



gemeente **Oosterhout**

OVEREENKOMST

"UITBREIDING OOSTERHOUTSE GOLFCLUB TE OOSTERHOUT"

Partijen:

Gemeente Oosterhout

en

Stichting Golfsport Oosterhout

Datum: september 2015

paraaf exploitant

Pagina 1 van 12

paraaf gemeente



INHOUDSOPGAVE

Bladzijde

Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Doel van de overeenkomst	5
Artikel 3	Bepalingen betreffende de inrichting van het exploitatiegebied	5
Artikel 4	Planologische procedures, vergunningen, belemmeringen.	5
Artikel 5	Bijdragen en rentebeding	6
Artikel 6	EHS compensatie, aanleg, beheer en instandhouding natuurwaarden	6
Artikel 7	Instandhouding EHS-compensatie	7
Artikel 8	Bankgarantie	7
Artikel 9	KLIC-melding	8
Artikel 10	Planschade	8
Artikel 11	Voorbehoud	9
Artikel 12	Schade	9
Artikel 13	Bereikbaarheid / beperking overlast	10
Artikel 14	Aanvullende bepalingen	10
Artikel 15	Boetebepaling	10
Artikel 16	Overdracht contractpositie	11
Artikel 17	Toerekenbare tekortkoming, niet nakoming	11
Artikel 18	Duur en beëindiging van de overeenkomst	11
Artikel 19	Geschillen	11
Artikel 20	Toepasselijk recht	11
Artikel 21	Slotbepaling	11

BIJLAGEN

Bijlage 1	-	Tekening exploitatiegebied d.d. 20 juli 2015
Bijlage 2	-	Directe en indirecte kosten compensatie EHS (incl. planning)
Bijlage 3	-	Inrichtings- en beheersplan Oosterhoutse Golfclub, d.d. 8 juli 2015
Bijlage 4	-	Relevante artikelen uit de verordening Ruimte 2014 Provincie Noord Brabant, d.d. 10 juli 2015
Bijlage 5	-	Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008



gemeente **Oosterhout**

Ondergetekenden:

1. 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 Stadsontwikkeling, haar bevoegdheid ontleend aan het besluit van burgemeester en wethouders en de burgemeester van 15 december 2014, hierna te noemen: **"de gemeente"**;

en:

2. de stichting : Golfsport Oosterhout
gevestigd en kantoorhoudend te : Oosterhout
aan het adres : Dukaatstraat 21 (4903 RN)
inschrijfnummer Kamer van
Koophandel : 41104552

ten deze vertegenwoordigd door

naam, voornamen : Dirven, Pieter Cornelis Sebastiaan

geboren op / te : 4 juli 1944, Breda

functie : voorzitter

en

naam, voornamen : Jansen, Paulus Michael Maria

geboren op / te : 18 augustus 1945, Rotterdam

functie : bestuurder

gezamenlijk hierna te noemen: **"exploitant"**;

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

Gegeven dat:

- exploitant voornemens is om de gronden ter grootte van ca.15,6 hectare, gelegen binnen de grenzen van het exploitatiegebied, zoals aangegeven op de tekening in bijlage 1 in exploitatie te brengen ten behoeve van de uitbreiding van de golfbaan aan de Dukaatstraat te Oosterhout;
- de exploitant in het Plangebied gronden gepacht heeft c.q. zal het recht verkrijgen op erfpacht van gronden van derden (Staatsbosbeheer);
- de plannen van exploitant niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en dat om deze reden hiervan een herziening nodig is;
- in het kader van de exploitatie van het gebied, gelegen binnen het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 3" voor rekening van exploitant een uitbreiding van de golfbaan met 4 holes en de aanleg van 8 hectare natuur zal worden gerealiseerd;

paraaf exploitant

paraaf gemeente



gemeente **Oosterhout**

- partijen overeenkomen dat de aanleg van 8 hectare natuur als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 3" wordt opgenomen. Onderhavige overeenkomst vormt een aanvulling op de voorwaardelijke verplichting die wordt opgenomen in het bestemmingsplan en wordt op last van de provincie Noord-Brabant opgesteld:

verklaren daartoe overeen te komen als volgt:

Artikel 1 Begripsbepalingen

- 1.1. Bestemmingsplan:
Het door de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 3.
- 1.2. Uitbreidingsplan:
De uitbreiding van de bestaande golfbaan met een perceel ter grootte van 15,6 hectare, welke voor rekening en risico van exploitant binnen het exploitatiegebied wordt ontwikkeld.
- 1.3. 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.
- 1.4. Exploitatiegebied:
Exploitant voornemens is om de gronden ter grootte van ca. 15,6 hectare, gelegen binnen de grenzen van het exploitatiegebied, zoals aangegeven op de tekening in **bijlage 1**, in exploitatie te brengen ten behoeve van de aanleg van 3,9 ha golfbaan en 11,7 ha natuur.
- 1.5. Project:
Het project bestaat uit het door exploitant uitvoeren van de volgende werkzaamheden:
- gebruiksklaar maken van de door exploitant gepachte en eventueel nog te pachten gronden in het exploitatiegebied;
 - de ontwikkeling en integrale realisatie van uitbreidingsplannen zoals in deze overeenkomst omschreven, met bijbehorende voorzieningen; en
 - de aanleg van de binnen het exploitatiegebied gelegen infrastructurele werken en groenvoorzieningen.
- 1.6 Voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan:
In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 3, wordt opgenomen dat het gebruik van de uitbreiding van de golfbaan alleen is toegestaan indien de benodigde maatregelen, waaronder de EHS- compensatie, aanleg, beheer en instandhouding natuurwaarden uitgevoerd zijn.



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 en op basis van de eisen van de provincie Noord-Brabant zoals vermeld in de Verordening ruimte 2014.

Artikel 3 Bepalingen betreffende de inrichting van het exploitatiegebied

- 3.1. Bij de inrichting van het exploitatiegebied zal exploitant zich richten naar de bepalingen van het bestemmingsplan, de Bouwverordening, het Bouwbesluit, en de overige toepasselijke (wettelijke) voorschriften.
- 3.2. Alle aanvragen voor de voor het project benodigde vergunningen, ontheffingen e.d. dienen door exploitant tijdig (bij de gemeente) te worden ingediend.
- 3.3. 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.
- 3.4. Indien de gemeente tijdens of na de voltooiing van de aanleg van de uitbreiding van de golfbaan afwijkingen constateert ten opzichte van het project, zoals beschreven in de overeengekomen randvoorwaarden en uitgangspunten van deze exploitatieovereenkomst, zal dat schriftelijk aan de exploitant worden meegedeeld. Alsdan dient de exploitant binnen 30 dagen na de datum van de betreffende mededeling de bebouwing op de aangegeven punten in overeenstemming te brengen met het bouwplan, tenzij deze afwijkingen in overleg met de gemeente tot stand zijn gekomen.

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;


paraaf exploitant


paraaf gemeente



gemeente **Oosterhout**

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 beroepsschriften, 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 plan, 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 plan komen voor rekening en risico van exploitant. Tevens is exploitant alle legeskosten verschuldigd.

- 5.2. Planschade:

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 EHS compensatie, aanleg, beheer en instandhouding natuurwaarden

- 6.1. Exploitant is verplicht de EHS-compensatie uit te voeren, conform de planning zoals opgenomen in **bijlage 2** en duurzaam te beheren (monitoren) zoals opgenomen in het Inrichtings- en beheersplan Oosterhoutse Golfclub, versie 27-05-2015 (**bijlage 3**) en de conform de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord Brabant, versie d.d. 10 juli 2015, waarbij met name artikel 5.7 van de hierboven vermelde verordening en de toelichting hierop in acht moeten worden genomen (**bijlage 4**).

- 6.2. Exploitant verplicht zich de EHS compensatie uiterlijk 10 jaar na vaststelling van het op dit plan betrekking hebbende bestemmingsplan, gerealiseerd te hebben zonder hierbij gebruik te maken van enige vorm van subsidie, waaronder de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant en de Subsidieregeling kwaliteitsimpuls



gemeente **Oosterhout**

natuur en landschap Noord-Brabant, en conform de financiële onderbouwing zoals opgenomen in **bijlage 2**.

- 6.3. Exploitant dient jaarlijks, gedurende de realisatietermijn, in de maand januari een voortgangsrapportage over de uitvoering van de compensatie in bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. De gemeente zal vervolgens deze voortgangsrapportage indienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant conform artikel 5.7.12 van de Verordening Ruimte 2015 van de Provincie Noord Brabant, versie d.d. 10-07-2015 (**bijlage 4**).

Artikel 7 Instandhouding EHS-compensatie

- 7.1. Exploitant is verplicht om ten aanzien van de EHS-compensatie de aangebrachte waarden in stand te houden, te dulden. Dit houdt onder meer in dat exploitant de onroerende zaak niet voor andere doeleinden zal aanwenden c.q. gebruiken.
- 7.2. Voor iedere niet, niet volledige nakoming of overtreding van één of meer van de in artikel 6 genoemde voorwaarden en bepalingen 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 bepaalde termijnen ten behoeve van de gemeente een boete verbeuren van (150% van de geraamde inrichtingskosten zoals weergegeven in bijlage 2) € 48.190,30 conform artikel 5.7 (en de toelichting artikel 4.21. 7) van de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord Brabant, versie d.d. 10-07-2015, onverminderd de verplichting van de 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). De gemeente zal na inning bovengenoemde boete storten in de provinciale compensatievoorziening zoals bepaald in artikel 5.7 sub 11 Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord Brabant, versie d.d. 10-07-2015.
- 7.3. De boete als bedoeld in lid 2 van dit artikel zal moeten worden betaald binnen één maand na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout; de aanmaning wordt niet gedaan, dan nadat de exploitant ten minste één maand te voren per aangetekende brief in gebreke is gesteld en zal achterwege blijven indien exploitant zijn verplichtingen alsnog ten genoegen van burgemeester en wethouders is nagekomen.

