



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

t.b.v. bouwvlakvergroting Heistraat 15 te Oosteind

Opdrachtgever

F.A.A.M. van Zon
Heistraat 15
4909 BD te Oosterhout

ZLTO ROMB

Ing. F.C.J.L. Klomp-Pullens MSc.
Adviseur Omgeving

Februari 2014

Projectnummer 032654

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 - 217 35 81

INHOUD

1. Introductie	2
1.1 Inleiding.....	2
1.2 Huidige situatie	2
1.3 Toekomstige situatie.....	3
1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade.....	4
2. Planologisch beleidskader	5
2.1 Provinciaal beleid	5
2.2 Gemeentelijk beleid	5
3. Ruimtelijke Aspecten	10
3.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur.....	10
3.2 Landschappelijke inpassing.....	11
3.3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	12
3.4 Archeologie.....	12
3.5 Mobiliteit	13
4. Milieuaspecten	14
4.1 Externe veiligheid.....	14
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Geurhinder	16
4.5 Milieuzonering.....	17
5. Waterparagraaf.....	18
5.1 Oppervlaktewater.....	18
Bijlage 1: Antherieure overeenkomst	19
Bijlage 2: Advies AAB	20
Bijlage 3: Advies Waterschap	21
Bijlage 4: Advies Gasunie	22
Bijlage 5: Landschappelijk inpassingsplan	23

1. INTRODUCTIE

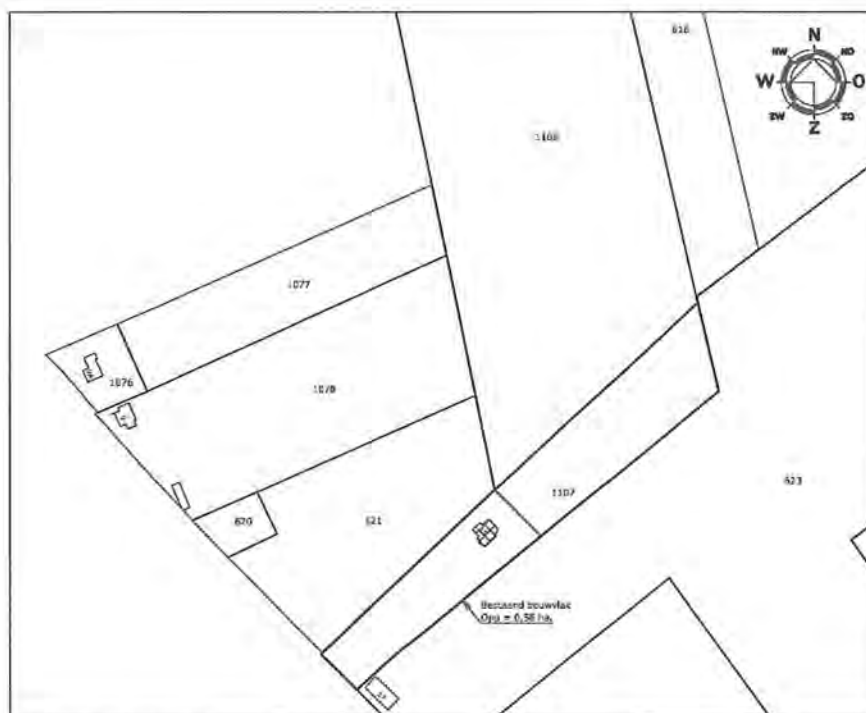
1.1 Inleiding

Op het adres Heistraat 15 te Oosteind is het vollegrondsbedrijf van de heer Van Zon gevestigd. Het bedrijf maakt gebruik van permanente teeltondersteunende voorzieningen (in het vervolg afgekort als TOV) en heeft hiervoor een vrijstelling ex art. 19.1 WRO van de gemeente Oosterhout verkregen. De behoefte bestaat echter om enerzijds het oppervlakte aan permanente TOV uit te breiden en anderzijds de permanente TOV op correcte wijze door te vertalen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oosterhout. Conform het provinciale en gemeentelijke beleid dienen permanente TOV binnen het agrarische bouwvlak gepositioneerd te worden. Om dit te bewerkstelligen wenst initiatiefnemer zijn bouwvlak te vergroten tot een oppervlakte van 1,5 hectare.

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag onder voorwaarden in kan stemmen met een vergroting van het agrarische bouwvlak. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde ontwikkeling aan de gestelde voorwaarden kan voldoen en daarmee wordt aangetoond dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Huidige situatie

Aan de Heistraat 15 te Oosteind exploiteert de heer Van Zon een bloemenkwekerij, een vollegrondsbedrijf. Het huidige bouwvlak heeft een omvang van circa 0,6 hectare. In onderstaande figuur is de omvang en ligging van het huidige bouwvlak weergegeven.

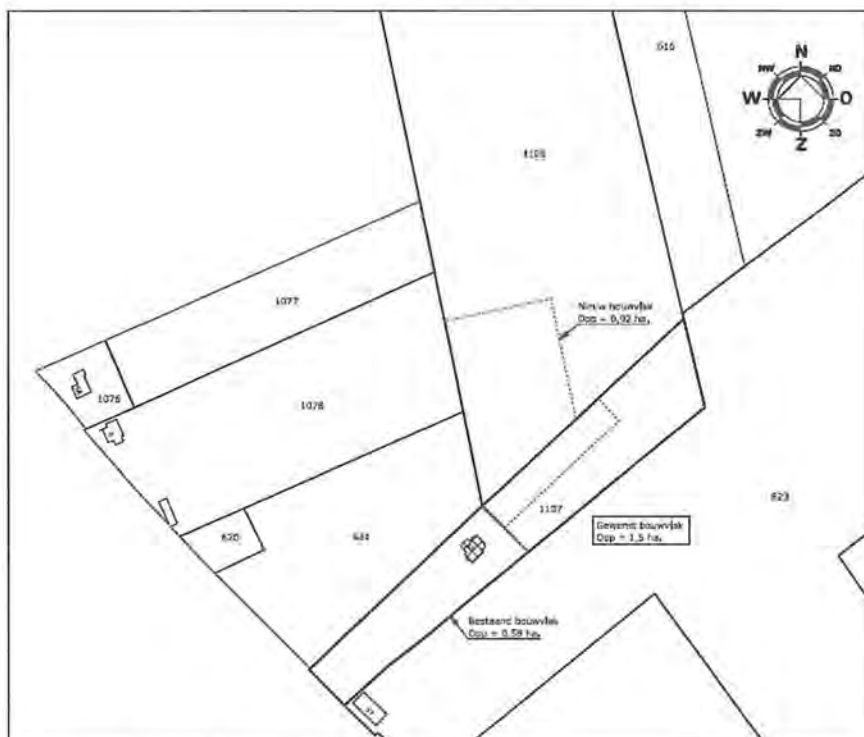


Figuur 1: Huidig bouwvlak

Fysiek zijn er een bedrijfswoning en een drietal loodsen met een totale omvang van ca. 900 m² aanwezig. De loodsen worden gebruikt voor het uitvoeren van sorteerwerkzaamheden van de snijbloemen en het opslaan van snijbloemen en werktuigen. Daarnaast staat er een woon unit, die in de zomermaanden dienst doet voor de huisvesting van seizoensmedewerkers. Deze wordt momenteel gedoogd en maakt in afwachting van veranderend beleid geen onderdeel uit van dit plan. De gronden waarop de uitbreiding betrekking heeft zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als agrarische productiegronden. Op deze gronden zijn op basis van een vrijstelling ex art. 19.1 WRO jaarrond een 4tal windtunnels met een oppervlakte van 384 m² ieder geplaatst die gecategoriseerd worden als permanente TOV. Naast deze permanente TOV maakt initiatiefnemer ook nog gebruik van windtunnels als tijdelijke TOV. Deze tunnels staan wisselend van plaats op de agrarische productiegronden aansluitend aan het gewenste bouwvlak gedurende een periode van maximaal 6 maanden per jaar.

1.3 Toekomstige situatie

Het initiatief is erop gericht om de permanente TOV enigszins uit te breiden met een tweetal windtunnels met een oppervlakte van 608 m² ieder en op een correcte wijze door te vertalen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oosterhout. Hiertoe dient het agrarisch bouwvlak uitgebreid te worden met 0,9 hectare tot 1,5 hectare. De vergroting van het bouwvlak zal gepaard gaan met een versterking van de landschappelijke inpassing door het aanplanten van diverse landschapselementen. In onderstaande figuren is de omvang en ligging van het beoogde bouwvlak en een eindbeeld van de beoogde situatie weergegeven.





Figuur 3: Eindbeeld beoogde situatie [Verhoeven | De Ruijter]

1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Oosterhout zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Deze is als bijlage 1 aan dit rapport toegevoegd. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Tijdens de voorbereiding van dit plan is niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen voor realisering.

2. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

2.1 Provinciaal beleid

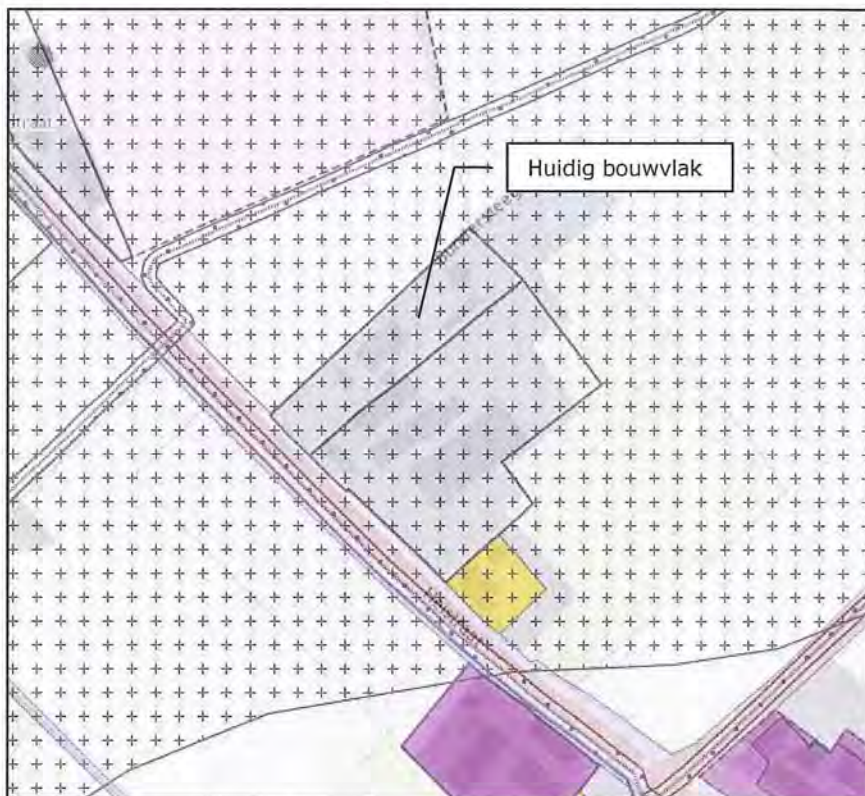
In Noord-Brabant zal op 19 maart 2014 de Verordening Ruimte 2014 in werking treden. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van de Verordening is het plangebied gesitueerd binnen het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied worden in artikel 7.2 regels gesteld voor de ontwikkelingsmogelijkheden van vollegrondsbetrieben in gemengd landelijk gebied. Conform het provinciale beleid dienen alle permanente TOV binnen het bouwvlak gelegen te zijn. Het bestemmingsplan kan mede daarvoor voorzien in een uitbreiding van het bouwvlak van een vollegrondsbetrieb, wat het betrieb van initiatiefnemer is, onder de voorwaarde dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Het initiatief richt zich op het doorvertalen van de vrijstelling ex art. 19.1 WRO in het bestemmingsplan voor het plaatsen van in totaliteit 1.536 m² aan windtunnels, een permante TOV. Daarnaast is het initiatief gericht op het uitbreiden van de oppervlakte aan permanente TOV met 1.216 m². De windtunnels zijn essentieel voor de bedrijfsvoering van initiatiefnemer. Ze worden gebruikt om de teelten daar waar de markt erom vraagt te vervroegen als ook te verlaten ten opzichte van de openteelt. Tevens wordt het gewas beschermd tegen weersinvloeden hetgeen leidt tot een betere kwaliteit van het product. In hoofdzaak is er sprake van een open teeltbetrieb. Het totale teeltareaal van cliënt bedraagt circa 5,5 ha, waarvan 2.752 m² bedekt (doch grondgebonden c.q. vollegrondsteelt) middels een windtunnel, een percentage van circa 5%.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het plangebied aan de Heistraat 15 te Oosteind is gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout, zoals dat van 16 januari tot 27 februari 2014 ter inzage ligt. Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Als dubbelbestemming zijn de bestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Leiding - Gas' van toepassing en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. De locatie heeft een bouwvlak van circa 6.000 m². Middels figuur 4 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

In artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om de agrarische bestemming te wijzigen ten behoeve van het vergroten of vormverandering van de het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', dat door uitbreiding of vormverandering ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' komt te liggen, uitsluitend mag worden uitgebreid of van vorm veranderd, mits het functioneren van de verbindingszone en de EHS niet onevenredig wordt aangetast en, blijkens advies van het waterschap, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem;

Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem'. Voorwaarde a is dan ook niet van toepassing.

- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling, waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak'; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;

Er is reeds een vrijstelling ex art. 19.1 WRO afgegeven voor het plaatsen van permanente TOV binnen het plangebied. De Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen heeft positief geadviseerd op de vergroting van het bouwvlak. Dit advies is als bijlage 2 van dit rapport te raadplegen.

- c. de maximale omvang na de vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt:
1. voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, 2 ha.;
 2. voor een grondgebonden veehouderij 1,5 ha.;
- waarbij als voorwaarde geldt, dat op basis van een ingewonnen advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt aangetoond, dat er na de gevraagde uitbreiding sprake zal zijn van een grondgebonden, volwaardig agrarische bedrijf;

Het vollegrondsbedrijf van initiatiefnemer is een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Het gewenste bouwvlak heeft een omvang van 1,5 ha. Aan voorwaarde c wordt dan ook voldaan.

- d. voor een intensieve veehouderij geldt dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is geen uitbreiding of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is een vormverandering of uitbreiding tot een totale omvang van 1,5 ha. toegestaan, mits:
 - dit ten behoeve van duurzaamheidsaspecten vereist is, zoals de toepassing van luchtwassers en dit niet gepaard gaat met de toename van de veestapel;
 - er sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij;
 - hierbij ten minste 10% van de aanduiding 'bouwvlak' op het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
 4. voor een duurzame locatie geldt het volgende:
 - er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig, die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
 - er wordt zuinig ruimtegebruik toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
 - de beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;

Er is geen sprake van een intensief veehouderijbedrijf. Voorwaarde d is dan ook niet van toepassing.

- e. voor glastuinbouwbedrijven geldt het volgende:
1. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag die aanduiding 'glastuinbouw' en/of het binnen die aanduiding gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden uitgebreid of van vorm veranderd onder de volgende voorwaarden:
 - de aanduiding 'glastuinbouw' mag niet groter zijn dan dat oppervlak, dat noodzakelijk is om een maximaal netto glasopstand van 3 ha., de realisatie van een voor de bedrijfsvoering noodzakelijk waterbassin en het bouwvlak, zoals hieronder weergegeven, mogelijk te maken;
 - er kan een uitbreiding van de binnen de aanduiding 'glastuinbouw' gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden toegestaan ten behoeve van de bouw van ondersteunende bedrijfsruimten, zoals technische ruimten, verwerkings-, opslag- en verpakkingsruimten, wateropslag, warmteopslagtanks, opstelplaatsen voor

vrachtwagens e.d.; de totale omvang van deze aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal 0,75 ha.;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' mag die aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' en/of de binnen die aanduiding gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden uitgebreid of van vorm veranderd onder de volgende voorwaarden;
- de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' mag niet groter zijn dan dat oppervlak, dat noodzakelijk is om een maximaal netto glasopstand van 5 ha., de realisatie van een voor de bedrijfsvoering noodzakelijk waterbassin en het bouwvlak, zoals hieronder weergegeven, mogelijk te maken;
 - daarnaast kan een extra uitbreiding van het binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden toegestaan ten behoeve van de bouw van ondersteunende bedrijfsruimten, zoals technische ruimten, verwerkings-, opslag- en verpakkingsruimten, wateropslag, warmteopslag tanks, opstelplaatsen voor vrachtwagens e.d.; de totale omvang van deze aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal 1 ha.;
 - de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf moet leiden tot voordelen op het gebied van duurzaamheid;

Er is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf. Voorwaarde e is dan ook niet van toepassing.

- f. vormverandering van het bouwvlak van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan; vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan;

Er is geen sprake van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Voorwaarde f is dan ook niet van toepassing.

- g. ingeval de uitbreiding of vormverandering is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;

De uitbreiding is niet bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen. Voorwaarde g is dan ook niet van toepassing.

daarnaast gelden in alle gevallen de volgende voorwaarden:

- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd in de nadere detaillering van deze bestemming;

In de bestemmingsomschrijving staat opgenomen dat de voor Agrarisch bestemde gronden zijn bestemd voor onder andere het behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden. Het plangebied is echter niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'wetgeviingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem', 'wetgeviingszone - omgevingsvergunning openheid', 'wetgeviingszone - omgevingsvergunning waardevol reliëf', 'wetgeviingszone - omgevingsvergunning schootsveld' en 'wetgeviingszone - omgevingsvergunning historische verkaveling'. Voorwaarde h is dan ook niet van toepassing.

