw nieuw	192.000	11,0			192.000	6,5
Bedrijfskavels agrarische nevenactiviteiten			34.000	2,8	34.000	1,1
Woonkavels			16.000	1,3	16.000	0,5
Wegen	24.000	1,4	42.000	3,5	66.000	2,2
Water	84.000	4,7	65.000	5,5	149.000	5,0
Groen	20.000	1,1	64.000	5,3	84.000	2,9
Totale oppervlakte	1.770.000	100	1.200.000	100	2.970.000	100

3. CONCLUSIE

Steenbergen geniet als glastuinbouwgebied een grote belangstelling. Fase I van het glastuinbouwgebied is nagenoeg geheel uitgegeven. De infrastructuur in het gebied zoals wegen, waterhuishouding, riolering, energie (gas en elektriciteit) is echter nog niet op peil en dient grotendeels te worden aangelegd of te worden verbeterd. De integrale ontwikkeling van het totale gebied, inclusief fase II, biedt volop perspectieven om de totale infrastructuur te optimaliseren en een duurzaam glastuinbouwgebied te realiseren.

Zo kunnen collectieve voorzieningen zoals waterberging, riolering, eventueel restwarmte, CO₂ en/of WKC etc. beter worden geïntegreerd. Het projecteren van woonclusters, extra groen en waterplassen maakt dat er een prettig woon- en leefmilieu ontstaat met een natuurlijk en open karakter. Ook biedt de ontwikkeling van fase II mogelijkheden om enkele agrarische nevenactiviteiten in het gebied te realiseren zoals bijvoorbeeld een centraal sorteer- en pakstation. Bedrijfsgebouwen op de nieuw te vestigen bedrijven kunnen hierdoor worden aangepast. Doordat daarnaast ook het woonhuis niet persé onderdeel uitmaakt van de bedrijfskavel wordt een optimale perceelsinrichting verkregen.

Het tuinbouwgebied Steenberg is klaar voor een duurzame toekomst.