Artikel 8 Bankgarantie

- 8.1. Tot zekerheid van de nakoming door exploitant van alle voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zoals vermeld in de artikelen 6 en 7 van deze overeenkomst dient de exploitant conform artikel 4.21.6 van de toelichting op artikel 5.7 Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord Brabant, versie d.d. 10-07-2015 een onvoorwaardelijke en ten genoegen van de gemeente te bankgarantie te stellen ter hoogte van € 48.190,30 bij een bank onder toezicht van de Nederlandsche Bank.
- 8.2. De in artikel 8.1. bedoelde bankgarantie dient uiterlijk tien werkdagen na de ondertekening van deze overeenkomst bij de gemeente aanwezig te zijn en zal in



gemeente **Oosterhout**

ieder geval ongeclausuleerd de bepaling moeten bevatten dat, indien exploitant zijn verplichtingen zoals vermeld in artikel 6 en 7 van deze overeenkomst niet nakomt, de bank op eerste schriftelijke verzoek en op enkele mededeling van de gemeente het door de gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de gemeente zal voldoen.

- 8.3. De bankgarantie wordt gesteld voor een periode van maximaal 10 jaar, te rekenen vanaf de datum dat het betreffende bestemmingsplan is vastgesteld. Partijen zijn niet gerechtigd bedragen te verrekenen met de bankgarantie.
- 8.4. Partijen komen overeen dat de bankgarantie verlaagd kan worden al naar gelang de werkzaamheden zoals vermeld in bijlage 2 van deze overeenkomst zijn uitgevoerd. De eventuele verlaging van de bankgarantie wordt bepaald op basis van de jaarlijkse voortgangsplanning zoals vermeld in artikel 6.3 van deze overeenkomst en de bedragen genoemd in bijlage 2, en gebeurt op initiatief van de exploitant, doch met instemming van de gemeente.

Artikel 9 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 10 Planschade

- 10.1. Onder planschade wordt verstaan schade als bedoeld in de afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
- 10.2. 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.
- 10.3. 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 schade, waaronder eventueel verschuldigde rente, aan de gemeente te compenseren.
- 10.4. Exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de kosten van het uitvoeren van een schadebeoordelingsonderzoek en de gebleken planschade die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische juridisch besluit zoals dit naar aanleiding van het door exploitant ingediende verzoek wordt verleend door de gemeente en in werking treedt. Indien in enige administratieve procedure een hoger planschade-bedrag 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.



gemeente **Oosterhout**

- 10.5. 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 inwerking treedt. De exploitant wordt evenals de aanvrager van planschade in de gelegenheid gesteld om te reageren op het rapport van de onafhankelijke deskundige.
- 10.6. Exploitant is verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na verzending van de factuur door de gemeente.
- 10.7. Dit artikel vervalt zodra onherroepelijk komt vast te staan dat het gevraagde planologisch juridisch besluit niet wordt vastgesteld respectievelijk niet in werking zal treden.
- 10.8. 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.
- 10.9. 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.
- 10.10. In **bijlage 5** bij deze overeenkomst wordt de procedureverordening advisering bij planschadeverzoeken 2008 overgelegd.

Artikel 11 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 12 Schade

- 12.1. 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, bebakeningen, 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 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.



- 12.2. Exploitant dient vooraf tijdig met de gemeente Oosterhout overleg te voeren over de aan- en afvoeroute voor het bouwverkeer, om (mogelijke) schade aan het openbaar gebied, als gevolg van het uitbreidingsplan, te voorkomen.

Artikel 13 Bereikbaarheid / beperking overlast

- 13.1. 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.
- 13.2. De exploitant dient de begrenzing van het uitbreidingsterrein te voorzien van bouwhekken. De exploitant zorgt voor een deugdelijke afsluiting van het terrein gedurende de tijd dat er niet op het terrein wordt gewerkt.
- 13.3. De routing van het bouwverkeer wordt in overleg met de gemeente vastgesteld. De exploitant zorgt voor een bewegwijzering voor het bouwverkeer binnen de gemeente Oosterhout. De exploitant dient ervoor te zorgen dat de vervuiling van deze wegen binnen aanvaardbare grenzen blijft en zal er in dat geval zo nodig er voor moeten zorgen dat deze van tijd tot tijd worden schoongemaakt.
- 13.4. De exploitant zal tijdens de aanleg van de infrastructuur de door de gemeente aangewezen deskundigen steeds gedurende werktijd op het werk toelaten en aan hen terstond alle gewenste inlichtingen verstrekken. De aanwijzingen van de door de gemeente aangewezen deskundigen dienen terstond te worden opgevolgd c.q. nageleefd.

Artikel 14 Aanvullende bepalingen

Exploitant is verplicht te voldoen aan alle verplichte noodzakelijke onderzoeken zoals water, archeologie, luchtkwaliteit, geluid, bodem, etc. De kosten en risico's van deze onderzoeken komen voor rekening van de exploitant.

Artikel 15 Boetebepaling

- 15.1. 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).
- 15.2. De boete bedoeld in artikel 15.1. 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



gemeente **Oosterhout**

blijven indien de exploitant zijn verplichtingen alsnog ten genoegen van burgemeester en wethouders na is gekomen.

Artikel 16 Overdracht contractpositie

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.

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 Duur en beëindiging van de overeenkomst

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

Artikel 19 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen de partijen of rechtverkrijgenden 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 20 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Slotbepaling

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



gemeente **Oosterhout**

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

te Oosterhout op 21-9-2015

te Oosterhout op 21 september 2015

Stichting Golfsport Oosterhout

P.C.S. Dirven

de Gemeente Oosterhout,

mr. D.M.B. Bosmans – van Goethem
manager afdeling Stedelijke Ontwikkeling

P.M.M. Jansen

BIJLAGEN

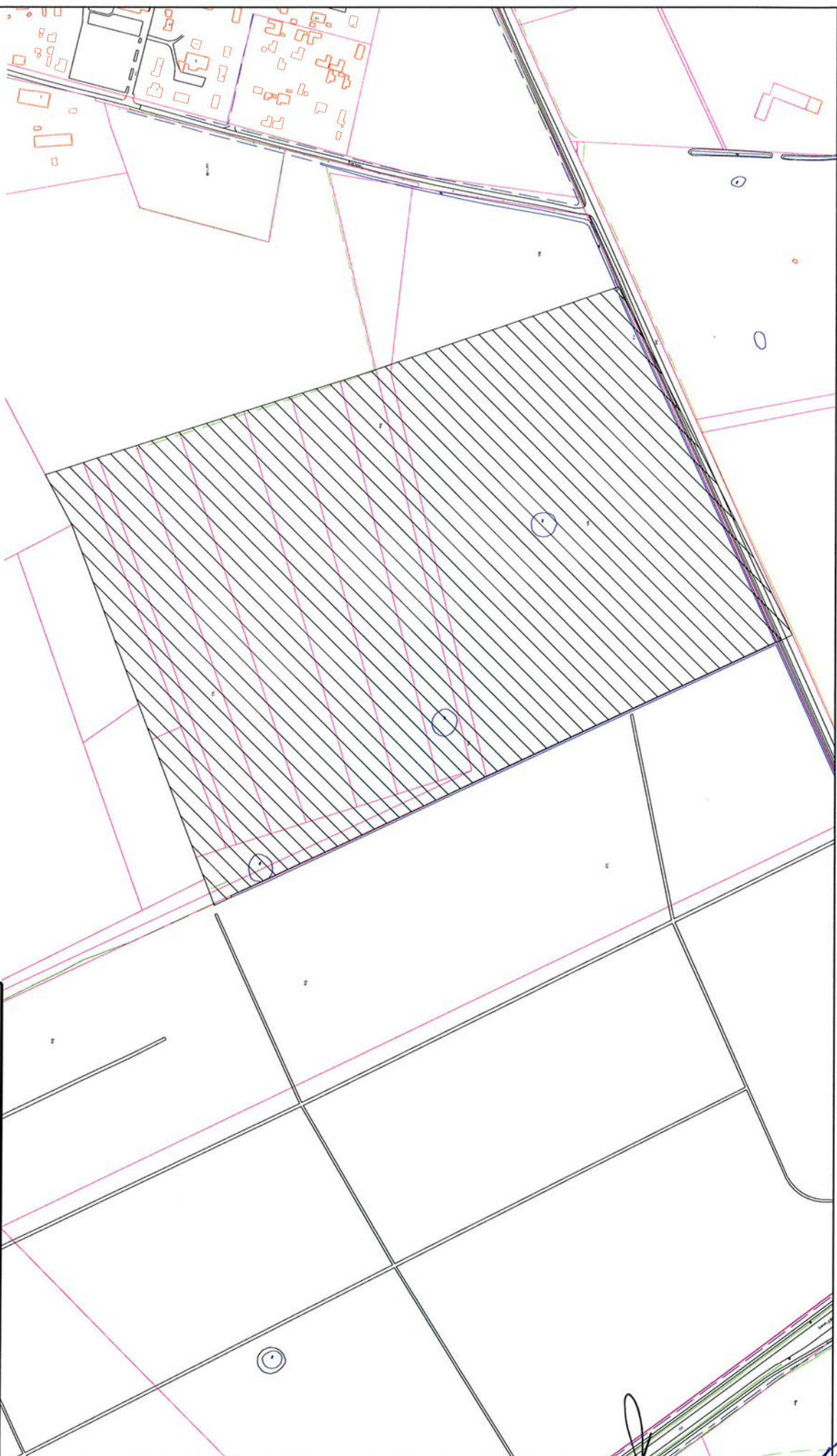
- | | | |
|-----------|---|---|
| Bijlage 1 | - | Tekening exploitatiegebied d.d. 20 juli 2015 |
| Bijlage 2 | - | Directe en indirecte kosten compensatie EHS (incl. planning) |
| Bijlage 3 | - | Inrichtings- en beheersplan Oosterhoutse Golfclub, d.d. 8 juli 2015 |
| Bijlage 4 | - | Relevante artikelen uit de verordening Ruimte 2014 Provincie Noord Brabant, d.d. 10 juli 2015 |
| Bijlage 5 | - | Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008 |

paraaf exploitant

paraaf gemeente

Bijlage 1

Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature on the left is a stylized, elongated mark. The middle signature is a simple, vertical stroke with a loop at the top. The third signature on the right is a more complex, scribbled mark.