- i. de vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde i wordt voldaan.

- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde j wordt voldaan.

- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde k wordt voldaan. Het Waterschap Brabantse Delta heeft ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. Zie hiervoor bijlage 3.

- l. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde l wordt voldaan.

- m. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
 - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
 - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
 - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde m wordt voldaan. De Gasunie heeft hier positief advies over uitgebracht. Dit advies is als bijlage 4 toegevoegd.

3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Oosterhout en is gelegen aan de Heistraat 15 te Oosteind. In dit gebied zijn veel kwekerijen en glastuinbouwbedrijven gelegen. Daarnaast zijn er tevens enkele burgerwoningen en bedrijven in de nabijheid aanwezig.

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Oosteind en Dorst. Het grondgebruik bestaat uit akkerbouw en graslanden. Het plangebied ligt op de overgang van de hogere en meer besloten dekzandgronden en de lager gelegen, open kleipolders. Het groen in het landschap bestaat vooral uit wegbeplanting van de wegen en de erven worden veelal omzoomd door erfbeplanting.



Figuur 4: Situering plangebied

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op enkele plaatsen echter verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid.

Het plan leidt tot een bestendiging van het bestaande gebruik. De agrarische functie van het gebied wordt op deze manier verder versterkt en behouden. Deze uitbreiding past binnen de bestaande ruimtelijk-functionele karakteristiek en is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

3.2 Landschappelijke inpassing

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing is er door Verhoeven | De Ruijter - bureau voor landschap & stedenbouw een landschapsplan opgesteld, welke als bijlage 5 aan dit rapport is toegevoegd. In onderstaande figuur is de plankaart van het landschapsplan weergegeven.



Figuur 5: Plankaart landschapsplan [Verhoeven | De Ruijter]

Uit de toelichting van het landschapsplan blijkt dat er gekozen is om met name de randen van de kwekerij in te planten. Op deze wijze wordt het bedrijf op correcte wijze ingepast in zijn omgeving zonder dat de aanplant van landschapselementen op zijn beurt zorgt voor belemmeringen in het productieproces.

De inpassing wordt gekenmerkt door een aantal landschappelijke bouwstenen, te weten:

- Windsingel aan de noordzijde. Deze wordt versterkt door het aanplanten van een 6tal eiken;
- transparante perceelrandbeplanting aan de oostzijde. Deze wordt gerealiseerd door het aanplanten van een 13tal knotwilgen;
- robuust ingepast erf; Deze wordt versterkt door het aanleggen van een beplantingscluster ten noorden van de waterpartij en het aanplanten van een solitaire boom of een kleine boomgroep achter de compostopslag.

Om de uitvoering en een duurzaam beheer van het landschaps- en beheersplan te garanderen is deze als plicht, inclusief boete- en kettingbeding, opgenomen worden in de anterieure overeenkomst.

3.3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant dat de initiatiefnemer zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent een hogere beeldkwaliteit van het landschap door middel van landschapsinvestering. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

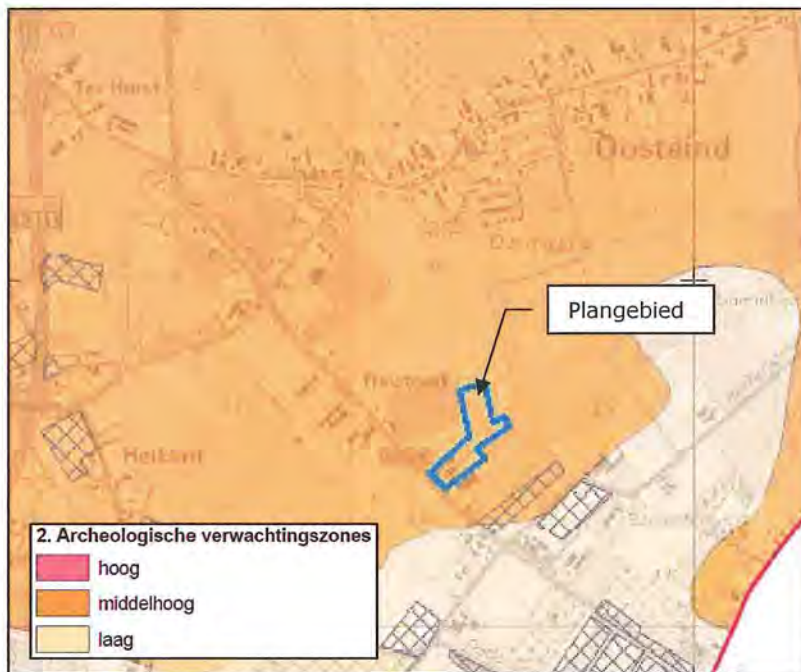
Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

De regio West-Brabant heeft een beleidsnotitie opgesteld waarin aangegeven wordt hoe onder andere de gemeente Oosterhout toepassing geeft aan artikel 3.1 en artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014. Op de locatie Heistraat 15 is het voornemen om het agrarische bouwvlak te vergroten met circa 9.000 m² tot 15.000 m². Conform de regionale beleidsnotitie is er sprake van een categorie 2 ontwikkeling. Categorie 2 ontwikkelingen dienen enkel zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing om te voldoen aan de gewenste inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Met het landschapsplan opgesteld door Verhoeven | De Ruijter - bureau voor landschap & stedenbouw is hier invulling aan gegeven.

3.4 Archeologie

Op 25 januari 2012 heeft de raad van Oosterhout de Erfgoedkaart Oosterhout vastgesteld. Deze kaart geeft de archeologische verwachtingen en archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer, waardoor deze als volwaardig belang in ruimtelijke planvorming mee kunnen worden gewogen. Tevens worden doormiddel van deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Het plangebied is aangeduid als een middelhoog archeologisch waardevol gebied. In onderstaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout weergegeven. In dergelijke gebieden dient er nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden als de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met bodemingrepen die dieper gaan dan 50 centimeter onder het maaiveld. Het bouwvlak wordt vergroot ten behoeve van het vergroten van het oppervlakte aan permanente TOV in de vorm van windtunnels. De windtunnels worden met een metalen pen met een diameter van 32 mm op een 64tal plaatsen per windtunnel verankerd met de grond op een diepte van ten hoogste 48 centimeter. Aangezien de bodemingrepen niet dieper gaan dan 50 cm is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 6: Uitsnede Archeologische beleidskaart [Oranjewoud]

Het plangebied kent zoals eerder gemeld de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In het kader van deze dubbelbestemming worden er regels gesteld aan het ter plaatse bouwen en gebouwen en uitvoeren van een werk of werkzaamheden. Omdat de verankering op een diepte van minder dan 50 cm plaatsvindt en dat deze activiteit an sich niet omgevingsvergunningplichtig is, is ook hier een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming blijft wel onverkort van kracht.

3.5 Mobiliteit

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Heistraat, de N629. Dit is een regionale verbindingsweg tussen de A27 en de kern Dongen. De Heistraat kent een relatief hoge verkeersintensiteit. Er is daarom ook een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen.

Het plan leidt mogelijk tot een marginale toename van het aantal verkeersbewegingen. Hoewel de productie van de snijbloemen door de gebruikmaking van permanente TOV enigszins geïntensiveerd wordt, is het overgrote deel van het productieareaal niet voorzien van TOV. Er wordt dan ook geen wezenlijke stijging van het aantal verkeersbewegingen voor het aanvoeren van grondstoffen of afvoeren van snijbloemen verwacht. Mogelijk dat er een enkele verkeersbeweging extra is ten gevolge van woon-werkverkeer. Dit is echter zonder meer inpasbaar in het huidige verkeersbeeld ter plaatse.

Op de locatie is een parkeervoorziening voor circa 10 auto's. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Externe veiligheid

Bij een herziening van een bestemmingsplan moet een toetsing op externe veiligheidsaspecten plaats vinden. Daarbij is van belang het Besluit externe veiligheid, Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de toetsing aan Externe veiligheid zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- risicovolle activiteiten binnen de inrichting;
- risicovolle activiteiten buiten de inrichting;
- transportroutes (weg, water, spoor);
- buisleidingen.

Risicovolle activiteiten binnen de inrichting

In het bedrijf worden gevaarlijke stoffen opgeslagen in de vorm van vloeibare en vaste kunstmeststoffen en gewasbeschermingsmiddelen. Door het opnemen van regels in het Activiteitenbesluit, waar het bedrijf onder valt, worden risico's zoveel mogelijk uitgesloten dan wel beperkt. Dat betekent, dat de gewenste uitbreiding van dit vollegrondsbedrijf qua externe veiligheid geen negatief effect heeft op de omgeving.

Risicovolle activiteiten buiten de inrichting

Permanente TOV in de vorm van windtunnels zijn geen objecten die aangemerkt kunnen worden als beperkt kwetsbare objecten, die een zekere mate van bescherming vereisen. Tevens zijn er in de omgeving geen risicovolle activiteiten aanwezig in de zin van het Besluit externe veiligheid. Er zijn ook geen bovengrondse propaantanks aanwezig die relevant zijn voor de risicobeoordeling. De aard van de beoogde ontwikkeling en de afwezigheid van risicovolle activiteiten in omgeving, maakt dat er qua externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de voorgenomen uitbreiding van het vollegrondsbedrijf.

Transportroutes (weg, water, spoor)

Nabij het plangebied zijn geen wegen, spoor- en vaarwegen gelegen die van invloed zijn op het gebied.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in het plangebied leidingenzones voor transportleidingen van de Gasunie. In onderstaande figuur is de exacte ligging van de aardgasleiding weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede Risicokaart [Provincie Noord-Brabant]

Het is een leiding die een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} heeft van 0 meter. De leidingen hebben een veiligheidscontour van 5 meter uit het hart van de leiding. Dit is de zone waar geen bodemingrepen mogen plaatsvinden ter voorkoming van beschadiging van de leiding zelf. Er zijn op basis van een vrijstelling ex art. 19.1 WRO al reeds windtunnels opgericht boven de buisleiding. Deze zijn verankerd in de grond op een diepte van ca. 45 cm, waardoor de gasleiding niet geschaad is. Bij eventuele calamiteiten wordt de Gasunie ten alle tijde toegang verschaft tot de gronden. De nog te plaatsen windtunnels zijn beoogd buiten de 5 meter veiligheidscontour uit het hart van de leiding.

Naast het plaatsgebonden risico geldt er rond deze leidingen ook een groepsrisico. Op het moment dat er sprake is van een significantie toename van het aantal aanwezige personen in het gebied is dit van invloed op het potentieel aantal dodelijke slachtoffers bij zeer ernstige calamiteiten. De beoogde ontwikkeling gaat echter niet gepaard met een significante toename van het aantal personen in het invloedsgebied. Dit zal om maximaal 1 persoon gaan. Het groepsrisico zal ongewijzigd zijn na uitvoering van het plan.

4.2 Geluid

De wijziging van de bestemming van gronden heeft geen betrekking op geluidgevoelige objecten of terreinen, in de zin van Wet geluidhinder. Verdere toetsing kan daarom achterwege blijven.

De toegelaten activiteiten bij een bestaande milieu-inrichting leveren wel een bijdrage aan de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten van derden in de omgeving. De geluidbelasting van de milieu-inrichting moet, evenals nu, voldoen aan algemeen geldende milieuregels. Gelet op de

afstand van de woningen van derden tot het plangebied zal aan de gestelde geluidsnormeringen kunnen worden voldaan.

4.3 Luchtkwaliteit

Bij een ruimtelijke onderbouwing moet worden getoetst of de gewenste ontwikkeling voldoet aan de luchtkwaliteitseisen, die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer. Hierbij is het enerzijds van belang of er ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (ontwikkeling als receptor), en anderzijds of de onderhavige ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van het woon- en leefklimaat (ontwikkeling als emissiepunt).

Woon- en leefklimaat ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden gesteld voor stoffen die schadelijk zijn voor de gezondheid. In de gemeente Oosterhout liggen deze waarden een stuk lager dan deze grenswaarden. Hoewel er geen sprake is van een gevoelig object, kan voor het uit te breiden vollegrondsbied een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

De herziening van de planologische mogelijkheden op een perceel kan lokaal een relevante bijdrage leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om dit te bepalen dient er in beginsel onderzoek te worden verricht naar de gevolgen, die onderhavige ontwikkeling heeft op de lokale luchtkwaliteit. Ingevolge de Regeling "Niet in betekende mate" (NIBM) is dit onderzoek niet nodig, indien de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat is het geval, indien er sprake is van minder dan 3% toename van stikstofoxiden of fijn stof.

De activiteiten die in het onderhavige geval een bijdrage kunnen leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit betreffen slechts de uitlaatgassen het verkeer. De toename van het verkeer van en naar de inrichting kan worden getoetst met de NIBM-tool. Daarbij wordt de extra bijdrage vergeleken met een worstcase situatie voor verkeer. Ten opzichte van de huidige bedrijfsomvang zal er slechts een geringe toename plaats vinden van verkeersbewegingen. Een nadere berekening is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Geurhinder

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende veehouderijbedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of er binnen het plangebied, voor zover er sprake kan zijn van geurgevoelige objecten, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is een geurgevoelig object een gebouw dat is bestemd voor, en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van extra (bedrijfs)woningen of andere geurgevoelige objecten als een kantine of sorteerloods. Omwille hiervan, wordt ervan uitgegaan dat er niet getoetst dient te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij.

4.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor omliggende inrichtingen.

Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen.

Invloed op de omgeving

De maximale afstand van vollegrondsbedrijven bedraagt 30 meter tot milieugevoelige objecten. De afstand tot de huidige meest nabijgelegen woning (Heistraat 17 te Oosteind) bedraagt minder dan 30 meter tot het meest dichtbij gelegen bedrijfsgebouw. De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in de oprichting van nieuwe belastende objecten en vindt tevens plaats aan de andere zijde van het perceel op een afstand van tenminste 150 meter van deze woning. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling overlast met zich meebrengt voor de woning aan de Heistraat 17 te Oosteind.

Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling

Omdat een windtunnel niet wordt gezien als een gevoelige bestemming, vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor omliggende inrichtingen en vormen omliggende inrichtingen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Oppervlaktewater

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Brabantse Delta. In de beleidsregels 'hydraulische randvoorwaarden 2009' worden de kaders en normen voor de watertoets/ waterparagraaf in ruimtelijke onderbouwingen gegeven, zoals het Waterschap Brabantse Delta die hanteert.

Uitgangspunten

In de beleidsregel is bepaald dat, ingeval er een toename is van meer dan 2.000 m² aan verharding, een retentievoorziening moet worden aangelegd. Deze retentie moet voorzien in een vertraagde afvoer van het regenwater op het watersysteem. Deze vertraagde afvoer kan op verschillende manieren vorm krijgen. Het waterschap hanteert hierbij de volgende voorkeursvolgorde:

- Infiltreren;
- retentie binnen het plangebied;
- retentie buiten het plangebied;
- berging in het aanwezige watersysteem (stelsel van watergangen).

Voor zandgebieden hanteert men een benodigde retentie van 780 m³/ha (gelijk aan 0,078 m³/m²), waarbij de afvoer van de retentie op het watersysteem wordt gelimiteerd op maximaal 116 m³/ha/dag.

Situatie ter plaatse

Het perceel is gelegen op zandgronden en wordt voorzien van 1.216 m² extra verhard oppervlakte, bestaande uit een 2tal windtunnels met een oppervlakte van 608 m² ieder. Er moet dan ook worden voorzien in een retentie van $(0,078 \text{ m}^3 \text{ per m}^2 \times 1.216 \text{ m}^2 = 95 \text{ m}^3)$. Tussen de windtunnels is plaats voor het infiltreren van het hemelwater. Er worden een tweetal zaksloten aangelegd met een breedte van 2 meter, een lengte van 64 meter en een diepte van gemiddeld 40 cm ieder, wat overeenkomt met een capaciteit van 102 m³.