Oosterhout

postadres: Postbus 10150, 4800 GP Oosterhout
telefoon: (0)162 42 99 11
e-mail: stads@oosterhout.nl
bezoekadres: Stadsplein 1 Oosterhout
fax: (0)162 42 31 74
internet: www.oosterhout.nl

gemeente

bezobkladus Stajnsfeld 1 Oostmout
fax (0162) 42 31 74 **internet:** www.oostmout.nl

fax: (0162) 42 31 74 **Internet:** www.oecle.ch/utrl

Internet: www.ocelectricity.nl

Oosterhout

Uitbreiding golfbarrein

Orderbest
Exploitationsgebiet

exp@klingenberg.org

2017	2018
------	------

Datum:	Zeit:	Ausdrückung:
--------	-------	--------------

1001

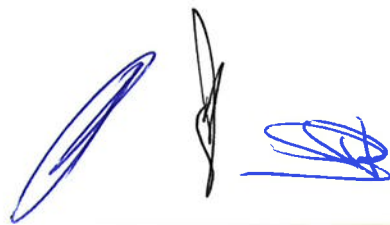


Bijlage 2



Tijdschema natuurcompensatie

Planonderdeel	Hoeveelheid	Compensatie	Hoeveelheid	Uitvoeringstermijn
Rooien bomen en struiken, afvoer (deel) hout	1,3 hectare	Aanplant bomen en struiken	1,4 hectare.	Zelfde periode als aanleg golf
Vergraven delen bestaand grasland	Max. 11,9 hectare	Ontwikkeling bloemrijk grasland middels beheer. Plaggen kleine delen ten behoeve realisatie kansrijke uitgangssituatie	6,9 ha	Zelfde periode als aanleg golf
		Aanleg poelen, moeraszone.	6 poelen/watertjes (0,8 ha) en moeraszone (0,6 ha)	Zelfde periode als aanleg golf
		Verbetering natuurkwaliteit EHS compensatiegebied op bestaande golfbaan middels beheer	5,1 hectare	Zelfde periode als aanleg golf



DIRECTE EN INDIRECTE KOSTEN COMPENSATIE EHS IN HET KADER VAN UITBREIDING OOSTERHOUTSE GOLFBAAAN

Onderstaande kosten betreffen de aanleg en de eerste vijf jaar beheer aansluitend op de aanlegfase.

Nr.	Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Debet	Totaal
1	Grondverwervingskosten compensatiegebied					€ 0,00
1.1	Grond reeds in eigendom		m ²	€ 0,00	€ 0,00	
1.2	Grond wordt in geheel gepacht		m ²	€ 0,00	€ 0,00	
2	Inrichtingskosten compensatiegebied (uitbreidingsgebied)					€ 29.050,--
2.1	Roeien bomen en struiken + afvoeren hout + aanleg rillen	1,30	ha	€ 100,00	€ 1.300,00	
2.2	Aanplanten bomen en struiken	1,4	ha		€ 5.250,00	
2.3	Grondverzet ten behoeve van aanleg poelen, moeraszone en microreliëf	9.000	m ³	€ 2,50	€ 22.500,00	
3	Beheerkosten 1^e t/m 5^e jaar compensatiegebied*					€ 19.140,30
3.1	Beheerpakket bosterrein (N15.02 dennen, eiken en beukenbos, tarieven per jaar)	8	ha	€ 87,62	€ 700,96	
3.2	Beheerpakket poelen (L01.01.01a oppervlakte <175m ² , tarieven per jaar)	0	st	€ 65,39	€ 0,00	
3.3	Beheerpakket poelen (L01.01.01b oppervlakte >175m ² , tarieven per jaar)	13	st	€105,89	€ 1.376,57	
3.4	Beheerpakket grasland (N12.02 kruiden- en faunairijk grasland, tarieven per jaar)	6,9	ha	€ 253,70	€ 1.750,53	
	<i>Totaal beheerkosten per jaar</i>				€3.828,06	
Totaal directe en indirecte kosten						€ 48.190,30

* Beheerkosten zijn gebaseerd op de tarieven van SNL prijspeil 2015 (openstellingsbesluit 2015) en Normenboek Natuur, Bos en Landschap 2014

Bijlage 3

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.



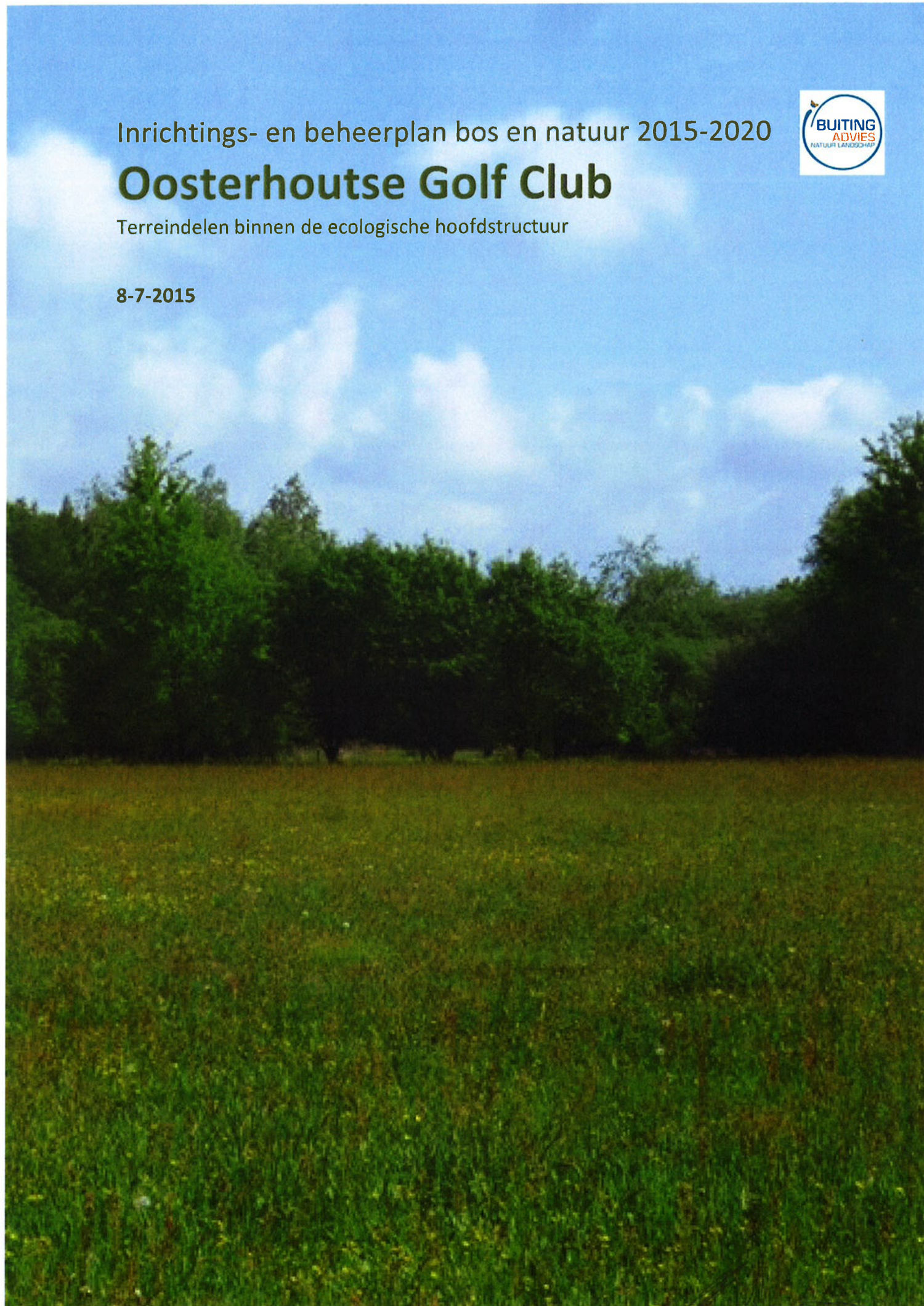
Inrichtings- en beheerplan bos en natuur 2015-2020



Oosterhoutse Golf Club

Terreindelen binnen de ecologische hoofdstructuur

8-7-2015



Inhoudsopgave

Inrichtings- en beheerplan bos en natuur 2015-2020	0
Oosterhoutse Golf Club	0
Inhoudsopgave	2
DEEL 1 INRICHTINGSPLAN	4
1 INLEIDING	6
2 LIGGING UITBREIDINGSTERREIN	6
3 HUIDIGE SITUATIE	7
4 INRICHTINGSPLAN	8
4.1 BOS EN STRUWEEL	8
4.2 MAAIVELDVERLAGING/AFGRAVEN BOUWVOOR	8
4.4 AANLEG POELN	10
4.5 AANLEG WATER/MOERASZONE	10
4.6 AANLEG HOLES	10
DEEL 2 BEHEERPLAN	12
5 INLEIDING BEHEERPLAN	14
5.1 AANLEIDING	14
5.2 LEESWIJZER	14
6 VISIE	15
6.1 ALGEMEEN	15
6.2 SPELTECHNISCHE DOELN EN RANDVOORWAARDEN	17
6.3 BEELDKWALITEIT	17
6.4 ECOLOGIE	18
6.5 CULTUURHISTORIE	18
6.6 BOOMSOORTENSAMENSTELLING	19
6.7 RELATIE MET SNL	19
7 UITGANGSSITUATIE	20
7.1 HUIDIGE SITUATIE VAN DE WESTELIJKE TERREINDELEN	20
7.2 UITBREIDINGSGEBIED	20
8 BEHEERPLAN	21
8.1 BEHEERMAATREGELEN	21
8.2 VUISTREGELS	28

DEEL 1 INRICHTINGSPLAN

1 INLEIDING

Voorliggend inrichtingsplan heeft betrekking op het uitbreidingsterrein van de Oosterhoutse Golfclub (OGC). Ten zuiden van de huidige golfbaan pacht de OGC hiervoor een perceel van Staatsbosbeheer, dat ten behoeve van de golfsport en de natuurfunctie opnieuw zal worden ingericht.

Naast de realisatie van vier nieuwe holes wordt een groot deel van het terrein ingericht met het oog op behoud en ontwikkeling van natuur. In dit inrichtingsplan is weergegeven hoe het terrein wordt ingericht en welke specifieke inrichtingsmaatregelen hiervoor worden getroffen. Hoe het terrein na herinrichting verder wordt beheerd met het oog op ontwikkeling van vegetaties en natuur is beschreven in deel 2 van deze rapportage.

2 LIGGING UITBREIDINGSTERREIN

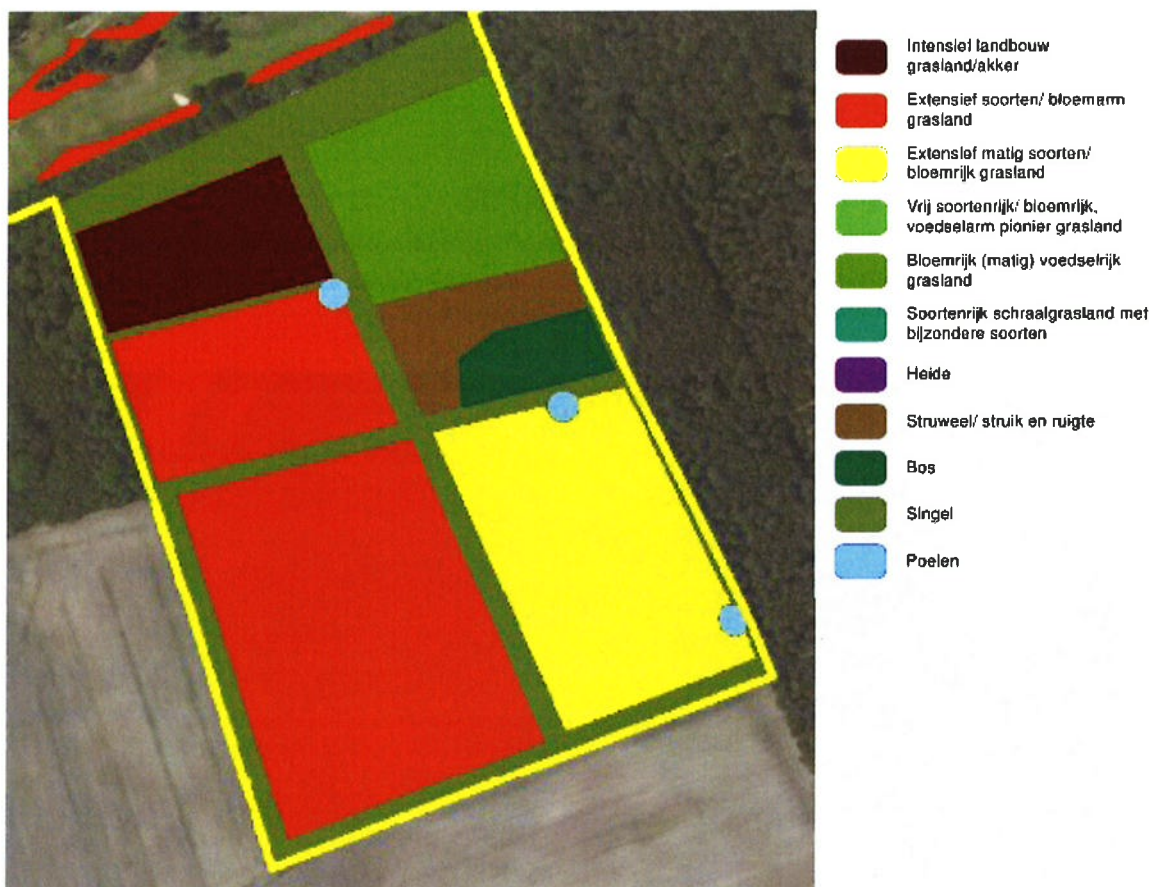
Het uitbreidingsterrein waarop dit plan betrekking heeft ligt ten zuidoosten van de bebouwde kom van Oosterhout. Het terrein grenst ruimtelijk aan de huidige golfbaan, maar wordt daar visueel van gescheiden door de kenmerkende Lange Dreef (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1, het uitbreidingsgebied is rood omkaderd weergegeven en wordt van de huidige golfbaan gescheiden door de Lange Dreef.

3 HUIDIGE SITUATIE

Het uitbreidingsgebied bestaat momenteel vrijwel geheel uit grasland. Het betreft merendeels (vrij) soortenarm grasland. Het noordwestelijk perceel is nog in normaal agrarisch gebruik. Het noordoostelijke perceel is als enige als bloemrijk grasland te kwalificeren. Door het midden van het terrein loopt een kruis van jonge singels. In het oosten ligt een jong bosje in slechte staat met daar omheen een ruigte. Er zijn drie poelen aanwezig in het plangebied (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2, huidige inrichting van het plangebied.

4 INRICHTINGSPLAN

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het uitbreidingsterrein wordt heringericht. Afbeelding 3 toont de inrichtingskaart. Hierop wordt de situatie weergegeven die met de herinrichting van het gebied wordt gerealiseerd. In de navolgende paragrafen worden de verschillende terreintypen nader toegelicht zoals die in het gebied zijn voorzien.

4.1 BOS EN STRUWEEL

Als onderdeel van de nieuwe inrichting wordt in het uitbreidingsterrein geen nieuw bos aangelegd. Wel worden struiken aangeplant, mogelijk aangevuld met solitaire bomen op boomgroepen. Aansluitend aan het bos aan de oost- en westzijde en de singels aan de noord-, west- en zuidzijde. Deze struiken zullen uitgroeien tot een struikmantel, die samen met een ruigtezoom (via beheer te ontwikkelen) zal zorgen voor een geleidelijke, natuurlijke, overgang van de bestaande bosjes en singels naar het grasland.

De mantel wordt zodanig aangeplant dat een grillige bosrand ontstaat met diverse inhammen. Hierdoor ontstaat een gevarieerde overgang van bos/singel naar grasland. Plaatselijk in het terrein worden losstaande groepen struweel met enkele bomen aangeplant.

De soorten die worden toegepast betreffen kenmerkende inheemse soorten van leemarme tot lemige zandgronden passend bij de aanwezige bodem en waterhuishoudkundige omstandigheden. Hierbij is echter wel enige vrijheid genomen. Soorten die strikt gezien hier geen optimum hebben, maar in beperkte mate hier thuis horen of in aangrenzende vegetatietypen zijn ook toegepast. Dit om de variatie enigszins te vergroten en soorten toe te kunnen passen die een belangrijke ecologische functie als nectarbron of ander type voedselbron (bessen) kunnen vervullen.

De struiken zullen dusdanig worden geplant dat dit ze zich tot een structuurrijke gevarieerde vegetatie kunnen ontwikkelen.

De singels in het midden van het terrein worden gedeeltelijk gerooid. Op locaties vlak bij bestaande poelen of aan te leggen poelen worden, waar dat uit golftechnische eisen kan, kleine delen van de singel gespaard om o.a. als schuilplaats en overwinteringsplaats voor amfibieën dienst te kunnen doen.

4.2 MAAIVELDVERLAGING/AFGRAVEN BOUWVOOR

Op enkele plekken wordt het maaiveld verlaagd door de bouwvoor af te graven. Op plaatsen waar de verrijkte bouwvoor wordt verwijderd kan zich naar verwachting sneller een schraalgrasland ontwikkelen. Daarnaast kunnen zich mogelijk in eerste instantie waardevolle pionierplanten vestigen. Het afgraven dient zodanig plaats te vinden dat er een zo ongestoord mogelijke bovengrond achter blijft.

Tevens wordt bij het afgraven enige variatie in maaiveldhoogte aangebracht. Door maaiveldhoogten met een verschil van maximaal 30cm te realiseren, ontstaat een microreliëf waarmee variatie in vegetatieontwikkeling zal ontstaan en is er meer kans voor een geschikte standplaats voor en kieming van waardevolle soorten.



Afbeelding 3, inrichtingskaart

4.4 AANLEG POELEN

Poelen worden aangelegd op de op de inrichtingkaart weergegeven locaties (zie afbeelding 3). De poelen zijn gesitueerd in het oostelijk deel van het plangebied en vormen -samen met de drie reeds bestaande poelen- een dichte cluster van 9 poelen.