BIJLAGE 1: ANTHERIEURE OVEREENKOMST

ANTERIEURE OVEREENKOMST

"UITBREIDINGSPLAN HEISTRAAT 15 TE OOSTEIND"

Partijen:

Gemeente Oosterhout

De heer F.A.A.M. van Zon en mevrouw P.J.J.C.M. van den Corput

Datum: 4 april 2014

paraaf exploitant

Pagina 1 van 14

paraaf gemeente

INHOUDSOPGAVE

Bladzijde

Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Doel van de overeenkomst	5
Artikel 3	Bepalingen betreffende realisatie bouwplan	5
Artikel 4	Planologische procedures, vergunningen, belemmeringen.	6
Artikel 5	Bijdragen en rentebeding	7
Artikel 6	KLIC-melding	7
Artikel 7	Tegenprestatie, realisatie, beheer en onderhoud en instandhouding landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (groenvoorziening)	7
Artikel 8	Planschade	9
Artikel 9	Voorbehoud	10
Artikel 10	Schade	10
Artikel 11	Bereikbaarheid / beperking overlast	11
Artikel 12	Aanvullende bepalingen	11
Artikel 13	Bepalingen bij doorverkoop	11
Artikel 14	Boetebepaling	12
Artikel 15	Kettingbeding	12
Artikel 16	Overdracht contractpositie / overdracht grond	12
Artikel 17	Toerekenbare tekortkoming, niet nakoming	13
Artikel 18	Onvoorziene omstandigheden	13
Artikel 19	Hoofdelijkheid	13
Artikel 20	Duur en beëindiging van de overeenkomst	13
Artikel 21	Geschillen	13
Artikel 22	Toepasselijk recht	13
Artikel 23	Publicatie en Openbaarheid	14
Artikel 24	Slotbepaling	14

BIJLAGEN

Bijlage 1	-	Tekening exploitatiegebied d.d. 03-04-2014
Bijlage 2	-	Ruimtelijke onderbouwing Heistraat 15 te Oosteind
Bijlage 3	-	Landschapsplan Heistraat 15 Oosteind d.d. 27 februari 2014
Bijlage 4	-	Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008
Bijlage 5	-	Artikel 3 van de Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant

Pagina 2 van 14

paraaf gemeente

Ondergetekenden:

- De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Oosterhout, gevestigd Slotjesveld 1, 4902 ZP te Oosterhout, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw mr. D.M.B. Bosmans-van Goethem, manager van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, haar bevoegdheid ontleend aan het besluit van burgemeester en wethouders en de burgemeester van 30 augustus 2011, hierna te noemen: "de gemeente";

en:

- naam (de heer) : Van Zon
voornamen : Franciscus Antonius Adrianus Maria
geboren op / te : 30-01-1967 te Oosterhout
adres : Heistraat 15
postcode, woonplaats : 4909 BD, Oosteind
- naam (mevrouw) : Van den Corput
voornamen : Petronella Jacomijna Johanna Cornelia Maria
geboren op / te : 24-07-1967 te Dongen
adres : Heistraat 15
postcode, woonplaats : 4909 BD, Oosteind

2. en 3. hierna gezamenlijk te noemen: "exploitant";

Exploitant en de gemeente hierna gezamenlijk te noemen: "partijen"

Gegeven dat:

- exploitant voornemens is om de gronden ter grootte van ca. 68.160 m², gelegen binnen de grenzen van het exploitatiegebied, zoals aangegeven op de tekening in *bijlage 1* in exploitatie te brengen ten behoeve van de realisatie van permanente teelt ondersteunende voorzieningen;
- exploitant thans eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie V, nummers 1106 en 1107;
- Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant hebben vastgesteld, welke op 19 maart 2014 in werking is getreden;
- in artikel 3.2. (hoofdstuk 2) van de Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant (*bijlage 5*) de kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd hetgeen betekent dat gemeenten bij de vaststelling van hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten hiermee rekening dienen te houden;
- bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied de exploitant (initiatiefnemer) dient zorg te dragen voor kwaliteitsverbetering van het landschap;

paraaf exploitant

Pagina 3 van 14

paraaf gemeente

- de plannen van exploitant niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en dat om deze reden hiervan een herziening nodig is (door de Raad van de gemeente Oosterhout vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied 2013 inclusief Lint Oosteind");
- de gemeente slechts met de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan instemmen en haar planologische medewerking daaraan kan verlenen mits de exploitant op grond van artikel 3.2. van de Verordening Ruimte 2014 zorg draagt voor kwaliteitsverbetering van het landschap;
- de gemeente wenst te komen tot realisering van de laatstgenoemde voorzieningen, waarbij de gemeente onder meer de hieraan verbonden voorwaarden wenst vast te leggen in een grondexploitatieovereenkomst, als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
- de exploitant de gemeente heeft verzocht om medewerking te willen verlenen aan de realisering van de in het exploitatiegebied voorziene ontwikkeling;
- exploitant bereid is met de gemeente een grondexploitatieovereenkomst op grond van de hiervoor genoemde wetgeving aan te gaan;

verleent de gemeente, gelet op het feit dat het plan van exploitant maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is, medewerking aan exploitant om binnen het exploitatiegebied het hiervoor in de eerste volzin van de overwegingen door exploitant voorgenomen uitbreiding, zoals in deze overeenkomst hierna omschreven, voor eigen rekening en risico van exploitant te (doen/ laten) realiseren.

en verklaren daartoe overeen te komen als volgt:

Artikel 1 Begripsbepalingen

- Bestemmingsplan:
Het door de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied 2013 inclusief Lint Oosteind".
- Bouwplan:
De realisatie van permanente teelt ondersteunende voorzieningen, welke voor rekening en risico van exploitant binnen het exploitatiegebied worden ontwikkeld.
- Bouwrijp maken en aanleggen nutsvoorzieningen:
De door de exploitant te verrichten werkzaamheden en leveringen in het exploitatiegebied welke nodig en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen:
 - het eventueel op hoogte brengen van het exploitatiegebied;
 - het doen van onderzoek naar (bodem)verontreiniging en het uitvoeren van noodzakelijke bodemsaneringen;
 - het waar nodig slopen en verwijderen van opstallen, obstakels, kabels en leidingen en (zo nodig) het uitvoeren van asbestonderzoek;
 - het waar nodig aanleggen van nutsvoorzieningen;

paraaf exploitant

Pagina 4 van 14

paraaf gemeente

- 1.4. Bruikbare omgevingsvergunning:
Een door de gemeente voor het bouwplan of onderdelen daarvan verstrekte omgevingsvergunning, waarvan de bezwaartermijn of beroepstermijn met meer dan twee (2) weken is verstreken en waartegen zes (6) weken na het einde van de bezwaar- c.q. beroepstermijn geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, dan wel dit verzoek door de voorzieningenrechter is afgewezen.
- 1.5. Exploitatiegebied:
Het gehele in het kader van het project door exploitant te ontwikkelen gebied "Helstraat 15 te Oostelnd", zoals aangegeven op de tekening die als *bijlage 1* bij deze overeenkomst is gevoegd.
- 1.6. Project:
Het project bestaat uit het door exploitant uitvoeren van de volgende werkzaamheden:
- bouwrijp maken van het exploitatiegebied;
 - de ontwikkeling en integrale realisatie van bouwplannen zoals in deze overeenkomst omschreven, met bijbehorende voorzieningen; en
 - de aanleg van de binnen het exploitatiegebied gelegen landschappelijke inpassing c.q. kwaliteitsverbetering van het landschap (groenvoorziening).

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Het doel van de overeenkomst is te komen tot de beoogde ontwikkeling van het exploitatiegebied en de inpassing daarvan in de omgeving op basis van de in deze overeenkomst opgenomen uitgangspunten.

Artikel 3 Bepalingen betreffende realisatie bouwplan

- 3.1. Bij de ruimtelijke ontwikkeling zal exploitant zich richten naar de bepalingen van het bestemmingsplan, de Bouwverordening, het Bouwbesluit, de Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant en de overige toepasselijke (wettelijke) voorschriften.
- 3.2. Exploitant wenst binnen de grenzen van het exploitatiegebied het bestaande vollegrondsbetrijf (bloemenkwekerij) uit te breiden met teelt ondersteunende voorzieningen (o.a. een tweetal windtunnels). Een en ander zoals nader omschreven in de als *bijlage 2* bij de overeenkomst gevoegde ruimtelijke onderbouwing.
- 3.3. Alle aanvragen voor de voor het project benodigde vergunningen, ontheffingen e.d. dienen door exploitant tijdig (bij de gemeente) te worden ingediend.
- 3.4. Exploitant zal hinder, overlast, schade etc. aan eigendommen van omwonenden van het exploitatiegebied zo goed als mogelijk trachten te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, een en ander ter beoordeling van de gemeente. Exploitant vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van de activiteiten van exploitant in of nabij het exploitatiegebied.

Artikel 4 Planologische procedures, vergunningen, belemmeringen.

- 4.1. Planologische procedures:
De gemeente verklaart zich bereid -met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheid- haar medewerking aan de realisatie van het plan te verlenen en zal zich naar vermogen inspannen de geëigende juridisch planologische procedures tijdig in gang te zetten en voortvarend af te ronden.
Indien nodig spant de gemeente zich bij hogere overheden naar vermogen in om de realisatie van het plan mogelijk te maken.
- 4.2. Belemmeringen:
Tijdens de planvorming kan door de gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels door partijen goedgekeurde ontwerpresultaten ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:
- de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente, welke nodig zijn voor de uitvoering van het bouwplan;
 - de gevolgen van beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.
- 4.3. Aansprakelijkheid: De gemeente is volledig vrij in het voorbereiden, nemen en uitvoeren van publiekrechtelijke besluiten (ondermeer exploitatieplan) en beslissingen ten aanzien van het in deze overeenkomst beschreven project. De gemeente zal nimmer aansprakelijk zijn voor de gevolgen daarvan voor het project of voor de exploitant.
Indien bezwaar- en/of beroepschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties, dan wel geen of gewijzigde doorgang van het bouwplan, mochten leiden tot niet, dan wel vertraagde verlening van de benodigde vrijstellingen, vergunningen of herziening van het bestemmingsplan dan wel tot weigering, schorsing of vernietiging daarvan zal de gemeente nimmer aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade.
- 4.4. Gevolgen wijziging:
Ingeval van een noodzakelijke wijziging als bedoeld in 4.2., zullen partijen ter zake overleg voeren en zich inspannen om de (financiële) nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. Partijen zullen daarbij overleg plegen over de wijze waarop eventueel hogere kosten voor exploitant zullen worden verwerkt. De gemeente zal ook op geen enkele wijze bijdragen in een eventueel tekort in de exploitatie.



Artikel 5 Bijdragen en rentebeding

- 5.1. Alle kosten verband houdende met het project en realisatie van het bouwplan komen voor rekening en risico van exploitant. Tevens is exploitant alle legeskosten verschuldigd, met uitzondering van de legeskosten voor de bestemmingsplanwijziging. Hierbij zijn naast de legeskosten begrepen de kosten verband houdende met de aanleg van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, alle aansluitingen van het plan en bijbehorende infrastructuur op de bestaande infrastructuur en de kosten van nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld kabels en leidingen, trafo's, openbare verlichting en brandkranen).
- 5.2. Exploitant is in verband met de realisatie van het bouwplan een (exploitatie)bijdrage verschuldigd van € 8.000,- vrij van belastingen.
- 5.3. Exploitant dient het in artikel 5.2. vermelde bedrag, zijnde € 8.000,- binnen één maand na ondertekening van deze overeenkomst aan de gemeente te voldoen. De gemeente stuurt hiertoe tijdig een factuur naar de exploitant.
- 5.4. Bij overschrijding van de in deze overeenkomst verschuldigde betalingstermijn is exploitant in verzuim en zal exploitant over de verschuldigde bijdragen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de datum dat de betaling verschuldigd is de rente als bedoeld in artikel 6:119 BW aan de gemeente verschuldigd zijn, een en ander voor zover de overschrijding te wijten is aan exploitant dan wel voor zijn risico komt.
- 5.5. Planchade:
Exploitant – initiatiefnemer van het project – verplicht zich jegens de gemeente alle tegemoetkomingen in schade (als bedoeld in Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening) die als gevolg van het in procedure brengen van een herziening van het thans vigerende bestemmingsplan door de gemeente worden toegekend, voor zijn rekening te nemen. De toekenning van deze tegemoetkomingen verloopt via de procedure zoals beschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008".

Artikel 6 KLIC-melding

Exploitant is verplicht voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC- melding te doen en zo nodig de aanwezige kabels en/of leidingen voor zijn rekening en risico om te leggen dan wel te verwijderen.

Artikel 7 Tegenprestatie, realisatie, beheer en onderhoud en instandhouding landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (groenvoorziening)

- 7.1. Tegenprestatie:
7.1.1. Conform artikel 3.2. van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is exploitant verplicht zorg te dragen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.
7.1.2. Exploitant investeert ter plaatse in het landschap waardoor zorg gedragen wordt voor de betreffende kwaliteitsverbetering.

- 7.2. Realisatie, beheer en onderhoud en in stand houding:
7.2.1. Op een tweetal percelen grond kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie V, nummers 1106 en 1107 met een gezamenlijke grootte van ongeveer 68.160 m², zoals dit perceel op de hierbij gevoegde en als zodanig door partijen gewaarmerkte situatieschets (bijlage 1) bij benadering staan aangegeven, hier te noemen "de onroerende zaak", wordt door en voor rekening van de exploitant een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd (hierna te noemen "de groenvoorziening").
7.2.2. Exploitant verplicht zich de groenvoorziening te hebben gerealiseerd binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan conform het door exploitant vooraf ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegde Landschapsplan Heistraat 15 Oosteind d.d. 27 februari 2014, welke als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd.
7.2.3. Exploitant is verplicht de groenvoorziening te beheren en te onderhouden conform het bij deze overeenkomst als bijlage 3 gevoegde Landschapsplan Provincialeweg 45 Oosteind d.d. 27 februari 2014.
7.2.4. Exploitant is verplicht om ten aanzien van de onroerende zaak de groenvoorziening kwantitatief als kwalitatief in stand te houden, te dulden.
7.3. Kwalitatieve verplichting:
Het bepaalde in artikel 7.2.4. bevat een verplichting om te dulden of niet te doen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting om te dulden of niet te doen, zal als kwalitatieve verplichting blijven rusten op de onroerende zaak en zal overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder algemene en bijzondere titel zal verkrijgen, alsmede op degenen die van rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. De genoemde kwalitatieve verplichting zal notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers, waarbij voldaan is aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.
7.4. Kettingbeding:
Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 7.2.3. en 7.2.4. bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee die bepalingen in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel die bepalingen als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.



- 7.5. Opmaken notariële akte, inschrijving kwalitatieve verplichting in de openbare registers en daarbij behorende kosten:
- 7.5.1. Binnen één maand nadat de aanleg van de groenvoorziening is voltooid zal, door een door de exploitant aan te wijzen notaris, de notariële akte worden opgemaakt waarin de verplichtingen genoemd in dit artikel woordelijk worden opgenomen, deze akte worden verleden en de kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers.
- 7.5.2. Indien de exploitant voor de afwikkeling van de akte een notariskantoor kiest gevestigd buiten de gemeente Oosterhout, zal hem een bedrag van € 250,- voor administratieve werkzaamheden door de gemeente in rekening worden gebracht.
- 7.5.3. Indien de exploitant geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- 7.5.4. De kosten van deze overeenkomst, de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers komen voor rekening van de exploitant.

Artikel 8 Planschade

- 8.1. Onder planschade wordt verstaan schade als bedoeld in de afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
- 8.2. Voor het realiseren van de door exploitant voorgenomen ontwikkeling is vereist dat de gemeente een planologisch juridisch besluit neemt. Als gevolg van het door exploitant gevraagde planologisch juridisch besluit kan schade voortvloeien op grond waarvan er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van het gevraagde planologisch juridisch besluit.
- 8.3. De gemeente is bereid het door exploitant gevraagde planologisch juridisch besluit in procedure te brengen, onder voorwaarde dat exploitant zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het besluit bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig, waaronder eventueel verschuldigde rente, aan de gemeente te compenseren.
- 8.4. De gemeente zal exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade die voortvloeit uit het te nemen planologisch juridisch besluit zoals dit naar aanleiding van het door exploitant ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De exploitant wordt evenals de aanvrager van planschade in de gelegenheid gesteld om te reageren op het rapport van de onafhankelijke deskundige.
- 8.5. Exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het te nemen planologisch juridisch besluit zoals dit naar aanleiding van het door exploitant ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. Indien in enige administratieve procedure een hoger planschadebedrag wordt toegekend, dan geldt dit bedrag. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijk vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit het te nemen planologisch juridisch besluit het bedrag schriftelijk aan de exploitant meedelen.



- 8.6. Exploitant is verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen over te maken binnen twee weken na verzending van de factuur door de gemeente.
- 8.7. Dit artikel vervalt zodra onherroepelijk komt vast te staan dat het gevraagde planologisch juridisch besluit niet wordt vastgesteld respectievelijk niet in werking zal treden.
- 8.8. Het is exploitant niet toegestaan een aan de gemeente op grond van dit artikel te vergoeden bedrag te verrekenen of te compenseren met enige vordering die exploitant op de gemeente heeft of pretendeert te hebben.
- 8.9. Partijen verplichten zich wederzijds om de eventuele planschade zoveel mogelijk te beperken. Exploitant zal streven naar het zo mogelijk vooraf treffen van een schaderegeling met eventuele belanghebbenden.
- 8.10. Als bijlage 4 bij deze overeenkomst wordt de procedureverordening advisering bij planschadeverzoeken 2008 overleg.

Artikel 9 Voorbehoud

Indien nakoming door de gemeente van deze overeenkomst door rechterlijke uitspraken, bijvoorbeeld met betrekking tot een eventueel exploitatieplan, de ruimtelijke maatregel, de omgevingsvergunning en andere vergunningen en/of ontheffingen etc., geheel of gedeeltelijk niet mogelijk wordt, is de gemeente niet aansprakelijk voor de daardoor door de exploitant te lijden schade.