De poelen worden alle in de directe nabijheid (enkele meters) van bos of struweel gesitueerd of er wordt nieuw struweel aangelegd in de directe omgeving ervan. De grootte van de poelen komt ongeveer overeen met de op de inrichtingkaart aangegeven groottes. De poelen worden dusdanig gegraven dat deze incidenteel droog mogen vallen en in ieder geval niet te diep waterhoudend zijn in droge perioden. De dieptes worden in grote lijnen afgestemd op de bestaande poelen. Enkele poelen worden wat dieper, ander ondieper gegraven zodat enige variatie in habitats te realiseren. Met name de op het zuiden gerichte oeverzones worden voorzien van een flauw talud om een brede gradiënt te creëren.

4.5 AANLEG WATER/MOERASZONE

In het zuidwesten van het uitbreidingsgebied wordt een grotere plas aangelegd, omgeven door een moeraszone. De plas krijgt een maximale diepte van circa drie meter. Langs de randen worden op diverse locaties ondiepe zones gerealiseerd. Deze zones zijn geschikt voor de ontwikkeling van moerasachtige vegetaties.

4.6 AANLEG HOLES

Op de op de inrichtingkaart is aangegeven op welke locaties nieuwe golfholes worden gerealiseerd. Op die locaties wordt grond opgebracht. Dit heeft tot doel om enerzijds de voor het golfspel noodzakelijke hoogteverschillen te creëren en anderzijds zorg te dragen voor de gewenste bodemopbouw voor de beoogde grassoorten. De op te brengen grond komt onder andere vrij bij het ontgraven van de in het uitbreidingsgebied te ontwikkelen waterpartijen.

DEEL 2 BEHEERPLAN

5 INLEIDING BEHEERPLAN

5.1 AANLEIDING

Een deel van het beoogde resultaten als beschreven in het inrichtingsplan kan worden gerealiseerd door herinrichting van de golfbaan en het uitbreidingsgebied, maar niet alle. Gericht beheer is noodzakelijk om de vegetatie in het nieuw ingerichte terrein in de juiste richting te sturen en vervolgens in de gewenste staat in stand te houden. In voorliggend beheerplan is beschreven hoe dit beheer wordt ingericht.

Als onderdeel van de herinrichting worden in het westen van het huidige golfterrein ter compensatie verschillende bosstroken en waterpartijen begrensd als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze terreindelen maken daarmee integraal deel uit van de EHS die het golfterrein aan meerdere zijde omsluit. Om de belangen van de EHS in het dagelijkse beheer te verankeren, zijn ook die betreffende terreindelen samen met het uitbreidingsgebied in dit beheerplan opgenomen.

5.2 LEESWIJZER

Het beheerplan is tot stand gekomen door de beantwoording van drie vragen:

- Wat willen we bereiken?
- In welke situatie verkeren we nu?
- Hoe komen we van de huidige situatie naar de gewenste situatie?

De eerste vraag wordt beantwoord door het formuleren van een beheervisie. Deze visie is beschreven in hoofdstuk 6. Hier zijn zowel de doelen beschreven als de randvoorwaarden waarbinnen die doelen gerealiseerd moeten en kunnen worden. De visie is vanuit meerdere invalshoeken beschreven zodat de verschillende belangen goed in het beheer worden verankerd.

De tweede vraag wordt in hoofdstuk 7 kort beantwoord door het geven van een karakteristiek van het plangebied; het vertrekpunt van het beheerplan.

De derde en laatste vraag wordt tot slot besproken in hoofdstuk 8 door het formuleren van concrete beheermaatregelen die worden ingezet om de in de visie geformuleerde doelen te realiseren.

6 VISIE

In het beheerplan voor de groene omgeving op de golfbaan, vormt de visie de belangrijkste leidraad. In de visie worden de beheerdoelen vastgelegd voor de middellange tot lange termijn (12 jaar en langer). Deze doelen vormen de basis en het kader voor het concrete beheer dat per beheerperiode van 6 jaar in een werkplan wordt toegelicht.

De visie verwoordt wensen en eisen die de gebruikers aan de groene omgeving van de golfbaan stellen. Deze wensen en eisen hebben betrekking op beplanting, maar ook op andere begroeiing zoals heidevegetaties, grasland en water- en oeverbegroeiing. De visie geeft antwoord op de vraag: "hoe willen we dat deze groene elementen er in de toekomst uit zullen zien en hoe dienen ze te functioneren binnen het totale plangebied?". Het antwoord op deze vraag wordt mede ingegeven door de speltechnische randvoorwaarden, de gewenste esthetische kwaliteit, de ecologische waarden maar ook door van buitenaf opgelegd beleid.

Onderstaande paragrafen vertolken de visie op de instandhouding en ontwikkeling van de Oosterhoutse Golf Club en haar kernwaarden. Een en ander is ruimtelijk weergegeven op de visiekaart (afbeelding 4).

Het beheerplan gaat in op de beheermaatregelen die worden getroffen in die terreindelen die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Eén van de functies van de visie is echter het integraal waarborgen van de eenheid van het terrein en de onderlinge samenhang van de verschillende terreindelen. Om die reden is de visie opgesteld voor het gehele golfterrein van de Oosterhoutse Golf Club.

6.1 ALGEMEEN

De identiteit van de Oosterhoutse Golf Club kan worden getypeerd als een parkbaan met veel opgaande begroeiing. De baan wordt gekenmerkt door een afwisseling van besloten terreindelen, omgeven door bos en struweel en delen met meer openheid en fraaie vergezichten. De ecologische kwaliteit van de groene aankleding en van het terrein als geheel is een belangrijk thema in de instandhouding en ontwikkeling van het golfterrein. De visie richt zich op hoofdlijnen op de instandhouding en versterking van deze identiteit.

Los van de terreindelen die onderdeel vormen van het golfspel, kan de parksfeer worden ontleed in een zevental natuurelementen, te weten:

- Bos en struweel
- Lanen
- Singels
- Boomgroepen (consequent bestaande uit twee bomen)
- Solitaire bomen
- Heide
- Bloemrijk grasland
- Water en oevers

Gestreefd wordt naar het voorkomen van deze elementen in robuuste eenheden, met een evenwichtige onderlinge verhouding.



Afbeelding 4, visiekaart

6.2 SPELTECHNISCHE DOELEN EN RANDVOORWAARDEN

Bij de speelbaarheid van de golfbaan speelt de groene inrichting van het terrein een belangrijke rol. De vorm van de bosranden en de situering van solitaire bomen en boomgroepen, de locatie van heide, natuurrough en waterpartijen zijn van invloed op de herkenbaarheid, maar ook op de moeilijkheidsgraad van de verschillende holes. Doel is om de aanwezige en toekomstige groene aankleding van het golfterrein optimaal in te zetten voor een uitdagend golfspel met een hoge belevingswaarde. Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer bomen worden geplant, goed gekeken moet worden naar het toekomstige effect op het spel. Hetzelfde geldt voor het verwijderen van bomen langs fairways en rond greens. Hierbij moet telkens een afweging worden gemaakt tussen speltechnische aspecten en de overige randvoorwaarden.

Ook veiligheid is om voor de hand liggende redenen een ander zeer belangrijk aandachtspunt als het gaat om het beheer van de groene omgeving. Op een aantal plaatsen zijn boomgroepen en bossen bepalend voor de veiligheid van golfers en voorbijgangers. Dit geldt zowel voor mensen op de golfbaan, als voor passanten op omliggende wegen, paden en terreinen. Veranderingen binnen de groene omgeving mogen deze veiligheid nooit nadelig beïnvloeden.

De aanwezigheid van hoge dichte beplanting in de directe omgeving van greens en tees heeft een nadelige invloed op de kwaliteit en beheerbaarheid. Het gaat daarbij om effecten als schaduwdruk, luchtvochtigheid, wortelgroei en drup vanuit overhangende boomkronen. Bij het beheer van de groene omgeving is het van groot belang dat negatieve effecten zoveel mogelijk worden voorkomen of ten minste ingeperkt. Uitgangspunt moet altijd zijn dat greens en tees goed beheerbaar zijn. Ook met de locatiekeuze van nieuw aan te planten bomen, aanleg van Natuurrough, heide en waterpartijen moet hier altijd rekening mee worden gehouden.

6.3 BEELDKWALITEIT

De beeldkwaliteit van het golfterrein is bepalend voor de beleving van de golfer en de uitstraling van het gebied. De Oosterhoutse Golf Club streeft naar een golfterrein met een hoge beeldkwaliteit door zowel het verbeteren van het golfterrein zelf en de groene aankleding daarvan als door het beperken van storende invloeden van buitenaf.

Wat betreft de groene inrichting van het terrein beoogt de golfclub deze doelen te bereiken door:

- Het versterken van het parkachtige karakter van de baan door het aanpassen van de overgangsgebieden tussen golf en natuur
- Het vergroten van de landschappelijke variatie door toevoegen van grotere oppervlakte heide en bloemrijk grasland
- Het verbeteren van de herkenbaarheid van verschillende terreindelen door het sturen in de boom- en struiksoortensamenstelling en de structuur van de begroeiing.
- Het accentueren van bijzondere terreinelementen zoals waterpartijen en lanen.
- Het wegnemen van storende zicht- en geluidsrelaties tussen het golfterrein en onder meer de naastgelegen A27.

6.4 ECOLOGIE

De Oosterhoutse Golf Club neemt haar functie als terreinbeheerder serieus en ziet het als haar taak het golfterrein met al haar kwaliteiten op duurzame en verantwoorde wijze voor de toekomst in stand te houden. Niet alleen wordt vanuit dit streven rekening gehouden met de op het golfterrein aanwezige natuurwaarden, er wordt al sinds lange tijd gestreefd naar een algehele versterking van de ecologische kwaliteit van de golfbaan. Ook in de komende beheerperioden wordt dit streven voortgezet en het wordt met enkele specifieke impulsen kracht bijgezet.

Speciale aandacht gaat uit naar de terreindelen die deel uitmaken van de EHS. Dit betreft een aantal bosjes en bosstroken aan de westzijde van het terrein en het gehele uitbreidingsgebied in het zuiden van het golfterrein. Voor deze terreindelen geldt naast de eigen ambitie en de natuurwetgeving ook een beleidsmatige verplichting tot het in stand houden en ontwikkelen van zogenaamde 'EHS-waardige' terreinen.

De ecologische functie van het golfterrein wordt behouden en versterkt door de volgende inspanningen:

- Behoud en actieve bescherming van de reeds aanwezige natuurwaarden, met nadruk op beschermde en kwetsbare flora en fauna.
- Verspreid over het hele terrein wordt een aanzienlijke oppervlakte heide en bloemrijk (voedselarm) grasland ontwikkeld. Deze terreintypen worden gerealiseerd in robuuste eenheden, afwisselend als vrij liggend element en als overgangszone, aansluitend op opgaande begroeiing.
- De realisatie van zes nieuwe poelen en een plas/moerasgebiedje ter versterking van het habitat van diverse soorten, waaronder kamsalamander in het bijzonder.
- In de soortensamenstelling van de opgaande begroeiing wordt gestuurd naar een zo groot mogelijk aandeel inheemse boom- en struiksoorten.
- Dood hout en kwijnende bomen worden behouden op plaatsen waar zij geen gevaar voor mens en materiaal vormen, zowel op als rondom het terrein.
- Door het verhogen van variatie in soortensamenstelling en variatie in de structuur van de opgaande begroeiing wordt de natuurlijkheid van de bospercelen rond de golfbaan verhoogd.

6.5 CULTUURHISTORIE

Binnen de ambitie van de Oosterhoutse Golf Club speelt cultuurhistorie een rol op twee verschillende niveaus. Ten eerste bevinden zich in het golfterrein enkele groenelementen die verwijzen naar oude landschapsstructuren, zoals de Lange Dreef (voormalige Baan naar Dongen) en de Setersche Streek. Ook zijn in de huidige beplanting nog perceelsgrenzen herkenbaar uit de periode voor de aanleg van de golfbaan. Deze elementen worden nu en in de toekomst behouden en verder zichtbaar gemaakt.

Ten tweede vormt het historische landschap de basis voor beslissingen die op korte en langere termijn genomen moeten worden over te ontwikkelen terreintypen in het golfterrein. Het landschap waarin de golfbaan is gelegen is van oudsher een samenstelling geweest van bos en (plaatselijk ook natte) heide. In latere perioden kreeg het landschap perceel voor perceel een landbouwkundige bestemming. Dit landschap met heide en bos geldt als referentie voor ontwikkelingen die in de nabije en verdere toekomst op de golfbaan zullen plaatsvinden. Op korte termijn wordt in dit licht gestreefd naar de ontwikkeling van heide en bloemrijk grasland op diverse locaties in het golflandschap.

6.6 BOOMSOORTENSAMENSTELLING

De duurzame ontwikkeling van bomen en struiken wordt in grote mate bepaald door mogelijkheden en beperkingen van de groeiplaats. De soortensamenstelling op het terrein van de Oosterhoutse Golf Club wordt daarom afgestemd op de mogelijkheden die het terrein daarvoor van nature biedt. In het grootste deel van het terrein zijn grove den, zomereik en ruwe berk de van nature voorkomende soorten. Op locaties waar de groeiplaats rijker is, past ook een bescheiden aandeel beuk, haagbeuk en een enkele zoete kers in dit rijtje. Onder de bomen groeit een struiklaag van soorten als lijsterbes, vuilboom en hazelaar.

Doel van het beheer is het creëren en in stand houden van een soortensamenstelling die varieert van locatie tot locatie om te voorkomen dat de beplanting na verloop van tijd overal op het terrein hetzelfde karakter krijgt. Bosjes van verschillende leeftijdsklassen, bestaande uit individueel gemengde boomsoorten, afgewisseld met (niet te kleine) groepen bestaande uit slechts één soort, groepen met en zonder ondergroei en beplanting met een harde of juist een geleidelijke bosrand bepalen de sfeer en het karakter van elke hof en onderscheiden elke hof van de andere locaties op het terrein. Zo ontstaat een duidelijke variatie in de beplanting die zowel de belevingswaarde als de landschappelijke en ecologische kwaliteiten versterkt.

Bij het ontwikkelingsproces worden de reeds aanwezige kenmerken en kwaliteiten van de begroeiing als uitgangspunt genomen, die elke beheerronde verder worden versterkt (uitvergroot). Terreindelen die sterk afwijken van het beoogde eindbeeld worden omgevormd via een geleidelijk proces. Grootchalige schoksgewijze omvormingen worden voorkomen.

Een uitzondering op de beschreven soortensamenstelling vormt de omgeving van het clubhuis. Dit deel van het terrein vormt de entree tot de golfbaan en wordt als zodanig ingericht. Hier is plaats voor een meer tuinachtige inrichting waarin de soortensamenstelling meer gebaseerd is op esthetische kwaliteit van de bomen en struiken dan op natuurlijkheid. In tegenstelling tot de rest van het terrein behoort groeiplaatsverbetering, gericht op het geschikt maken van de groeiplaats voor gewenste boomsoorten hier wel tot de mogelijkheden.

6.7 RELATIE MET SNL

Bij het beheer van de verschillende terreintypen worden de beheereisen zoals gesteld in het Subsidiestelsel Natuur en Landschap als uitgangspunt genomen. Per terreintype is in dit stelsel een pakket omschreven. Dit betreft de volgende pakketten:

Terreintype	SNL-pakket
Bos en struweel	Droog bos zonder productie
Lanen	Droog bos zonder productie
Singels	Droog bos zonder productie
Boomgroepen	N.v.t.
Solitaire bomen	N.v.t.
Heide	Droge heide
Bloemrijk grasland	Kruiden- en faunairijk grasland
Water en oevers	Poel en klein historisch water

Tabel 1: relatie terreintypen en SNL-pakketten

7 UITGANGSSITUATIE

Het plangebied betreft die delen van het golfterrein die deel uit maken van de EHS. Deze kunnen op hoofdlijnen in twee categorieën worden verdeeld:

- De terreindelen in het westen van het golfterrein
- Het uitbreidingsgebied in het zuiden van het golfterrein

7.1 HUIDIGE SITUATIE VAN DE WESTELIJKE TERREINDELEN

De terreindelen in het westen van het golfterrein die zijn begrensd als EHS omvatten bosjes en bosstroken en een waterpartij. De bosjes en bosstroken bestaan uit gemengd bos van middelbare leeftijd. Zowel naalddoorten als grove den en fijnspar als loofsoorten als zomereik, berk, beuk zijn hierin vertegenwoordigd. De ondergroei is vrij dicht en omvat diverse struiksoorten, evenals opslag van boomvormers. Zowel bomen als struiken zijn individueel gemengd. Met uitzondering van de naaldbomen zijn de verschillende boomsoorten vrij gelijkmatig verspreid over de oppervlakte zodat een wat homogeen beeld is ontstaan. Zowel de kroonlaag als de struiklaag zijn goed ontwikkeld. De leeftijdsopbouw en dichtheid van de begroeiing is echter erg gelijkmatig zodat variatie in bosstructuur nog weinig voorkomt.

In de bosstrook die het golfterrein aan de westgrens scheidt van de A27, bevindt zich een geluidswal. Doel van de wal is het wegnemen van zowel storende geluidsinvloeden als zicht op de snelweg. Door het ontbreken van een deel van de geluidswal wordt dit doel nog niet overal bereikt.

In het zuiden van het golfterrein bevindt zich een waterpartij die het golfterrein, samen met het aanliggende bosje, scheidt van de zuidelijk gelegen camping. De waterpartij vervult naast deze ruimtelijke ook een ecologische en esthetische functie. De waterpartij is recentelijk geschoond en verkeert in een goede staat van onderhoud. De oeverzone van het oppervlaktewater is het noorden en westen begroeid met een rietvegetatie. Op enkele plaatsen wordt deze vegetatie kort gehouden om vanaf de golfholes zicht op het water te houden. In het zuiden en oosten van de waterpartij, waar deze grenst aan opgaande begroeiing, bestaat de overbegroeiing naast rietvegetatie ook uit bomen en struiken van diverse soorten.

7.2 UITBREIDINGSGEBIED

Het uitbreidingsgebied van het golfterrein omvat in de huidige situatie vooral landbouwkundig gebruikte percelen. Het beheerplan treedt echter in werking na de herinrichting van dit terrein. De situatie na herinrichting wordt dan ook als verstrekpunt genomen voor dit beheerplan. Voor een nadere beschrijving van de beoogde situatie verwijzen we naar het inrichtingsplan, opgenomen als Deel 1 van deze rapportage.

8 BEHEERPLAN

De in de visie beschreven doelen en ambities vragen om concrete beheermaatregelen. Dit hoofdstuk beschrijft de maatregelen die worden ingezet in die terreindelen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Het betreft enkele bospercelen op de huidige golfbaan en het uitbreidingsgebied als weergegeven in afbeelding 5.

8.1 BEHEERMAATREGELEN

8.1.1 INDIVIDUELE BOMEN EN BOOMGROEPEN (i)

Voor het optimale beheer van de in de baan aanwezige individuele bomen en boomgroepen worden de volgende 5 beheermaatregelen ingezet:

- i1 Jeugdbegeleidingssnoei (inclusief opkronen)
- i2 Snoei zorgplichtige bomen (vorm en veiligheid in de risicozone)
- i3 Standplaatsverbetering
- i4 Vellen uitvoeren (inclusief stobbefrezen)
- i5 Niets doen

Hieronder worden de maatregelen voor individuele bomen inhoudelijk beschreven.