Artikel 10 Schade

- 10.1. Exploitant is aansprakelijk voor alle directe en indirecte, materiële en immateriële schade als gevolg van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werkzaamheden toegebracht aan de gemeente of aan derden. De herstelkosten van straten, wegen, funderingen, bebakeringen, groen en plantgoed, en het schonen van de bodem- en waterlopen etc. gelegen binnen het exploitatiegebied – en in voorkomende gevallen gelegen buiten het exploitatiegebied –, welke direct dan wel indirect voortvloeien uit de realisatie van het bouwproject, komen voor rekening van exploitant. Exploitant zal de gelegenheid worden geboden om een en ander op verzoek en aanwijzing van de gemeente binnen een termijn van twee maanden na voltooiing van de uitbreiding te (doen) herstellen. Elementen die in het kader van de verkeersveiligheid een snel herstel eisen, dienen direct na aanzegging van de gemeente te worden hersteld. Ter dekking van mogelijke schade dient exploitant een verzekering af te sluiten c.q. te doen afsluiten waarbij de in dit artikel genoemde risico's worden gedekt.
- 10.2. Exploitant dient vooraf tijdig met de gemeente Oosterhout overleg te voeren over de aan- en afvoerroute voor het bouwverkeer, om (mogelijke) schade aan het openbaar gebied, als gevolg van het Project, te voorkomen.

Artikel 11 Bereikbaarheid / beperking overlast

- 11.1. Partijen zullen tijdig in overleg treden over de door exploitant te nemen maatregelen ter zake van een goede bereikbaarheid en beperking van overlast voor de bewoners en omwonenden.
- 11.2. De exploitant dient de begrenzing van het bouwterrein te voorzien van bouwhekken. De exploitant zorgt voor een deugdelijke afsluiting van het bouwterrein gedurende de tijd dat er niet op het bouwterrein wordt gewerkt.

Artikel 12 Aanvullende bepalingen

- 12.1. Exploitant heeft voldaan aan alle verplichte noodzakelijke onderzoeken zoals water, archeologie, luchtkwaliteit, geluid, bodem, etc. zoals zijn omschreven in de ruimtelijke onderbouwing. De kosten en risico's van deze onderzoeken komen voor rekening van de exploitant.
- 12.2. Indien en voorzover noodzakelijk zal de exploitant in/op de locatie waarop de ruimtelijke ontwikkeling betrekking heeft in zijn opdracht en voor zijn rekening een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De eventueel in de grond aanwezige vervuiling dient alsdan door en voor rekening van exploitant in overeenstemming met de hiervoor geldende milieuwetgeving onder goedkeuring van de gemeente te worden gesaneerd op een dusdanige wijze dat het exploitatiegebied geschikt is voor het uiteindelijk beoogde gebruik.
- 12.3. De kosten van het (eventueel) uit te voeren archeologisch onderzoek en alle eventuele vervolgonderzoeken komen voor rekening van exploitant. Partijen treden in overleg met elkaar in overleg over eventuele aanpassing van het plan indien er sprake is van archeologisch waardevolle terreinen conform het Verdrag van Malta, waarbij uitgangspunt is dat aanpassing of vertraging van het plan geheel voor rekening en risico van exploitant is.
- 12.4. Ten behoeve van resp. de riolering, de gas-, water- en elektriciteitsvoorziening, het drainagesysteem, de telefoonvoorziening en de antenne-inrichting zijn exploitant of zijn rechtsopvolgers verplicht te gedogen dat de hiervoor benodigde riolen, dienstleidingen en kabels om niet in de gronden worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd, verwijderd en het daarmee belaste personeel zo nodig toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden. Voorts is/zijn exploitant of zijn rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de vestiging van de tot het voormschreven doel noodzakelijk geachte beperkte rechten.

Artikel 13 Bepalingen bij doorverkoop

Exploitant is verplicht bij eventuele doorverkoop van het bouwplan het bepaalde in deze overeenkomst in zijn geheel op te nemen in de overdrachtsakte en tevens als kettingbeding / kwalitatieve verplichting voor eventuele opvolgende kopers die gebruik maken van de voorgestelde bouwplannen of plannen van gelijke strekking. Indien na doorverkoop bebouwing wordt gerealiseerd die voldoet aan de huidige bestemming of indien er een geheel ander bouwplan waarvoor een andere vergunning nodig is wordt uitgewerkt, is deze overeenkomst niet van toepassing.



Artikel 14 Boetebepaling

- 14.1. Door niet, niet volledige nakoming of door overtreding van één of meer van de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden en bepalingen, voor zover daarbij geen boetebepaling is vermeld, zal exploitant van rechtswege in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming, niet volledige nakoming of overtreding zelf of door het verloop van de bepaalde termijnen ten behoeve van de gemeente een boete verbeuren groot € 1.000,-- per dag, als onbelaste schadevergoeding, voor elke maal dat een bepaling niet of niet volledig wordt nagekomen of wordt overtreden, onverminderd de verplichting van exploitant ten opzichte van de gemeente om alsnog aan de gestelde voorwaarden en bepalingen te voldoen en tevens onverminderd de rechten die voor de gemeente uit de wet voortvloeien (zoals recht op nakoming / schadeloosstelling).
- 14.2. De boete bedoeld in artikel 14.1. zal moeten worden betaald binnen één maand na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders; de aanmaning wordt niet gedaan, dan nadat de verkrijgende of overdragende partij ten minste een maand te voren per aangetekende brief in gebreke is gesteld en zal achterwege blijven indien de exploitant zijn verplichtingen alsnog ten genoegen van burgemeester en wethouders na is gekomen.

Artikel 15 Kettingbeding

In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van gronden in het exploitatiegebied, alsmede in het geval van overdracht van de contractpositie, is exploitant gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen van deze overeenkomst, voor zover naar hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de gemeente, woordelijk in de akte van transport c.q. van overdracht te doen opnemen, op straffe van een boete van € 100,-- per bij die overdracht betrokken vierkante meter bruto grondoppervlakte.

Artikel 16 Overdracht contractpositie / overdracht grond

- 16.1. Het is exploitant niet toegestaan om de voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen in welke vorm dan ook over te dragen aan derden, behoudens voorafgaande toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming die voorwaarden te verbinden die zij binnen het raam van deze overeenkomst nodig acht voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.
- 16.2. Het is exploitant niet toegestaan om de gronden binnen het exploitatiegebied in welke vorm dan ook in eigendom over te dragen aan derden, behoudens voorafgaande toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming die voorwaarden te verbinden die binnen het raam van deze overeenkomst nodig acht voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.



Artikel 17 Toerekenbare tekortkoming, niet nakoming

- 17.1. In geval één der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn na door de andere partij in kennis te zijn gesteld in gebreke blijft, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de tegenpartij te ontbinden.
- 17.2. Met toerekenbare tekortkoming casu quo het niet nakomen door één der partijen van haar verplichtingen worden in deze gelijk gesteld de gevallen van faillissement, surseance van betaling en ontbinding of liquidatie van één der partijen, zomede ten laste van exploitant gelegd executoriaal beslag of van waardeverklaring van conservatoir beslag.
- 17.3. Het in de overige leden bepaalde van dit artikel laat onverlet het recht van de andere partij om van de toerekenbaar niet-nakomende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen als ook het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de niet-nakomende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de wanprestatie opkomende kosten, schaden en interesten.

Artikel 18 Onvoorziene omstandigheden

- 18.1. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijziging ondergaan dat van één der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt dan wel niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen.
- 18.2. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is artikel 21 van toepassing.

Artikel 19 Hoofdelijkheid

De heer F.A.A.M. van Zon en mevrouw P.J.J.C.M. van den Corput zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Artikel 20 Duur en beëindiging van de overeenkomst

Deze overeenkomst duurt voort totdat elk der partijen aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 21 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen de partijen of rechtverkliggenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Zeeland - West-Brabant.

Artikel 22 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 23 Publicatie en Openbaarheid

Van deze overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-nieuws- of huis-aanhuisblad conform artikel 6 lid 24 sub 3 Wro. Tevens wordt binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage gelegd conform artikel 6 lid 2 sub 12 Bro. Deze zakelijke beschrijving bevat een omschrijving van het ruimtegebruik van het exploitatiegebied en het bouwprogramma.

Artikel 24 Slotbepaling

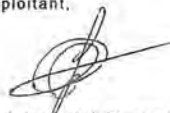
De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door beide partijen zijn gewaarmerkt.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend:

te Oosterhout op 11 april 2014

te Oosterhout op 14-4-2014

Exploitant,



De heer F.A.A.M. van Zon

de Gemeente Oosterhout,



Mr. D.M.B. Bosmans - van Goethem
manager afdeling Stedelijke Ontwikkeling



Mevrouw P.J.J.C.M. van den Corput

BIJLAGEN

- | | | |
|-----------|---|--|
| Bijlage 1 | - | Takening exploitatiegebied d.d. 03-04-2014 |
| Bijlage 2 | - | Ruimtelijke onderbouwing Helstraat 15 te Oosteind |
| Bijlage 3 | - | Landschapsplan Helstraat 15 Oosteind d.d. 27 februari 2014 |
| Bijlage 4 | - | Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008 |
| Bijlage 5 | - | Artikel 3 van de Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant |



BIJLAGE 1

TEKENING EXPLOITATIEGEBIED D.D. 03-04-2014

Paraaf exploitant

Bijlage 1

Paraaf gemeente



BIJLAGE 2

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HEISTRAAT 15 TE OOSTEIND

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

t.b.v. bouwvlakvergroting Heistraat 15 te Oosteind

Opdrachtgever

F.A.A.M. van Zon
Heistraat 15
4909 BD te Oosterhout

ZLTO ROMB

Ing. F.C.J.L. Klomp-Pullens MSc.
Adviseur Omgeving

Februari 2014
Projectnummer 032654

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 - 217 35 81

Paraaf exploitant



Bijlage 2

Paraaf gemeente



INHOUD

1. Introductie	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Huidige situatie	2
1.3 Toekomstige situatie	3
1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade	4
2. Planologisch beleidskader	5
2.1 Provinciaal beleid	5
2.2 Gemeentelijk beleid	5
3. Ruimtelijke aspecten	10
3.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	10
3.2 Landschappelijke inpassing	11
3.3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	12
3.4 Archeologie	12
3.5 Mobiliteit	13
4. Milieuaspecten	14
4.1 Externe veiligheid	14
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Geurhinder	16
4.5 Milieuzonering	17
5. Waterparagraaf	18
5.1 Oppervlaktewater	18

1. INTRODUCTIE

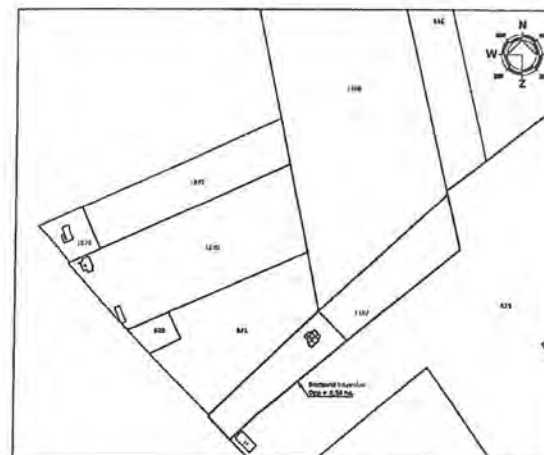
1.1 Inleiding

Op het adres Heistraat 15 te Oosteind is het vollegrondsbetrijf van de heer Van Zon gevestigd. Het bedrijf maakt gebruik van permanente teeltondersteunende voorzieningen (in het vervolg afgekort als TOV) en heeft hiervoor een vrijstelling ex art. 19.1 WRO van de gemeente Oosterhout verkregen. De behoefte bestaat echter om enerzijds het oppervlakte aan permanente TOV uit te breiden en anderzijds de permanente TOV op correcte wijze door te vertalen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oosterhout. Conform het provinciale en gemeentelijke beleid dienen permanente TOV binnen het agrarische bouwvlak geïntegreerd te worden. Om dit te bewerkstelligen wenst initiatiefnemer zijn bouwvlak te vergroten tot een oppervlakte van 1,5 hectare.

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag onder voorwaarden in kan stemmen met een vergroting van het agrarische bouwvlak. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde ontwikkeling aan de gestelde voorwaarden kan voldoen en daarmee wordt aangetoond dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Huidige situatie

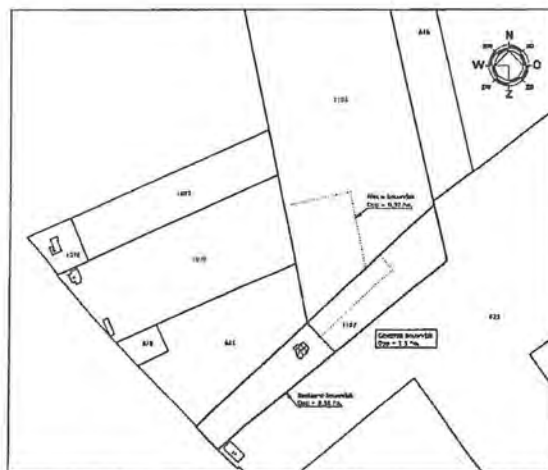
Aan de Heistraat 15 te Oosteind exploiteert de heer Van Zon een bloemenkwekerij, een vollegrondsbetrijf. Het huidige bouwvlak heeft een omvang van circa 0,6 hectare. In onderstaande figuur is de omvang en ligging van het huidige bouwvlak weergegeven.



Fysiek zijn er een bedrijfswoning en een drietal loodsen met een totale omvang van ca. 900 m² aanwezig. De loodsen worden gebruikt voor het uitvoeren van sorteerkzaamheden van de snijbloemen en het opslaan van snijbloemen en werktuigen. Daarnaast staat er een woon unit, die in de zomermaanden dienst doet voor de huisvesting van seizoensmedewerkers. Deze wordt momenteel gedoogd en maakt in afwachting van veranderend beleid geen onderdeel uit van dit plan. De gronden waarop de uitbreiding betrekking heeft zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als agrarische productiegronden. Op deze gronden zijn op basis van een vrijstelling ex art. 19.1 WRO jaarrond een 4tal windtunnels met een oppervlakte van 384 m² ieder geplaatst die gecategoriseerd worden als permanente TOV. Naast deze permanente TOV maakt initiatiefnemer ook nog gebruik van windtunnels als tijdelijke TOV. Deze tunnels staan wisselend van plaats op de agrarische productiegronden aansluitend aan het gewenste bouwvlak gedurende een periode van maximaal 6 maanden per jaar.

1.3 Toekomstige situatie

Het initiatief is erop gericht om de permanente TOV enigszins uit te breiden met een tweetal windtunnels met een oppervlakte van 608 m² ieder en op een correcte wijze door te vertalen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oosterhout. Hiertoe dient het agrarisch bouwvlak uitgebreid te worden met 0,9 hectare tot 1,5 hectare. De vergroting van het bouwvlak zal gepaard gaan met een versterking van de landschappelijke inpassing door het aanplanten van diverse landschapselementen. In onderstaande figuren is de omvang en ligging van het beoogde bouwvlak en een eindbeeld van de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 2: Gewenst bouwvlak



Figuur 3: Eindbeeld beoogde situatie [Verhoeven | De Rulfter]

1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Oosterhout zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Tijdens de voorbereiding van dit plan is niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen voor realisering.

2. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

2.1 Provinciaal beleid

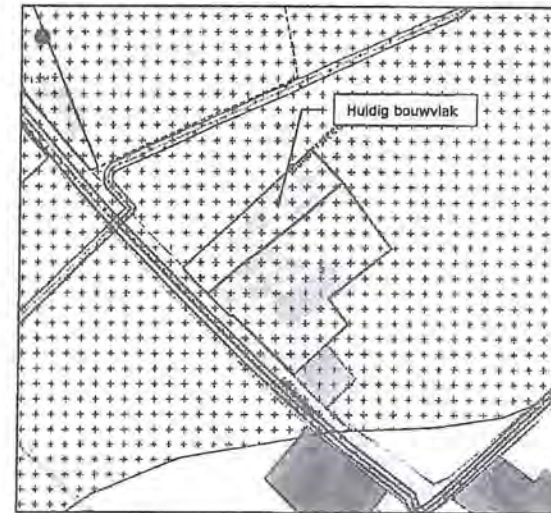
In Noord-Brabant zal op 19 maart 2014 de Verordening Ruimte 2014 in werking treden. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van de Verordening is het plangebied gesitueerd binnen het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied worden in artikel 7.2 regels gesteld voor de ontwikkelingsmogelijkheden van vollegrondsbetrijven in gemengd landelijk gebied. Conform het provinciale beleid dienen alle permanente TOV binnen het bouwvlak gelegen te zijn. Het bestemmingsplan kan mede daarvoor voorzien in een uitbreiding van het bouwvlak van een vollegrondsbetrijf, wat het bedrijf van initiatiefnemer is, onder de voorwaarde dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Het initiatief richt zich op het doorvertalen van de vrijstelling ex art. 19.1 WRO in het bestemmingsplan voor het plaatsen van in totaal 1.536 m² aan windtunnels, een permante TOV. Daarnaast is het initiatief gericht op het uitbreiden van de oppervlakte aan permanente TOV met 1.216 m². De windtunnels zijn essentieel voor de bedrijfsvoering van initiatiefnemer. Ze worden gebruikt om de teelten daar waar de markt erom vraagt te vervroegen als ook te verlaten ten opzichte van de openteelt. Tevens wordt het gewas beschermd tegen weersinvloeden hetgeen leidt tot een betere kwaliteit van het product. In hoofdzaak is er sprake van een open teeltbedrijf. Het totale teeltareaal van cliënt bedraagt circa 5,5 ha, waarvan 2.752 m² bedekt (doch grondgebonden c.q. vollegrondsteelt) middels een windtunnel, een percentage van circa 5%.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het plangebied aan de Heistraat 15 te Oosteind is gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Bultengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout, zoals dat van 16 januari tot 27 februari 2014 ter inzage ligt. Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Als dubbelbestemming zijn de bestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Leiding - Gas' van toepassing en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. De locatie heeft een bouwvlak van circa 6.000 m². Middels figuur 4 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan Bultengebied

In artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om de agrarische bestemming te wijzigen ten behoeve van het vergroten of vormverandering van de het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', dat door uitbreiding of vormverandering ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' komt te liggen, uitsluitend mag worden uitgebreid of van vorm veranderd, mits het functioneren van de verbindingzone en de EHS niet onevenredig wordt aangetast en, blijkens advies van het waterschap, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem;

Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem'. Voorwaarde a is dan ook niet van toepassing.

- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling, waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak'; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;

Er is reeds een vrijstelling ex art. 19.1 WRO afgegeven voor het plaatsen van permanente TOV binnen het plangebied. De Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen is gevraagd om advies te geven over de noodzaak.

- c. de maximale omvang na de vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt:
1. voor een grondgeboden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, 2 ha.;
 2. voor een grondgebonden veehouderij 1,5 ha.;
- waarbij als voorwaarde geldt, dat op basis van een ingewonnen advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt aangetoond, dat er na de gevraagde uitbreiding sprake zal zijn van een grondgebonden, volwaardig agrarisch bedrijf;

Het vollegrondsbiedrijf van initiatiefnemer is een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Het gewenste bouwvlak heeft een omvang van 1,5 ha. Aan voorwaarde c wordt dan ook voldaan.

- d. voor een intensieve veehouderij geldt dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is geen uitbreiding of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' is een vormverandering of uitbreiding tot een totale omvang van 1,5 ha. toegestaan, mits:
 - dit ten behoeve van duurzaamheidsaspecten vereist is, zoals de toepassing van luchtwassers en dit niet gepaard gaat met de toename van de veestapel;
 - er sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij;
 - hierbij ten minste 10% van de aanduiding 'bouwvlak' op het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
 4. voor een duurzame locatie geldt het volgende:
 - er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig, die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
 - er wordt zuinig ruimtegebruik toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
 - de beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;

Er is geen sprake van een intensief veehouderijbedrijf. Voorwaarde d is dan ook niet van toepassing.

- e. voor glastuinbouwbedrijven geldt het volgende:
1. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag die aanduiding 'glastuinbouw' en/of het binnen die aanduiding gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden uitgebreid of van vorm veranderd onder de volgende voorwaarden:
 - de aanduiding 'glastuinbouw' mag niet groter zijn dan dat oppervlak, dat noodzakelijk is om een maximaal netto glasopstand van 3 ha., de realisatie van een voor de bedrijfsvoering noodzakelijk waterbassin en het bouwvlak, zoals hieronder weergegeven, mogelijk te maken;
 - er kan een uitbreiding van de binnen de aanduiding 'glastuinbouw' gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden toegestaan ten behoeve van de bouw van ondersteunende bedrijfsruimten, zoals technische ruimten, verwerkings-, opslag- en verpakingsruimten, wateropslag, warmteopslagtanks, opstelplaatsen voor

vrachtwagens e.d.; de totale omvang van deze aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal 0,75 ha.;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' mag die aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' en/of de binnen die aanduiding gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden uitgebreid of van vorm veranderd onder de volgende voorwaarden:
 - de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' mag niet groter zijn dan dat oppervlak, dat noodzakelijk is om een maximaal netto glasopstand van 5 ha., de realisatie van een voor de bedrijfsvoering noodzakelijk waterbassin en het bouwvlak, zoals hieronder weergegeven, mogelijk te maken;
 - daarnaast kan een extra uitbreiding van het binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw doorgroei' gelegen aanduiding 'bouwvlak' worden toegestaan ten behoeve van de bouw van ondersteunende bedrijfsruimten, zoals technische ruimten, verwerkings-, opslag- en verpakingsruimten, wateropslag, warmteopslagtanks, opstelplaatsen voor vrachtwagens e.d.; de totale omvang van deze aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal 1 ha.;
 - de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf moet leiden tot voordelen op het gebied van duurzaamheid;

Er is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf. Voorwaarde e is dan ook niet van toepassing.

- f. vormverandering van het bouwvlak van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan; vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan;

Er is geen sprake van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Voorwaarde f is dan ook niet van toepassing.

- g. ingeval de uitbreiding of vormverandering is bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;

De uitbreiding is niet bedoeld voor de bouw van bouwwerken voor de uitbreiding van het aantal dieren ter plaatse of de uitbreiding van kassen. Voorwaarde g is dan ook niet van toepassing.

daarnaast gelden in alle gevallen de volgende voorwaarden:

- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd in de nadere detaillering van deze bestemming;

In de bestemmingsomschrijving staat opgenomen dat de voor Agrarisch bestemde gronden zijn bestemd voor onder andere het behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden. Het plangebied is echter niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem', 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid', 'wetgevingszone - omgevingsvergunning waardevol reliëf', 'wetgevingszone - omgevingsvergunning schootsveld' en 'wetgevingszone - omgevingsvergunning historische verkeering'. Voorwaarde h is dan ook niet van toepassing.

- i. de vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde i wordt voldaan.

- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde j wordt voldaan.

- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde k wordt voldaan. Het Waterschap Brabantse Delta is om advies gevraagd.

- l. aan de elsen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde l wordt voldaan.

- m. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' of 'Leiding - Olie' geldt aanvullend, dat:
 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde m wordt voldaan. De Gasunie is om advies gevraagd.

3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Oosterhout en is gelegen aan de Heistraat 15 te Oosteind. In dit gebied zijn veel kwekerijen en glastuinbouwbedrijven gelegen. Daarnaast zijn er tevens enkele burgerwoningen en bedrijven in de nabijheid aanwezig.

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Oosteind en Dorst. Het grondgebruik bestaat uit akkerbouw en graslanden. Het plangebied ligt op de overgang van de hogere en meer besloten dekzandgronden en de lager gelegen, open kleipolders. Het groen in het landschap bestaat vooral uit wegbepanting van de wegen en de erven worden veelal omzoomd door erfbeplanting.



Figuur 4: Situering plangebied

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op enkele plaatsen echter verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid.

Het plan leidt tot een bestendiging van het bestaande gebruik. De agrarische functie van het gebied wordt op deze manier verder versterkt en behouden. Deze uitbreiding past binnen de bestaande ruimtelijk-functionele karakteristiek en is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

3.2 Landschappelijke inpassing

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing is er door Verhoeven | De Ruijter - bureau voor landschap & stedenbouw een landschapsplan opgesteld, welke als bijlage 1 aan dit rapport is toegevoegd. In onderstaande figuur is de plankaart van het landschapsplan weergegeven.



Figuur 5: Plankaart landschapsplan [Verhoeven | De Ruijter]

Uit de toelichting van het landschapsplan blijkt dat er gekozen is om met name de randen van de kwekerij in te planten. Op deze wijze wordt het bedrijf op correcte wijze ingepast in zijn omgeving zonder dat de aanplant van landschapselementen op zijn beurt zorgt voor belemmeringen in het productieproces.

De inpassing wordt gekenmerkt door een aantal landschappelijke bouwstenen, te weten:

- Windsingel aan de noordzijde. Deze wordt versterkt door het aanplanten van een 6tal elken;
- transparante perceelrandbeplanting aan de oostzijde. Deze wordt gerealiseerd door het aanplanten van een 13tal knotwilgen;
- robuust ingepast erf; Deze wordt versterkt door het aanleggen van een beplantingscluster ten noorden van de waterpartij en het aanplanten van een solitaire boom of een kleine boomgroep achter de compostopslag.

Om de uitvoering en een duurzaam beheer van het landschaps- en beheersplan te garanderen zal deze als plicht, inclusief boete- en kettingbeding, opgenomen worden in de anterieure overeenkomst.

3.3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant dat de initiatiefnemer zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent een hogere beeldkwaliteit van het landschap door middel van landschapsinvestering. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

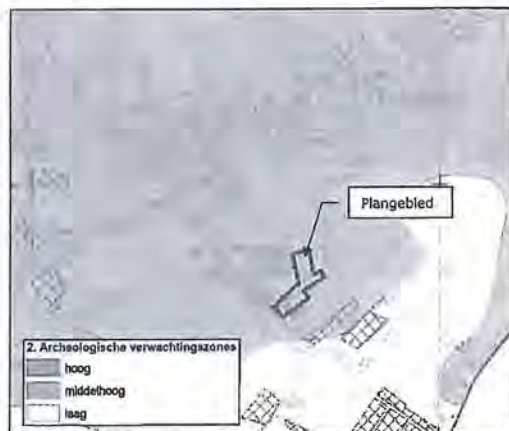
Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

De regio West-Brabant heeft een beleidsnotitie opgesteld waarin aangegeven wordt hoe onder andere de gemeente Oosterhout toepassing geeft aan artikel 3.1 en artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014. Op de locatie Heistraat 15 is het voornemen om het agrarische bouwvlak te vergroten met circa 9.000 m² tot 15.000 m². Conform de regionale beleidsnotitie is er sprake van een categorie 2 ontwikkeling. Categorie 2 ontwikkelingen dienen enkel zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing om te voldoen aan de gewenste inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Met het landschapsplan opgesteld door Verhoeven | De Ruijter - bureau voor landschap & stedenbouw is hier invulling aan gegeven.

3.4 Archeologie

Op 25 januari 2012 heeft de raad van Oosterhout de Erfgoedkaart Oosterhout vastgesteld. Deze kaart geeft de archeologische verwachtingen en archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer, waardoor deze als volwaardig belang in ruimtelijke planvorming mee kunnen worden gewogen. Tevens worden doormiddel van deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Het plangebied is aangeduid als een middelhoog archeologisch waardevol gebied. In onderstaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout weergegeven. In dergelijke gebieden dient er nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden als de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met bodemingrepen die dieper gaan dan 50 centimeter onder het maaiveld. Het bouwvlak wordt vergroot ten behoeve van het vergroten van het oppervlakte aan permanente TOV in de vorm van windtunnels. De windtunnels worden met een metalen pen met een diameter van 32 mm op een 64tal plaatsen per windtunnel verankerd met de grond op een diepte van ten hoogste 48 centimeter. Aangezien de bodemingrepen niet dieper gaan dan 50 cm is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 6: Uitsnede Archeologische beleidskaart [Oranjewoud]

Het plangebied kent zoals eerder gemeld de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In het kader van deze dubbelbestemming worden er regels gesteld aan het ter plaatse bouwen en gebouwen en uitvoeren van een werk of werkzaamheden. Omdat de verankering op een diepte van minder dan 50 cm plaatsvindt en dat deze activiteit an sich niet omgevingsvergunningplichtig is, is ook hier een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming blijft wel onverkort van kracht.

3.5 Mobiliteit

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Heistraat, de N629. Dit is een regionale verbindingsweg tussen de A27 en de kern Dongen. De Heistraat kent een relatief hoge verkeersintensiteit. Er is daarom ook een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen.

Het plan leidt mogelijk tot een marginale toename van het aantal verkeersbewegingen. Hoewel de productie van de snijbloemen door de gebruikmaking van permanente TOV enigszins geïntensiveerd wordt, is het overgrote deel van het productieareaal niet voorzien van TOV. Er wordt dan ook geen wezenlijke stijging van het aantal verkeersbewegingen voor het aanvoeren van grondstoffen of afvoeren van snijbloemen verwacht. Mogelijk dat er een enkele verkeersbeweging extra is ten gevolge van woon-werkverkeer. Dit is echter zonder meer inpasbaar in het huidige verkeersbeeld ter plaatse.

Op de locatie is een parkeervoorziening voor circa 10 auto's. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Externe veiligheid

Bij een herziening van een bestemmingsplan moet een toetsing op externe veiligheidsaspecten plaats vinden. Daarbij is van belang het Besluit externe veiligheid, Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de toetsing aan Externe veiligheid zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- risicovolle activiteiten binnen de inrichting;
- risicovolle activiteiten buiten de inrichting;
- transportroutes (weg, water, spoor);
- buisleidingen.

Risicovolle activiteiten binnen de inrichting

In het bedrijf worden gevaarlijke stoffen opgeslagen in de vorm van vloeibare en vaste kunstmeststoffen en gewasbeschermingsmiddelen. Door het opnemen van regels in het Activiteitenbesluit, waar het bedrijf onder valt, worden risico's zoveel mogelijk uitgesloten dan wel beperkt. Dat betekent, dat de gewenste uitbreiding van dit vollegrondsbedrijf qua externe veiligheid geen negatief effect heeft op de omgeving.

Risicovolle activiteiten buiten de inrichting

Permanente TOV in de vorm van windtunnels zijn geen objecten die aangemerkt kunnen worden als beperkt kwetsbare objecten, die een zekere mate van bescherming vereisen. Tevens zijn er in de omgeving geen risicovolle activiteiten aanwezig in de zin van het Besluit externe veiligheid. Er zijn ook geen bovengrondse propaantanks aanwezig die relevant zijn voor de risicobeoordeling. De aard van de beoogde ontwikkeling en de afwezigheid van risicovolle activiteiten in omgeving, maakt dat er qua externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de voorgenomen uitbreiding van het vollegrondsbedrijf.

Transportroutes (weg, water, spoor)

Nabij het plangebied zijn geen wegen, spoor- en vaarwegen gelegen die van invloed zijn op het gebied.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in het plangebied leidingenzones voor transportleidingen van de Gasunie. In onderstaande figuur is de exacte ligging van de aardgasleiding weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede Risicokaart (Provincie Noord-Brabant)

Het is een leiding die een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} heeft van 0 meter. De leidingen hebben een veiligheidscontour van 5 meter uit het hart van de leiding. Dit is de zone waar geen bodemingrepen mogen plaatsvinden ter voorkoming van beschadiging van de leiding zelf. Er zijn op basis van een vrijstelling ex art. 19.1 WRO al reeds windtunnels opgericht boven de buisleiding. Deze zijn verankerd in de grond op een diepte van ca. 45 cm, waardoor de gasleiding niet geschaad is. Bij eventuele calamiteiten wordt de Gasunie ten alle tijde toegang verschaft tot de gronden. De nog te plaatsen windtunnels zijn beoogd buiten de 5 meter veiligheidscontour uit het hart van de leiding.

Naast het plaatsgebonden risico geldt er rond deze leidingen ook een groepsrisico. Op het moment dat er sprake is van een significantie toename van het aantal aanwezige personen in het gebied is dit van invloed op het potentieel aantal dodelijke slachtoffers bij zeer ernstige calamiteiten. De beoogde ontwikkeling gaat echter niet gepaard met een significante toename van het aantal personen in het invloedsgebied. Dit zal om maximaal 1 persoon gaan. Het groepsrisico zal ongewijzigd zijn na uitvoering van het plan.

4.2 Geluid

De wijziging van de bestemming van gronden heeft geen betrekking op geluidgevoelige objecten of terreinen, in de zin van Wet geluidhinder. Verdere toetsing kan daarom achterwege blijven.

De toegelaten activiteiten bij een bestaande milieu-inrichting leveren wel een bijdrage aan de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten van derden in de omgeving. De geluidbelasting van de milieu-inrichting moet, evenals nu, voldoen aan algemeen geldende milieuregels. Gelet op de

afstand van de woningen van derden tot het plangebied zal aan de gestelde geluidsnormeringen kunnen worden voldaan.

4.3 Luchtkwaliteit

Bij een ruimtelijke onderbouwing moet worden getoetst of de gewenste ontwikkeling voldoet aan de luchtkwaliteitseisen, die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer. Hierbij is het enerzijds van belang of er ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (ontwikkeling als receptor), en anderzijds of de onderhavige ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van het woon- en leefklimaat (ontwikkeling als emissiepunt).

Woon- en leefklimaat ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden gesteld voor stoffen die schadelijk zijn voor de gezondheid. In de gemeente Oosterhout liggen deze waarden een stuk lager dan deze grenswaarden. Hoewel er geen sprake is van een gevoelig object, kan voor het uit te breiden volgegrondsbedrijf een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

De herziening van de planologische mogelijkheden op een perceel kan lokaal een relevante bijdrage leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om dit te bepalen dient er in beginsel onderzoek te worden verricht naar de gevolgen, die onderhavige ontwikkeling heeft op de lokale luchtkwaliteit. Ingevolge de Regeling "Niet in betekende mate" (NIBM) is dit onderzoek niet nodig, indien de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat is het geval, indien er sprake is van minder dan 3% toename van stikstofoxiden of fijn stof.

De activiteiten die in het onderhavige geval een bijdrage kunnen leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit betreffen slechts de uitlaatgassen het verkeer. De toename van het verkeer van en naar de inrichting kan worden getoetst met de NIBM-tool. Daarbij wordt de extra bijdrage vergeleken met een worstcase situatie voor verkeer. Ten opzichte van de huidige bedrijfsomvang zal er slechts een geringe toename plaats vinden van verkeersbewegingen. Een nadere berekening is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Geurhinder

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende veehouderijbedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of er binnen het plangebied, voor zover er sprake kan zijn van geurgevoelige objecten, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is een geurgevoelig object een gebouw dat is bestemd voor, en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van extra (bedrijfs)woningen of andere geurgevoelige objecten als een kantine of sorteerloods. Omwille hiervan, wordt ervan uitgegaan dat er niet getoetst dient te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij.