MAATREGEL i1 JEUGDBEGELEIDINGSSNOEI UITVOEREN

Uitgangspunt: Bij jonge bomen is het noodzakelijk de kroonontwikkeling in de jeugdfase te begeleiden. Het gaat dan om het verwijderen van dubbele toppen, zuigers, zware zijtakken en het eventueel opkronen van de jonge bomen.

Uitvoering: Het periodiek verwijderen van dubbele toppen, zuigers, plakoksels en eventueel de onderste takkrans van de boom. Per snoeibeurt mag in de regel niet meer dan 20% van het kroonvolume worden weggenomen.

MAATREGEL i2 SNOEI ZORGPLICHTIGE BOMEN

Uitgangspunt: In verband met het garanderen van de veiligheid van golfers en greenkeepers moeten dood hout en/of potentieel gevaarlijke takken in de buurt van de baan worden verwijderd. Onder deze maatregel valt ook het om golftechnische redenen verwijderen van takken.

Uitvoering: De greenkeepers halen de dode of gevaarlijke takken handmatig, zonder inzet van een hoogwerker weg.

MAATREGEL i3 STANDPLAATS VERBETEREN

Uitgangspunt: Binnen de baan kunnen markante bomen met vitaliteitsproblemen voorkomen. Dit wordt primair voorkomen door de juiste boomsoorten toe te passen, geschikt voor de geldende groeiplaatsomstandigheden. Standplaatsverbetering wordt toegepast bij reeds bestaande bomen die wegens ecologische, esthetische of speltechnische redenen behouden moeten blijven. Om deze bomen te revitaliseren kan een standplaatsverbetering worden uitgevoerd.

Uitvoering: Verbeteren van de beluchting, ontwatering of voedingstoestand. Het vaststellen van de juiste diagnose en realiseren van een oplossing is werk voor een specialistisch bedrijf of kan door de hoofdgreenkeeper worden uitgevoerd.



Afbeelding 5, beheerkaart

MAATREGEL i4 VELLING UITVOEREN

Uitgangspunt: Op de baan kunnen bomen staan die geen bijdrage aan de esthetische kwaliteit leveren. Ook kunnen bomen voorkomen die gevaarlijk of (vrijwel) afgestorven zijn. Zulke bomen worden geveld.

Uitvoering: Afzagen en afvoeren van de gehele boom. Afhankelijk van het toekomstige gebruik van de betreffende locatie, kan het nodig zijn de stobbe te frezen of te rooien.

MAATREGEL i5 NIETS DOEN

Uitgangspunt: De boom is vitaal en er zijn geen verzorgingsmaatregelen noodzakelijk.

Uitvoering: Geen ingreep nodig.

8.1.2 BEHEERMAATREGELEN VOOR OPGAANDE BOS EN STRUWEEL (b)

Voor het optimale beheer van de in de baan aanwezige bosjes en struwelen worden de volgende beheermaatregelen ingezet:

- b1 Markante bomen en boomgroepen vrijstellen
- b2 Bosrand greenomgeving aanpassen
- b3 Fairwaycontour aanpassen
- b4 Exoten verwijderen
- b5 Bosstructuur verbeteren
- b6 Bomen en/of struiken aanplanten
- b7 Soortensamenstelling beïnvloeden
- b8 Groepsgewijs niets doen
- b9 Niets doen

Hieronder worden de maatregelen voor bosjes, bosstroken en boomgroepen inhoudelijk beschreven.

MAATREGEL b1 MARKANTE BOMEN EN STRUCTUREN VRIJSTELLEN

Uitgangspunt: In het kader van het verhogen van de esthetische en cultuurhistorische waarde van de baan is het wenselijk markante bomen en structuren in de bosjes vrij te stellen. Een boom of structuur kan om meerdere redenen markant zijn:

- De boom onderscheidt zich in positieve zin van zijn omgeving. Het gaat daarbij zowel om formaat, vorm als soort. Een boom kan zich bijvoorbeeld onderscheiden doordat hij een stuk groter is dan de omringende bomen;
- De boom is zeldzaam in de omgeving (komt als soort weinig voor);
- De boom is ecologisch interessant;
- De boom is nog jong, maar heeft een dusdanige potentie dat hij zich in de toekomst tot markante boom kan ontwikkelen;
- Bomen maken onderdeel uit van een structuur zoals een laan of houtwal die aspectbepalend is in het terrein of van historische waarde is, bijvoorbeeld als relict van vroegere landschapsinrichting.

Uitvoering: Markante bomen en structuren in bestaand bos worden ruim (=rondom) vrijgesteld, zodat de kroonontwikkeling van de individuele boom of structuur ongestoord kan plaatsvinden. Het beheer is dus gericht op het behoud of ontwikkeling van vitale bomen met diepe, levende kronen en dikke stammen.

MAATREGEL b2 BOSRAND GREENOMGEVING AANPASSEN

Uitgangspunt: Voldoende zonlicht en lucht zijn voor de ontwikkeling van het gras op de green van groot belang. Deze maatregel richt zich op het realiseren van zodanige omgevingscondities dat het gras zich goed kan ontwikkelen en aantastingen zo veel mogelijk worden voorkomen.

Uitvoering: De bosrand rond de green wordt door het wegnemen van bomen zodanig aangepast dat de green voldoende (ochtend) bezonning krijgt en dat voldoende luchtbeweging wordt gegarandeerd. Hierbij moet te allen tijde rekening worden gehouden met de voorwaarden vanuit de Boswet en de EHS. Dit houdt in dat deze maatregel niet mag leiden tot het verkleinen van de bosvakken en het bosareaal als geheel.

MAATREGEL b3 BOSRAND EN FAIRWAYCONTOUR AANPASSEN

Uitgangspunt: Waar bos grenst aan de golfbaan, aan wegen of aan landbouwpercelen kan de huidige 'strakke' bosrand worden omgevormd naar een 'natuurlijke' bosrand met een mantel en een zoom. Dit verhoogt de natuurwaarde en is aantrekkelijk om te zien.

Uitvoering: Op een strook variërend in breedte tussen de 5 en 20 meter grenzend aan open gebied wordt de kroonbedekking van de bomen verlaagd van 100% naar een waarde variërend van 20 tot 50% (dit kan door zwaar te dunnen). Door de toename van de lichtintensiteit krijgen lichtminnende struiken en kruiden de kans zich te vestigen en kunnen de aanwezige struiken zich beter ontwikkelen. De bosrand krijgt hierdoor een natuurlijk aanzicht. Indien de ontwikkeling van struiken achterwege blijft, kunnen ze desgewenst aangeplant worden, waarbij voor inheemse soorten wordt gekozen, passend bij de groeiplaats. De maatregel dient zeer zorgvuldig worden uitgevoerd omdat dit in grote mate het speltechnische aspect kan beïnvloeden, maar ook binnen de randvoorwaarden van de Boswet en de EHS moet worden uitgevoerd.

MAATREGEL b4 EXOTEN BESTRIJDEN

Uitgangspunt: Niet inheemse soorten met een grote concurrentiekracht zoals Amerikaanse vogelkers (prunus) kunnen uit ecologisch oogpunt beter worden verwijderd. Indien de soort zich teveel uitbreidt, vormt deze een belemmering voor de verjonging van gewenste soorten. Prunus zorgt in vrijwel alle gevallen voor een verarming van het bos.

Uitvoering: Alle Amerikaanse vogelkers wordt intensief bestreden. Jonge struiken worden uitgetrokken. Oudere struiken worden afgezet en ingesmeerd, bij voorkeur voordat ze oud genoeg zijn om zaden te vormen. In bijna alle situaties is een nabehandeling (het verwijderen/bestrijden van zaailingen) noodzakelijk. Deze nabehandeling moet een aantal jaren achter elkaar worden herhaald.

MAATREGEL b5 BOSSTRUCTUUR VERBETEREN

Uitgangspunt: Het verbeteren van de structuur is een belangrijk uitgangspunt van het beheer. In de natuurlijke situatie komen kleinere groepjes met verjonging voor. Deze verjonging is de eerste aanzet richting een meer structuurrijk bos. Door de aanwezige verjonging groepsgewijs vrij te zetten, wordt het huidige uniforme bosbeeld doorbroken en een stap gezet richting een gevarieerder bos. Op plaatsen waar deze groepen ontbreken, kan spontane verjonging worden gestimuleerd door het uitvoeren van een groepsgewijze uitkap (gaten in het kronendak maken door groepsgewijs oude bomen te verwijderen).

Uitvoering: De in het bos aanwezige verjonging wordt groepsgewijs vrijgesteld door bomen uit het kronendak eromheen te verwijderen. Om een natuurlijk bosmozaïek te krijgen moet de groepsgrootte variëren en (indien aanwezig) verjonging van verschillende leeftijden worden vrijgesteld. De ingreep vindt plaats in de minder goed ontwikkelde delen van de opstand of delen waarin de soortensamenstelling sterk afwijkt van de doelsituatie.

MAATREGEL b6 JONGE BOMEN EN STRUIKEN AANPLANTEN

Uitgangspunt: Op locaties waar ingroei van jonge bomen is gewenst en verjonging afwezig blijft kan tot inplant worden besloten. Het gaat daarbij zowel om het planten van jonge bomen als van struiken. Het is van groot belang dat alleen voor ecologisch verantwoorde soorten wordt gekozen. Dat wil zeggen voor soorten die op de aanwezige groeiplaats gezond oud kunnen worden en een bijdrage kunnen leveren aan de natuurwaarden op de baan. Binnen dat kader wordt daarnaast ook op de esthetische aspecten gelet.