4.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor omliggende inrichtingen.

Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen.

Invloed op de omgeving

De maximale afstand van vollegrondse bedrijven bedraagt 30 meter tot milieugevoelige objecten. De afstand tot de huidige meest nabijgelegen woning (Heistraat 17 te Oosteind) bedraagt minder dan 30 meter tot het meest dichtbij gelegen bedrijfsgebouw. De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in de oprichting van nieuwe belastende objecten en vindt tevens plaats aan de andere zijde van het perceel op een afstand van tenminste 150 meter van deze woning. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling overlast met zich meebrengt voor de woning aan de Heistraat 17 te Oosteind.

Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling

Omdat een windtunnel niet wordt gezien als een gevoelige bestemming, vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor omliggende inrichtingen en vormen omliggende inrichtingen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Oppervlaktewater

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Brabantse Delta. In de beleidsregels 'hydraulische randvoorwaarden 2009' worden de kaders en normen voor de watertoets/ waterparagraaf in ruimtelijke onderbouwingen gegeven, zoals het Waterschap Brabantse Delta die hanteert.

Uitgangspunten

In de beleidsregel is bepaald dat, ingeval er een toename is van meer dan 2.000 m² aan verharding, een retentievoorziening moet worden aangelegd. Deze retentie moet voorzien in een vertraagde afvoer van het regenwater op het watersysteem. Deze vertraagde afvoer kan op verschillende manieren vorm krijgen. Het waterschap hanteert hierbij de volgende voorkeursvolgorde:

- Infiltreren;
- retentie binnen het plangebied;
- retentie buiten het plangebied;
- berging in het aanwezige watersysteem (stelsel van watergangen).

Voor zandgebieden hanteert men een benodigde retentie van 780 m³/ha (gelijk aan 0,078 m³/m²), waarbij de afvoer van de retentie op het watersysteem wordt gelimiteerd op maximaal 116 m³/ha/dag.

Situatie ter plaatse

Het perceel is gelegen op zandgronden en wordt voorzien van 1.216 m² extra verhard oppervlakte, bestaande uit een 2tal windtunnels met een oppervlakte van 608 m² ieder. Er moet dan ook worden voorzien in een retentie van (0,078 m³ per m² X 1.216 m² = 95 m³). Tussen de windtunnels is plaats voor het infiltreren van het hemelwater. Er worden een tweetal zaksloten aangelegd met een breedte van 2 meter, een lengte van 64 meter en een diepte van gemiddeld 40 cm ieder, wat overeenkomt met een capaciteit van 102 m³.

LANDSCHAPSPLAN HEISTRAAT 15 OOSTEIND



Paraaf gemeente

Bijlage 3

Paraaf exploitant



Ligging van het plangebied op de luchtfoto.



Ligging op de topografische kaart (2004).



Ligging op de historische kaart (ca 1920).

Situatie en opgave

Bloemenkwekerij van Zon kweekt snijbloemen, met name duizendschonen. De bloemen worden in de volle grond en in tunnelkassen gekweekt. In de toekomst wordt het huidige bouwblok uitgebreid met extra percelen met tunnelkassen. Het hebben van tunnelkassen moet vertaald worden in het bestemmingsplan. Hiervoor is een landschappelijke inpassing nodig.

1



Zicht op planlocatie vanuit de Berkerstraat.



Pad langs de windtunnels.



Zicht op de woningen aan de Maalderijstraat.

Landschap

De percelen van de snijbloemenkwekerij van Zon liggen aan de Heistraat in Oosteind. In dit gebied zijn veel kwekerijen en glastuinbouwbedrijven gelegen. Daarnaast bestaat het grondgebruik uit akkerbouw en graslanden. Het plangebied ligt op de overgang van de hogere en meer besloten dekzandgronden en de lager gelegen, open kleipolders zoals de aan de noordzijde gelegen Willemspolder. De kwekerij is gelegen op zandgrond.

Het landschap in deze omgeving wordt al eeuwen door de mens bewerkt. In de Middeleeuwen is men begonnen met het ontginnen van gronden in dit gebied. Op de historische kaart wisselen blokvormige kavels en langgerekte smalle kavels elkaar af. De overgang van grondsoort is hieraan af te lezen. Op de historische kaarten is goed te zien dat op de randen van de percelen perceelrandbeplanting stond. Bij de ruilverkaveling van 1977/1979 is het landschap grondig op de schop gegaan; de percelen zijn vergroot en veel perceelrandbeplantingen zijn verdwenen. Hierdoor is het landschap opener van karakter geworden. Op dit moment bestaat het groen in het landschap vooral uit wegbepanting van de wegen en de erven worden veelal omzoomd door erfbeplanting. Naar het noorden toe is het landschap open.

2



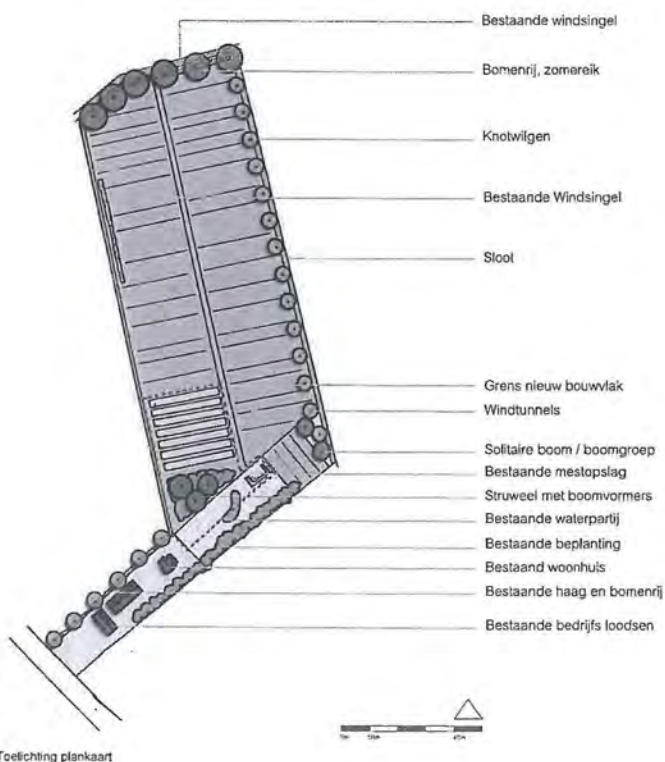
Plankaart

Landschappelijke inpassing

Met de voorziene uitbreiding van de kwekerij van Zon worden enkele tunnelkassen aan de bestaande tunnelkassen toegevoegd. Dit biedt kansen voor een goede inpassing van het gehele bedrijf en een aantrekkelijk beeld vanuit het omliggende landschap.

Een snijbloemenkwekerij vraagt om specifieke eisen ten opzichte van de directe omgeving. Schaduwwerking en wind kunnen een optimale bedrijfsvoering in de weg staan. Daarom is in dit landschappelijke inpassingsplan een optimum gezocht tussen een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing enerzijds en anderzijds het voorkomen van belemmeringen in het productieproces.

Het voorstel is om met name de randen van de kwekerij in te planten. Aan de noordzijde van de kwekerij ligt een windsingel. Deze wordt extra versterkt door het planten van een aantal eiken op rij. Zo ontstaat voor de bewoners aan de zuidzijde van de Hoogstraat een groen landschappelijk beeld. De oostkant van de kwekerij kijkt uit op het open polderlandschap. Hier is gekozen voor een meer transparante perceelrandbeplanting van knotwilgen. Het bestaande erf krijgt extra groene massa door het aanleggen van twee groene elementen. Deze groenclusters bieden daarnaast leefruimte aan vogels en insecten. Ten noorden van de reeds aangelegde waterpartij wordt een beplantingscluster met bomen en struiken aangeplant. Achter de mestopslag wordt een solitaire boom of een kleine boomgroep van 2 à 3 bomen aangeplant. Hiermee krijgt ook de achterzijde van het erf wat meer groene massa. Alle bomen en planten zijn inheemse soorten.



Toelichting plankaart

Aanleg en beheer per element

Eindbeeld

De plantplaats en gewenste afmetingen (breedte - hoogte) conform tekening beplantingsplan.

Aanplant

Bomenrij Quercus robur (zomereik) 6 stuks, met gelijke afstand tussen de bomen, in of voor de bestaande windsingel aanplanten.

Bomenrij Salix alba (schieltwilg) h.o.h. 8 m., beheerd als knotwilg.

Juglans regia (notenboom) Quercus robur of Aesculus hippocastanum (paardekastanje) 1 solitaire of groep van 2 à 3 bomen aanplanten.

Gemengd struweel met boomvormers

Boomvormers: Aesculus hippocastanum (paardekastanje) met eventueel Sorbus aucuparia (lijsterbes) en of Amelanchier lamarckii (Drents krenten-boompje).

Struikvormers: Viburnum opulus (sneeuwbal), Cornus (kornoelje), Corylus avellana (hazelaar), Rosa canina (hondsroos).

Beheer

Rij knotwilgen: wilgen knotten elke 3 tot 5 jaar.

Rij eiken: indien gewenst onderste takken opkronen (gesnoeid). Snoeien alleen in de periode tussen 1 augustus en 15 maart, waarbij de kroon na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk be draagt.

Landschapsplan Heistraat Oosteind

Opdrachtgever: Familie Van Zon
I.s.m.: Martine van Moûrik
Datum: 27 februari 2014
Documentnaam: 1406.landschapsplan Zon.R001c
Contactpersoon: Teske de Ruijter
Teske@verhoevenderuijter.nl
06 24676373

Verhoeven | De Ruijter
Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

VERHOEVENDERUIJTER
bureau voor landschap en stedenbouw



Gemeente
Oosterhout

BILAGE 4

PROCEDUREVERORDENING VOOR ADVISERING TEGEMOETKOMING IN PLANSCHADE 2008

Paraat exploitant

Bilage 4

Paraat gemeente

Procedureverordening advisering bij planschadeverzoeken 2008

Deze regeling is in werking getreden op 06-11-2008.

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Oosterhout
Officiële naam van de regeling	Procedureverordening advisering bij planschadeverzoeken 2008
Citeertitel	Procedureverordening advisering bij planschadeverzoeken 2008
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	financiën en economie

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

1. Wet ruimtelijke ordening, art. 6.7
2. Besluit ruimtelijke ordening, art. 6.1.3.3

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht t/m	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
06-11-2008		nieuwe regeling	21-10-2008 Weekblad Oosterhout, 05-11-2008	Gemeenteraad, nummer 0008063

Procedureverordening advisering bij planschadeverzoeken 2008

Deze regeling is in werking getreden op 06-11-2008.

De raad van de gemeente Oosterhout;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van september 2008;

gelet op [artikel 6.7 Wet ruimtelijke ordening](#) en [artikel 6.1.3.3 Besluit ruimtelijke ordening](#) ;

besluit:

vast te stellen de volgende Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Oosterhout 2008

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvrager: degene die een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in [artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening](#) indient;
- b. adviseur: de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon als bedoeld in [artikel 6.1.1.1, onder c, Besluit ruimtelijke ordening](#) ;
- c. adviescommissie: schadebeoordelingscommissie als bedoeld in [artikel 3, vijfde lid, van deze verordening](#);
- d. besluit: [Besluit ruimtelijke ordening](#) ;
- e. college: het college van burgemeester en wethouders;
- f. gemeente: gemeente Oosterhout;
- g. planologische maatregel: oorzaak als bedoeld in [artikel 6.1, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening](#) ;
- h. planschade: schade als bedoeld in [artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening](#) ;
- i. wet: [Wet ruimtelijke ordening](#) .

Artikel 2. Opdrachtverstrekking

Binnen twaalf weken na het verstrijken van de termijnen als bedoeld in [artikel 6.1.3.1 van het besluit](#) verstrekt het college aan één of meerdere adviseurs gezamenlijk, opdracht om ter zake van een aanvraag advies uit te brengen, tenzij toepassing wordt gegeven aan [artikel 6.1.3.1 van het besluit](#) of aan [artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht](#) .

Artikel 3. Adviseur of adviescommissie

1. Voor de advisering over de op de aanvraag te nemen beschikking wordt door het college een adviseur aangewezen die beschikt over voldoende deskundigheid inzake advisering op het gebied van planschade.
2. Indien het college, na advies te hebben ingewonnen van de in het eerste lid bedoelde adviseur, van oordeel is dat de aanvraag betrekking heeft op planschade vanwege inkomensderving en er, gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag, behoefte bestaat aan extra deskundigheid wordt door het college een tweede adviseur aangewezen die deskundig is op het gebied van accountancy of van financieel economische bedrijfsvoering.
3. Indien het college, na advies te hebben ingewonnen van de in het eerste lid bedoelde adviseur, van oordeel is dat de aanvraag betrekking heeft op planschade vanwege waardevermindering van een onroerende zaak en er, gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag, behoefte bestaat aan

extra deskundigheid wordt door het college een tweede adviseur aangewezen die deskundig is ter zake van de waardering van onroerende zaken en van waardevermindering daarvan als gevolg van een planologische verslechtering.

4. Indien naar het oordeel van het college het tweede en het derde lid van toepassing zijn, worden zowel de in het tweede als het derde lid bedoelde adviseurs aangewezen.

5. Bij aanwijzing van meerdere adviseurs vormen deze een adviescommissie, waarvan de in het eerste lid bedoelde adviseur voorzitter is.

6. De adviescommissie wijst uit haar midden een rapporteur aan.

Artikel 4. Deskundigheid en onafhankelijkheid

1. Voordat een persoon als adviseur wordt aangewezen, kan het college verlangen dat deze aantoonbaar op grond van opleiding en ervaring deskundig is te zijn met betrekking tot de in artikel 3, eerste, tweede of derde lid, bedoelde aspecten waarop deze persoon de aanvraag moet beoordelen.
2. Een adviseur mag niet werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van de raad. Eveneens mag een adviseur niet betrokken zijn bij de planologische maatregel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 5. Betrokkenheid aanvrager en andere belanghebbenden bij aanwijzing adviseur of adviescommissie

1. Voordat het college de opdracht tot advisering zoals bedoeld in artikel 2 verstrekt, stelt het college de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet schriftelijk op de hoogte van de aanwijzing van:
 - a. een adviseur als bedoeld in artikel 3, eerste lid, of
 - b. meerdere adviseurs als bedoeld in artikel 3, vijfde lid.
2. De aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet kunnen binnen twee weken na de mededeling als bedoeld in het eerste lid schriftelijk en voldoende gemotiveerd een verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs bij het college indienen.
3. Het college beslist binnen twee weken na het verstrijken van de in het tweede lid bedoelde termijn over een ingediend verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs.

Artikel 6. Werkwijze adviseur of adviescommissie

1. Het college stelt aan de adviseur of de adviescommissie alle op de aanvraag betrekking hebbende informatie, alsmede de voor de beoordeling daarvan naar het oordeel van de adviseur of van de adviescommissie noodzakelijke bescheiden ter beschikking.
2. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie organiseert één of meerdere hoorzittingen, waar de aanvrager en de in het tweede lid bedoelde ambtelijke vertegenwoordiger(s) in de gelegenheid worden gesteld de aanvraag toe te lichten, onderscheidenlijk de voor de advisering over de aanvraag relevante informatie te verschaffen, dan wel een standpunt van de gemeente over de aanvraag aan de adviseur of de adviescommissie kenbaar te maken. Eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet worden eveneens in de gelegenheid gesteld hun standpunt kenbaar te maken.
3. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie bepaalt het tijdstip waarop de adviseur of de adviescommissie de situatie ter plaatse zal bezichtigen en nodigt de aanvrager voor de plaatsopneming uit.
4. Van de in het derde lid bedoelde hoorzitting en van de in het vierde lid bedoelde bezichtiging wordt door, dan wel onder verantwoordelijkheid van, de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie een verslag gemaakt, dat onderdeel vormt van het uit te brengen advies.
5. Alvorens een advies uit te brengen zendt de adviseur of de adviescommissie binnen zestien weken na de dagtekening van de opdracht tot advisering een concept daarvan aan de gemeente, aan de aanvrager, aan eventuele andere betrokken bestuursorganen en aan de belanghebbenden als bedoeld in artikel

6.4a, tweede en derde lid, van de wet. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie kan deze termijn onder opgaaf van redenen met een daarbij aan te geven termijn met ten hoogste vier weken verlengen.

6. De aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet worden in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken na de toezending van het concept advies schriftelijk hierop te reageren.

7. In het geval tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen vier weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college, waarbij de betreffende reacties zijn betrokken.

8. In het geval geen of niet tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen twee weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college.

Artikel 7. Slotbepalingen

1. Deze verordening treedt in werking op 6 november 2008.
2. Deze verordening wordt aangehaald als "Procedureverordening advisering bij planschadeverzoeken 2008".

TOELICHTING MODELPROCEDUREVERORDENING VOOR ADVISERING TEGEMOETKOMING IN PLANSCHADE

Algemene toelichting

Krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, op aanvraag een tegemoetkoming in planschade worden toegekend, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is.

Afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van de Wro bevat bepalingen over het tijdstip waarbinnen aanvragen moeten worden ingediend (artikel 6.1, vierde en vijfde lid, Wro), is uitgewerkt welke schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager dient te blijven (artikel 6.2 Wro) en wordt ingegaan op zaken die het bestuursorgaan bij het nemen van een beslissing op het aanvragen om een tegemoetkoming in planschade dient te betrekken (artikel 6.3 Wro).

Artikel 6.1, derde lid, Wro stelt eisen aan de aanvraag om een tegemoetkoming, die op grond van artikel 6.7 Wro in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn uitgewerkt. De regels in het Bro leiden tot een uniformering en standaardisering van regels omtrent de inrichting en behandeling en de wijze van beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade. Onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) bestond de noodzaak dat iedere gemeente een regeling voor de behandeling van de planschadeverzoeken moest opstellen. De regeling met betrekking tot de behandeling van de aanvragen is nu terug te vinden in het Bro.

In het Bro zijn in afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) de vereisten voor het indienen van een aanvraag, alsmede een aantal procedurevoorschriften en de regels voor het aanwijzen van een adviseur opgenomen. Artikel 6.1.3.2 Bro verplicht het college een adviseur aan te wijzen die advies uitbrengt over de op de aanvraag te nemen beslissing. In artikel 6.1.3.3, eerste lid, Bro wordt voorgeschreven dat de gemeente een verordening moet vaststellen over de wijze waarop een adviseur wordt aangewezen en de wijze waarop deze tot een advies komt. In artikel 6.1.3.3, tweede lid, Bro wordt bepaald dat de verordening in ieder geval betrekking moet hebben op:

- a. de deskundigheid en de onafhankelijkheid van de adviseur;
- b. de gevallen waarin een adviescommissie wordt ingeschakeld;
- c. het tijdstip waarop de adviseur wordt ingeschakeld;

d. de wijze waarop de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen en de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro vooraf in de aanwijzing van de adviseur worden gekend, dan wel na deze aanwijzing kunnen wraken;

e. de wijze waarop de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen en de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro onder verslaglegging worden gehoord en bij de opstelling van het advies worden betrokken, en de hierbij geldende termijnen.

De procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade in verhouding tot de procedureregeling planschadevergoeding 2005

Met de inwerkingtreding van de verordening voor advisering tegemoetkoming in planschade in uw gemeente kan de oude planschaderegeling nog niet in zijn geheel door het college worden ingetrokken. De procedureregeling planschadevergoeding 2005 is nog van toepassing op de volgende situaties:

- op een aanvraag ingediend vóór 1 september 2005 in het geval dat de planologische maatregel onherroepelijk is geworden vóór 1 september 2005 is de WRO van vóór 1 september 2005 van toepassing;
- op een aanvraag ingediend op of na 1 september 2005 maar vóór 1 juli 2008 in het geval de planologische maatregel onherroepelijk is geworden vóór 1 september 2005 is de WRO nog van toepassing (maar is geen verjaringstermijn van toepassing);
- op een aanvraag ingediend op of na 1 september 2005 maar vóór 1 juli 2008 in het geval de planologische maatregel onherroepelijk is geworden op of na 1 september 2005 en vóór 1 juli 2008 van kracht is geworden, is de WRO van toepassing (met inbegrip van de verjaringstermijn);
- op een aanvraag ingediend op of na 1 juli 2008 maar vóór 1 september 2010 in het geval de planologische maatregel onherroepelijk is geworden vóór 1 september 2005 is de WRO nog van toepassing (maar is geen verjaringstermijn van toepassing).

De procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade is van toepassing in de volgende situaties:

- op een aanvraag ingediend op of na 1 juli 2008 maar vóór 1 september 2010 in het geval de planologische maatregel onherroepelijk is geworden op of na 1 september 2005 maar vóór 1 juli 2008 van kracht is geworden, is de Wro van toepassing (met inbegrip van de verjaringstermijn, maar er is geen sprake van het forfait normaal maatschappelijk risico);
- op een aanvraag ingediend op of na 1 juli 2008 maar vóór 1 september 2010 in het geval de planologische maatregel van kracht is geworden op of na 1 juli 2008, is de Wro onverkort van toepassing;
- op een aanvraag ingediend op of na 1 september 2010 is de Wro in alle gevallen onverkort van toepassing.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1. Begripsbepalingen

Bij de definiëring van de begrippen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Wro en het Bro en voor zover dit noodzakelijk werd geacht is een aanvulling gegeven. Voor een juiste interpretatie van de verordening is naast raadpleging van artikel 1 kennisneming van de algemene bepalingen in artikel 6.1.1.1 Bro van belang. Ten behoeve van de duidelijkheid van de begrippen adviseur en adviescommissie is in deze verordening een van het Bro afwijkende omschrijving van het begrip adviseur opgenomen. Het begrip gemeente is afzonderlijk gedefinieerd om te verduidelijken dat indien de verordening het woord gemeente gebruikt, het de gemeente betreft waar de aanvraag om tegemoetkoming in planschade is ingediend.

Artikel 2. Opdrachtverstrekking

Het college dient binnen twaalf weken een opdracht te verstrekken aan één of meerdere adviseurs gezamenlijk, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 6.1.3.1 Bro of aan artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Artikel 6.1.3.1, eerste lid, Bro geeft het college de bevoegdheid een aanvraag binnen vier, dan wel acht weken

indien de aanvrager eerst nog een termijn krijgt de aanvraag aan te vullen, als kennelijk ongegrond af te wijzen. Artikel 6.1.3.1, tweede lid, Bro heeft betrekking op de bevoegdheid van artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht waarbij een onvolledige aanvraag verder buiten behandeling moet worden gelaten. Volgens artikel 6.1.3.1, tweede lid, Bro moet het besluit tot het niet in behandeling nemen binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de aanvrager worden medegedeeld. Voor zover de aanvrager in de gelegenheid is gesteld zijn aanvraag aan te vullen, krijgt het college acht weken de tijd na het tijdstip waarop de termijn om de aanvraag aan te vullen is verstreken, om het besluit tot niet verdere behandeling van de aanvraag bekend te maken. De laatstgenoemde beslistermijn kan met ten hoogste vier weken worden verlengd. Indien de aanvraag kennelijk ongegrond wordt verklaard of buiten behandeling wordt gelaten, is de verordening niet toepasselijk, tenzij de termijnen bedoeld in artikel 6.1.3.1 Bro worden overschreden. In het laatste geval dienen niettemin één of meerdere adviseurs te worden aangewezen en dient een opdracht te worden verstrekt.

De opdracht wordt niet eerder verstrekt dan nadat de termijn om te wraken is verstreken en er geen verzoeken tot wraking zijn ingediend, dan wel door het college afwijzend is beslist over een ingediend verzoek tot wraking.

Artikel 3. Adviseur of adviescommissie

Het college schakelt één of meerdere adviseurs gezamenlijk in voor de advisering over de op de aanvraag te nemen beschikking. In dit artikel is bepaald in welke gevallen een adviseur of een adviescommissie dient te worden ingeschakeld en over welke deskundigheid een adviseur dient te beschikken.

Een adviseur kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon zijn. De keuze tussen een natuurlijke persoon of een rechtspersoon wordt aan de gemeente overgelaten (zie de Nota van Toelichting bij het Bro, Stb. 2008, 145, p. 63). Een adviesbureau gespecialiseerd in planschade kan derhalve worden aangewezen als adviseur bedoeld in het eerste lid, of als één van de adviseurs (tweede of derde lid) in een adviescommissie.

Hoewel voor iedere aanvraag een aanwijzing van één of meerdere adviseurs noodzakelijk is, staat de verordening er niet aan in de weg om telkens dezelfde adviseur(s) aan te wijzen (vaste adviseur/vaste adviescommissie).

In het eerste lid is bepaald dat een eerste adviseur wordt aangewezen die over voldoende deskundigheid op het gebied van planschadeadviesering dient te beschikken. Afhankelijk van de kennelijke oorzaak van de planschade kan een tweede en/of derde adviseur worden aangewezen, die over specifieke deskundigheid op het gebied van planschade wegens inkomensderving onderscheidenlijk wegens waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een planologische verslechtering beschikt.

Het is aan het college om, na advies te hebben ingewonnen bij de (eerste) adviseur, te beoordelen of deze (eerste) adviseur zelfstandig kan adviseren, of dat er gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag behoefte is aan een tweede en/of derde adviseur bij de opdracht te betrekken die beschikt over specifieke deskundigheid. Het college zal de tweede en/of derde adviseur dan vervolgens moeten aanwijzen; bij de aanwijzing van twee of meer adviseurs is er sprake van een adviescommissie (artikel 3, vijfde lid). De adviseurs dienen de in artikel 6.1.3.4 Bro genoemde zaken te betrekken.

Artikel 6.1.3.5, eerste lid, Bro bepaalt dat de adviseur of de adviescommissie zich door derden kan laten adviseren en bijstaan. Indien hiermee kosten zijn gemoeid is instemming van het college vereist.

Artikel 4. Deskundigheid en onafhankelijkheid

Artikel 6.1.3.3, tweede lid onder a, Bro schrijft voor dat de verordening regels moet bevatten over de deskundigheid en de onafhankelijkheid van de adviseur. Om de deskundigheid van de adviseurs te waarborgen is in het eerste lid bepaald dat het college alvorens zij tot aanwijzing van een persoon als adviseur overgaat, kan verlangen dat deze persoon aantoonbaar op grond van opleiding en ervaring deskundig is zijn met betrekking tot de in artikel 3, tweede of derde lid, genoemde aspecten waarop hij of zij de aanvraag dient te beoordelen.

In aansluiting op artikel 3:5, eerste lid, Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 6.1.1.1 onder c, Bro waaruit voortvloeit dat een adviseur niet werkzaam mag zijn onder verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan waaraan wordt geadviseerd, wordt in artikel 4, tweede lid, bepaald dat die adviseur eveneens niet werkzaam

mag zijn onder verantwoordelijkheid van de raad. Voorts bepaalt artikel 4, tweede lid, dat een adviseur niet betrokken mag zijn bij de planologische maatregel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft deskundigen die op enigerlei wijze betrokken zijn bij de in het geding zijnde planologische maatregel. In het bijzonder kan worden gedacht aan personen behorende tot de risicoanalysecommissie die optreedt in het kader van planologische maatregelen.

Artikel 5. Betrokkenheid aanvrager en andere belanghebbenden bij aanwijzing adviseur of adviescommissie

Dit artikel bepaalt dat de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen en andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro schriftelijk op de hoogte moeten worden gebracht van de aanwijzing van een adviseur of adviescommissie. De aanwijzing van een adviseur dient schriftelijk bekend te worden gemaakt. In het geval meerdere adviseurs worden aangewezen, worden deze aanwijzingen gezamenlijk schriftelijk bekend gemaakt. Indien de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen of andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro zich niet kunnen verenigen met de aanwijzing van één of meerdere adviseurs is er de mogelijkheid om één of meerdere adviseurs te wraken. Op verzoek van de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen of andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro kunnen één of meerdere adviseurs worden gewraakt op grond van feiten of omstandigheden waardoor de vereiste deskundigheid en onafhankelijkheid schade zou kunnen lijden. Genoemde partijen worden gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld een verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs bij het college kenbaar te maken. Het college moet binnen twee weken na het verstrijken van de termijn tot het indienen van een verzoek tot wraking beslissen.

Artikel 6. Werkwijze adviseur of adviescommissie

Dit artikel geeft de wijze weer waarop de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen en andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro onder verslaglegging worden gehoord en bij de opstelling van het advies worden betrokken. Tevens worden de hiervoor geldende termijnen vastgelegd.

Het derde en vierde lid bevatten regels over achtereenvolgens de hoorzitting, de bezichtiging en de taxatie. Deze onderdelen behoeven niet afzonderlijk te worden georganiseerd. Het is mogelijk om de hoorzitting te combineren met de bezichtiging en/of taxatie. Volgens artikel 6.1.3.5, tweede lid, Bro mag van de bezichtiging worden afgezien, indien uit de inhoud van de aanvraag aanstonds blijkt dat deze behoort te worden afgewezen.

Het concept advies dient binnen zestien weken na dagtekening van de opdracht aan de gemeente, aanvrager, eventueel andere betrokken bestuursorganen en andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro te worden toegezonden. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken worden verlengd (zevende lid).

Artikel 6.1.3.3, tweede lid onder e, Bro bepaalt dat de verordening aandacht moet schenken aan de wijze waarop de aanvrager, eventueel andere betrokken bestuursorganen en andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro bij de opstelling van het advies moeten worden betrokken. De Nota van Toelichting bij het Bro noemt als voorbeeld dat de aanvrager in de gelegenheid wordt gesteld om binnen een bepaalde periode op het concept advies te reageren (zie de Nota van Toelichting bij het Bro, Sib. 2008, 145, p. 66). In dit kader bepaalt het achtste lid dat de gemeente, de aanvrager, eventuele andere bestuursorganen en andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro in de gelegenheid worden gesteld om binnen vier weken schriftelijk op het concept advies te reageren.

Het zevende en het achtste lid bepalen de termijnen voor het uitbrengen van het advies aan het college.

Artikel 7. Slotbepalingen

In de citeertitel kan een jaartal worden opgenomen om de betrokken verordening te onderscheiden van eventuele gelijklopende opvolgende verordeningen.

BIJLAGE 5

ARTIKEL 3 VAN DE VERORDENING RUIMTE 2014 NOORD-BRABANT

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten van wege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

3.3 Afwijking in verband met maatwerk

1. Een bestemmingsplan kan in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, een ondergeschikte afwijking bevatten van de maten zoals in deze verordening genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de algemene regel.
2. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid onder a kan een bestemmingsplan nieuwvestiging mogelijk maken, mits:
 - a. dit noodzakelijk is vanwege een groot openbaar belang;
 - b. is verzekerd dat er elders daadwerkelijk een gelijkwaardige ruimtelijke ontwikkeling planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot de doelstelling van het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt, mede gelet op de bepalingen die zijn gesteld in hoofdstuk 3 'Structuren' en hoofdstuk 4 'Aanduidingen';

- d. er vanwege de nieuwvestiging geen onevenredige aantasting van waarden plaatsvindt;
- e. is aangetoond dat ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn aanwezig zijn;
- f. de juridische of feitelijke mogelijkheden voor vestiging op een bestaand bouwperceel in de gemeente en in de omliggende gemeenten ontbreken.

BIJLAGE 2: ADVIES AAB

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT

Uw kenmerk
e-mail, D. van Dongen

Ons nummer
BA 8929

Datum
9 april 2014

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 19 februari 2014, inzake het verzoek van de heer F. van Zon, Heistraat 15 te Oosteind, delen wij u het volgende mede.

Op 25 maart 2014 heeft een medewerker van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Heistraat 15 te Oosteind bezocht. Op basis van overleg met de heer Fr. Van Zon, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

De heer Fr. Van Zon exploiteert vanuit de bedrijfslocatie aan de Heistraat 15 te Oosteind een agrarisch bedrijf. Dit betreft een vestigingskavel van circa 6 ha waarop bebouwing aanwezig is in de vorm van een bedrijfswoning, een garage/berging/werkplaats, een voormalige ligboxenstal, een veldschuur en een woonunit.

De bedrijfswoning is in 2006 aan de achterzijde van het bedrijf gebouwd ter vervanging van de toenmalige langgevelboerderij aan de voorzijde van het bedrijf. In de voormalige ligboxenstal is een kantine met bijbehorende voorzieningen ingericht. In het gebouw zijn twee sorteer- annex boslijnen opgesteld. Verder vindt hierin enige stalling van bedrijfsbenodigdheden plaats. De veldschuur is hoofdzakelijk in gebruik als werktuigenberging en voor opslagdoeleinden. In de woonunit worden in de periode april-oktober seizoensarbeiders gehuisvest.

Ten behoeve van de bedrijfsvoering wordt gebruik gemaakt van een zevental vaste tunnels, waarvan er vier een afmeting hebben van 6 x 65 meter en drie een afmeting hebben van 10 x 65 meter.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van vier tot vijf wandelkappen die op wisselende locaties op het perceel worden geplaatst. Deze wandelkappen hebben constructief overigens dezelfde uitvoering als de tunnels van 6 x 65 meter die niet worden verplaatst.

De bedrijfsvoering is gericht op de teelt van siergrassen, zomerbloemen, vaste planten en heesters. De teelt van siergrassen heeft de afgelopen jaren binnen het bedrijf opgang gemaakt en betreft met een drietal hectares, ook in bedrijfseconomisch opzicht, momenteel de belangrijkste teelt binnen het bedrijf. In



hoofdzaak betreft dit de buitenteelt van een overblijvend gewas dat slechts incidenteel vernieuwd behoeft te worden. Daarnaast wordt in het merendeel van de vaste tunnels een eerste teelt aan siergras uitgevoerd. Dit betreft een éénjarige teelt vanuit onder bodemfolie uitgeplante stekjes. Deze variant aan siergras is enigszins vorstgevoelig. Middels de opkweek in de tunnels kan in vroegtijdig stadium een visueel aantrekkelijk product worden geleverd.

Naast de levering van reguliere siergrassen wordt het product ook met een rode gloed afgeleverd. Zomerbloemen betreffen gewassen zoals pioenrozen, sieruien, euforbia's, duizendschonen en dergelijke. Verder worden gewassen zoals sneeuwballen en een klein gedeelte met buxusplanten geteeld.

De wandelkappen worden met name gebruikt voor het vervroegen van teelten, en voor het beschermen van teelten die gevoelig zijn voor weersinvloeden en als gevolg daarvan bladschade of schimmelaantastingen kunnen oplopen. In de tunnels wordt over het algemeen met druppelaars gewerkt. In het zomer halfjaar wordt gebruik gemaakt van seizoensarbeiders en wordt gebruik gemaakt van scholieren.

Het verzoek omvat de vergroting van het bouwblok van 0.6 naar 1.50 ha. De uitbreiding van het bouwblok zal met name gebruikt worden voor de plaatsing van de vaste tunnels. Dit perceelsgedeelte biedt op zich ruimte om meer tunnels op te stellen dan de huidige zeven tunnels. Dit maakt het mogelijk om de vaste tunnels, indien nodig, binnen het bouwvlak te verzetten in het geval dit in verband met de aaltjesdruk, bodemschimmels of anderszins nodig is. Op die manier kunnen perceelsgedeelten tijdelijk worden benut voor bijvoorbeeld de teelt van een aaltjesremmend gewas of een biologisch grondontsmetting.

Daarnaast omvat het verzoek om gebruik te kunnen maken van tijdelijke teeltondersteunde voorzieningen (de wandelkappen) met een grotere hoogte dan de rechtstreeks toegestane maximale bouwhoogte van 2.50 meter.

De huidige wandelkappen hebben namelijk een hoogte van circa 3 meter. Fr. Van Zon lichtte toe dat een dergelijke hoogte mede voortvloeit uit de vormgeving van de tunnels/wandelkappen. Deze hebben namelijk een opbouw waarbij de onderste meter nagenoeg verticaal is en vervolgens de ronding van de tunnel begint. Deze vormgeving maakt de tunnel beter benutbaar en brengt mede een grotere totale hoogte met zich. Daarnaast heeft een hogere tunnel een groter volume hetgeen het klimaat voor de planten ten goede komt.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Heistraat 15 te Oosteind wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd dat de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het ingediende verzoek betreft de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van het gebruik van permanente tunnels, en betreft het toestaan van een grotere bouwhoogte bij de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

In de Verordening Ruimte is een omschrijving opgenomen voor het begrip '(vollegronds)teeltbedrijf'. Een '(vollegronds)teeltbedrijf' betreft een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

De Adviescommissie constateert dat de teelten op het bedrijf volledig in de vollegrond plaatsvinden. Een op zich beperkt gedeelte van deze teelten wordt, deels middels permanente voorzieningen en deels middels tijdelijke voorzieningen, beschermd tegen weersinvloeden.

Geconcludeerd kan worden dat de bedrijfsvoering aan de Heistraat 15 de bedrijfsvoering van een '(vollegronds)teeltbedrijf' betreft.

Op grond van de aard van de bedrijfsvoering is de Adviescommissie van oordeel dat de beschikbaarheid van permanente teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk is uit het oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Op die wijze kunnen teelten bij de bedrijfsvoering worden betrokken die in de open lucht niet mogelijk zijn, kunnen teelten worden vervroegd, kan een meer hoogwaardig product worden geleverd, en kan tot een betere spreiding van arbeid en risico worden gekomen.

Ten aanzien van de hoogte van de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen merkt de Adviescommissie op dat deze voorzieningen hun nut hebben als tijdelijke overkapping van een teelt, en dat deze noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische grondgebonden bedrijfsvoering.

Uitgaande van het gebruik van het genoemde aantal van vijf wandelkappen als tijdelijke teeltondersteunende voorziening zullen deze voorzieningen geen aanzet zijn tot een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Om deze voorzieningen te kunnen realiseren is vergroting van het bouwvlak noodzakelijk.

De Adviescommissie is van mening dat de beschikbaarheid van deze tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van circa 3 meter noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische grondgebonden bedrijfsvoering.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

}.o. . 

H. Gerlings
secretaris

BIJLAGE 3: ADVIES WATERSCHAP

Van: Rijdsdijk, Natasja <n.rijdsdijk@brabantdelta.nl>
Verzonden: maandag 14 april 2014 15:50
Aan: Dennis van Dongen (Gemeente Oosterhout)
Onderwerp: RE: Heistraat 15; Uitbrengen advies

Beste Dennis

Sorry voor de late reactie. Hier ons advies

Reden van bestemmingsplanwijziging is het plaatsen van tunnels ter grootte van ruim 1200 m². Hiervoor is het niet noodzakelijk om retentie aan te leggen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt er wel van uit gegaan dat er zaksloten worden aangelegd. Verder geen opmerkingen

Met vriendelijke groet,

Natasja Rijdsdijk
Adviseur Water- en Emissiebeheer
Beleid en Planadvies

T +31 (0) 76 564 15 97
E n.rijdsdijk@brabantdelta.nl

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Waterschap Brabantse Delta
Boulevardlaan 5, 4836 AA Breda | Postbus 5520, 4801 DZ Breda
Kijk ook eens op www.brantdelta.nl of volg ons op [Twitter](#).

BIJLAGE 4: ADVIES GASUNIE

Van: Changoe B. <B.Changoe@gasunie.nl>
Verzonden: woensdag 5 maart 2014 9:08
Aan: Dennis van Dongen (Gemeente Oosterhout)
Onderwerp: FW: kenmerk 14.0871 Heistraat 15; Uitbrengen advies
Bijlagen: Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten.pdf

Geachte heer Van Dongen,

In antwoord op uw email van 18 februari 2014 m.b.t. het vergroten van de bouwvlak aan de Heistraat 15 te Oosteind deel ik mee dat bij dit plan zoals aangegeven ook een hoge druk aardgastransportleiding van onze maatschappij is betrokken.

Voor ontwerp en uitvoering van nieuwe onder- en bovengrondse infrastructuur nabij onze hoge druk aardgastransportleidingen zijn de Algemene Velin-voorwaarden van toepassing, welke ik als bijlage aan deze email heb toegevoegd.

Ter plaatse van de zinkslot wordt een minimale dekking van 1 meter geëist en er mogen geen diep wortelende bomen 4 meter ter weerszijden van de gasleiding aangebracht worden.

Mocht u naar aanleiding van dit emailbericht nog vragen hebben, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze tracebeheerder, de heer H. Koers, telefoonnummer 06-55816651.

Met vriendelijke groet,

B. Changoe
Medewerker juridische zaken

E: B.Changoe@gasunie.nl
M: +31 6 1100 5727

BIJLAGE 5: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

LANDSCHAPSPLAN HEISTRAAT 15 OOSTEIND

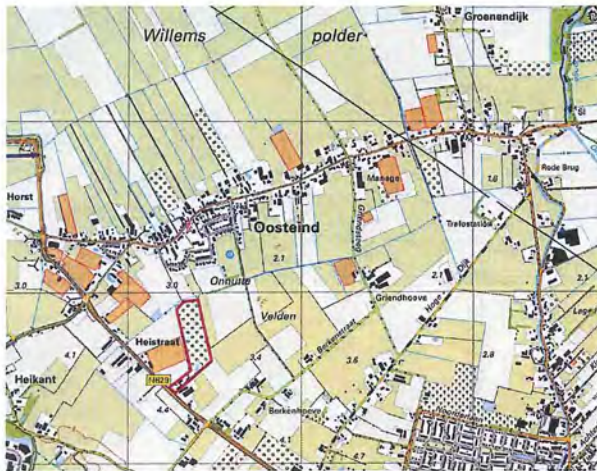




Ligging van het plangebied op de luchtfoto.

Situatie en opgave

Bloemenkwekerij van Zon kweekt snijbloemen, met name duizendschonen. De bloemen worden in de volle grond en in tunnelkassen gekweekt. In de toekomst wordt het huidige bouwblok uitgebreid met extra percelen met tunnelkassen. Het hebben van tunnelkassen moet vertaald worden in het bestemmingsplan. Hiervoor is een landschappelijke inpassing nodig.



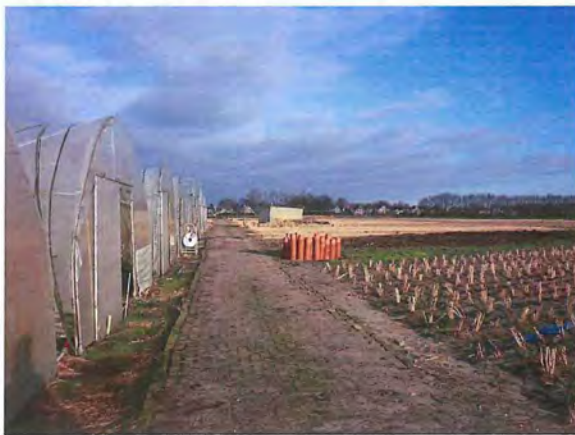
Ligging op de topografische kaart (2004).



Ligging op de historische kaart (ca 1920).



Zicht op planlocatie vanuit de Berkerstraat.



Pad langs de windtunnels.



Zicht op de woningen aan de Maalderijstraat.

Landschap

De percelen van de snijbloemenkwekerij van Zon liggen aan de Heistraat in Oosteind. In dit gebied zijn veel kwekerijen en glastuinbouwbedrijven gelegen. Daarnaast bestaat het grondgebruik uit akkerbouw en graslanden. Het plangebied ligt op de overgang van de hogere en meer besloten dekzandgronden en de lager gelegen, open kleipolders zoals de aan de noordzijde gelegen Willemspolder. De kwekerij is gelegen op zandgrond.

Het landschap in deze omgeving wordt al eeuwen door de mens bewerkt. In de Middeleeuwen is men begonnen met het ontginnen van gronden in dit gebied. Op de historische kaart wisselen blokvormige kavels en langgerekte smalle kavels elkaar af. De overgang van grondsoort is hieraan af te lezen. Op de historische kaarten is goed te zien dat op de randen van de percelen perceelrandbeplanting stond. Bij de ruilverkaveling van 1977/1979 is het landschap grondig op de schop gegaan; de percelen zijn vergroot en veel perceelrandbeplantingen zijn verdwenen. Hierdoor is het landschap opener van karakter geworden. Op dit moment bestaat het groen in het landschap vooral uit wegbeplanting van de wegen en de erven worden veelal omzoomd door erfbeplanting. Naar het noorden toe is het landschap open.



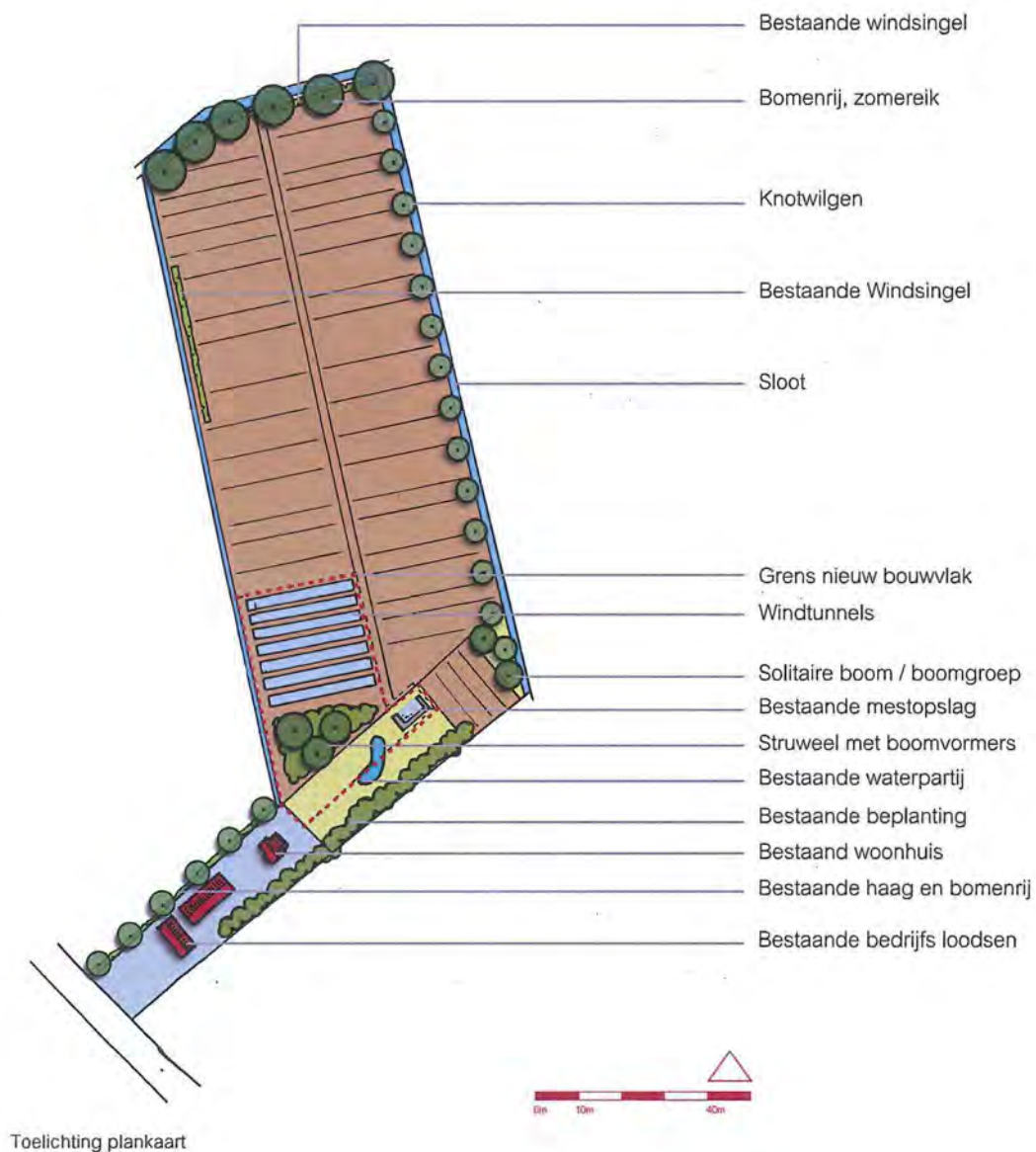
Plankaart

Landschappelijke inpassing

Met de voorziene uitbreiding van de kwekerij van Zon worden enkele tunnelkassen aan de bestaande tunnelkassen toegevoegd. Dit biedt kansen voor een goede inpassing van het gehele bedrijf en een aantrekkelijk beeld vanuit het omliggende landschap.

Een snijbloemenkwekerij vraagt om specifieke eisen ten opzichte van de directe omgeving. Schaduwwerking en wind kunnen een optimale bedrijfsvoering in de weg staan. Daarom is in dit landschappelijke inpassingsplan een optimum gezocht tussen een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing enerzijds en anderzijds het voorkomen van belemmeringen in het productieproces.

Het voorstel is om met name de randen van de kwekerij in te planten. Aan de noordzijde van de kwekerij ligt een windsingel. Deze wordt extra versterkt door het planten van een aantal eiken op rij. Zo ontstaat voor de bewoners aan de zuidzijde van de Hoogstraat een groen landschappelijk beeld. De oostkant van de kwekerij kijkt uit op het open polderlandschap. Hier is gekozen voor een meer transparante perceelrandbeplanting van knotwilgen. Het bestaande erf krijgt extra groene massa door het aanleggen van twee groene elementen. Deze groenclusters bieden daarnaast leefruimte aan vogels en insecten. Ten noorden van de reeds aangelegde waterpartij wordt een beplantingscluster met bomen en struiken aangeplant. Achter de mestopslag wordt een solitaire boom of een kleine boomgroep van 2 à 3 bomen aangeplant. Hiermee krijgt ook de achterzijde van het erf wat meer groene massa. Alle bomen en planten zijn inheemse soorten.



Aanleg en beheer per element

Eindbeeld

De plantplaats en gewenste afmetingen (breedte - hoogte) conform tekening beplantingsplan.

Aanplant

Bomenrij *Quercus robur* (zomereik) 6 stuks, met gelijke afstand tussen de bomen, in of voor de bestaande windsingel aanplanten.

Bomenrij *Salix alba* (schietwilg) h.o.h. 8 m., beheerd als knotwilg.

Juglans regia (notenboom) *Qercus robur* of *Aesculus hippocastanum* (paardekastanje) 1 solitaire of groep van 2 à 3 bomen aanplanten.

Gemengd struweel met boomvormers

Boomvormers: *Aesculus hippocastanum* (paardekastanje) met eventueel *Sorbus aucuparia* (lijsterbes) en of *Amelanchier lamarkii* (Drents krenten-boompje).

Struikvormers: *Viburnum opulus* (sneeuwbal), *Cornus* (kornoelje), *Corylus avellana* (hazelaar), *Rosa canina* (hondsroos).

Beheer

Rij knotwilgen: wilgen knotten elke 3 tot 5 jaar.

Rij eiken: indien gewenst onderste takken opkronen (gesnoeid). Snoeien alleen in de periode tussen 1 augustus en 15 maart, waarbij de kroon na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk be draagt.

Landschapsplan Heistraat Oosteind

Opdrachtgever:	Familie Van Zon
I.s.m.:	Martine van Moûrik
Datum:	27 februari 2014
Documentnaam:	1406.landschapsplan Zon.R001c
Contactpersoon:	Teske de Ruijter Teske@verhoevenderuijter.nl 06 24676373

Verhoeven | De Ruijter
Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

VERHOEVENDE RUIJTER
— bureau voor landschap en stedenbouw —