Uitvoering: Aanplant vindt alleen plaats op locaties waar nieuwe bomen/struiken zich voldoende kunnen ontwikkelen. Wanneer op een locatie verschillende soorten worden ingebracht, dient het planten altijd groepsgewijs met één soort te worden uitgevoerd. De praktijk heeft aangetoond dat individueel mengen in veel gevallen leidt tot verlies van één of meerdere soorten. Omdat de toekomstige houtkwaliteit van de bomen niet van belang is, hoeven de bomen niet dicht bij elkaar te worden geplant. De bomen moeten gelijk op eindafstand worden geplant. Bij het bepalen van de in te brengen bomen en struiken wordt in de regel gekozen voor inheemse soorten, zeker in de terreindelen die deel uitmaken van de EHS. Uitheemse soorten zullen slechts bij hoge uitzondering worden aangeplant, bijvoorbeeld in de directe omgeving van het clubhuis.

MAATREGEL b7 SOORTENSAMENSTELLING BEÏNVLOEDEN

Uitgangspunt: In de nieuwe aanplant op het terrein wordt rekening gehouden met de duurzame ontwikkeling van de gewenste soortensamenstelling. De plantwijze wordt hierop aangepast. De aanwezige beplanting sluit echter niet altijd aan op de gewenste soortensamenstelling. Deze maatregel heeft tot doel de soortensamenstelling te beïnvloeden zodat deze beter aansluit bij de doelen als in de visie omschreven.

Uitvoering: Het instrument dat hiervoor wordt ingezet is selectieve dunning. Door bomen en struiken (in zowel bos, bosrand en struweel) van de gewenste soorten individueel of groepsgewijs te selecteren en vrij te zetten, worden ze in groei gestimuleerd en bevoordeeld. Geleidelijk zal daarmee de soortensamenstelling ontwikkeling in naar een menging van robuuste groepen inheemse soorten.

MAATREGEL b8 GROEPSGEWIJS NIETS DOEN

Uitgangspunt: Het verbeteren van de structuur is een belangrijk uitgangspunt van het beheer. Door groepsgewijs niet te dunnen, wordt de structuurvariatie verbeterd.

Uitvoering: Deze code geeft aan dat een deel van de afdeling (ca. 1/3) tijdens de dunning met rust wordt gelaten en kan in combinatie met andere maatregelen worden toegekend.

MAATREGEL b9 NIETS DOEN

Deze code geeft aan dat er in een bepaalde afdeling binnen deze beheerperiode niets hoeft te gebeuren. Dit is het geval wanneer de huidige terreincondities en de gewenste terreincondities (vrijwel) overeenkomen, bijvoorbeeld in jonge opstanden en oude, structuurrijke opstanden.

8.1.3 BEHEERMAATREGELEN VOOR HEIDEPERCELEN (h)

In de delen van het golfterrein die deel uitmaken van de EHS komt het terreintype heide niet voor.

8.1.4 BEHEERMAATREGELEN VOOR GRASLAND (g)

Voor het optimale beheer van de in de baan aanwezige grasland worden de volgende beheermaatregelen ingezet:

- g1 maaien en afvoeren
- g2 verwijderen ongewenste opslag

MAATREGEL g1 MAAIEN EN AFVOEREN GRASLANDVEGETATIE

Uitgangspunt: Het uitgangspunt voor het aanwezige en te ontwikkelen grasland op de Oosterhoutse golfclub (m.u.v. de golfholes) is dat deze zich minimaal ontwikkelen tot bloemrijk grasland. Indien mogelijk zal later plaatselijk ontwikkeling naar schraalgrasland of heischraal grasland worden gestimuleerd. In beide gevallen wordt een verschralingbeheer toegepast van maaien en afvoeren.

Uitvoering: In eerste instantie twee keer per jaar maaien en afvoeren van de grasland vegetatie, in juni resp. augustus/september. Eventueel kan bij doorgaande verschraling overgestapt op een keer per jaar. Per jaar wordt gefaseerd cyclisch 10-20 % van de graslandvegetatie niet gemaaid in verband onder andere het belang van insecten. Bij het beheer wordt bodembeschadiging op natte plekken voorkomen door gebruik van licht materiaal of andere aanpassingen. Zo nodig wordt het beheer uitgesteld.

MAATREGEL g2 VERWIJDEREN ONGEWENSTE OPSLAG

Uitgangspunt: Op locaties waar maaiveldverlaging heeft plaats gevonden ten behoeve van ontwikkeling van waardevol grasland zal eerste jaren nog geen gras hoeven te worden gemaaid. Wanneer hier dan te veel opslag van boompjes/struiken opkomt dien deze te worden verwijderd.

Uitvoering: Maaien of afzagen of trekken van opslag. Bodembeschadiging door zwaar materiaal dient voor komen worden door niet in te natte perioden te werken. Een goed moment kan ook de winter zijn bij bevroren ondergrond. Er dient voorkomen te worden dat de opslag wordt versplinterd bij b.v. klepelen en er losse stukken van boompjes of struiken blijven liggen, omdat sommige soorten als wilg, makkelijk hieruit op slaan. Trekken van opslag alleen als het materiaal nog heel jong is en er niet zoveel is dat de bodem overal sterk beschadigd raakt.

8.1.5 BEHEERMAATREGELEN VOOR RUIGTEN EN ZOMEN (r)

Voor het optimale beheer van de in de baan aanwezige grasland worden de volgende beheermaatregelen ingezet:

r1 maaien

MAATREGEL r1 MAAIEN RUIGTEN EN ZOMEN

Uitgangspunt: Gewenste locaties met ruigten / zoomvegetaties, zoals langs bosranden, dienen beheerd te worden om verbossing tegen te gaan.

Uitvoering: Ruigtevegetaties/zomen worden één keer per ongeveer drie jaar gemaaid om opslag tegen te gaan. Dit dient gefaseerd te gebeuren. Minimaal 30% dient over te blijven staan. Er kan dus bijvoorbeeld elk jaar een derde waar afgemaaid worden.

8.1.6 BEHEERMAATREGELEN VOOR WATERELEMENTEN, OEVERS EN MOERAS(W)

Voor het optimale beheer van de in de baan aanwezige oppervlaktewater en oeverzones worden de volgende beheermaatregelen ingezet:

w1 Schonen oppervlaktewater

w2 Plaatselijk verwijderen oevervegetatie

MAATREGEL w1 SCHONEN OPPERVLAKEWATER

Uitgangspunt: Oppervlaktewater vervult meerdere functies binnen de golfbaan, op gebied van natuurwaarden, waterhuishouding en beeldkwaliteit. Natuurlijke successie kan ertoe leiden dat het oppervlaktewater dichtgroeit met ondergedoken, drijvende of emergente vegetatie en uiteindelijk zelfs verlanding zal optreden. Dit gaat ten kosten van één of meer van de functies. Deze maatregel heeft tot doel het oppervlaktewater in stand te houden als open, landschappelijk element.

Uitvoering: Wanneer meer dan 50% van het wateroppervlak is begroeid met ondergedoken, drijvende of emergente vegetatie, wordt de waterpartij geschoond door, vanaf de kant of met een maaiboot de vegetatie te verwijderen. De bedekking met vegetatie wordt daarbij teruggebracht tot 25% zodat het habitat van daaraan gebonden waterfauna behouden blijft. Een deel van moerasvergeet-mij-nietje en mannagrasvegetaties wordt gespaard. Vrijgekomen maaisel wordt op de oever van de waterpartij, vlak bij de waterlijn, gedeponeerd zodat het kan uitlekken en eventueel meegekomen fauna kan terugkruipen in het water. Na drie dagen wordt het maaisel uit het terrein afgevoerd om ophoping van organisch materiaal op de over te voorkomen. De frequentie van schonen is sterk afhankelijk van de locatie, omvang en diepte van de waterpartij en dient daarom te worden bepaald op basis van de vegetatieontwikkeling. Het opschonen gebeurt in de periode oktober-januari. Er worden in één jaar maximaal 3 poelen opgeschoond.

MAATREGEL w2 PLAATSELIJK VERWIJDEREN OEVERVEGETATIE

Uitgangspunt: De waterpartijen op de Oosterhoutse Golfclub dragen bij aan de belevingswaarde van de golfbaan. Hoge oevervegetatie rondom de waterpartijen nemen het zicht op het oppervlaktewater weg. Deze maatregel heeft tot doel om op strategische plaatsen zicht op het water te behouden door lokaal de vegetatie kort te houden. Tevens zorgt dit voor variatie in de structuur en soortensamenstelling in de oeverbegroeiing.

Uitvoering: Op specifieke locaties wordt de vegetatie periodiek verwijderd wanneer deze het zicht op het oppervlaktewater wegneemt. Vegetatie wordt gemaaid en uit het terrein afgevoerd.

8.2 VUISTREGELS

8.2.1 TERREINBEHEER EN DE FLORA- EN FAUNAWET

De flora- en faunawet regelt de bescherming van de wilde flora en fauna in Nederland. Volgens de wet heeft een ieder een algemene zorgplicht (art. 2) ter bescherming en instandhouding van wilde flora en fauna. Daarnaast is een beperkt aantal soorten extra beschermd. De Flora- en faunawet kent voor die soorten verschillende tabellen die de mate van bescherming vertegenwoordigen.

Voor soorten die op tabel 1 staan geldt een algehele vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting evenals bij bestendig beheer. Voor tabel 2 en tabel 3 soorten evenals voor vogels is dat niet het geval. Bij het beheer dient voorkomen te worden dat overtreding van de Ff-wet ten aanzien van die soorten optreedt. De beheerwerkzaamheden op de Oosterhoutse Golf Club worden uitgevoerd conform een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. Ten aanzien van de in het uitbreidingsterrein voorkomende kamsalamander (Ff-wet tabel 3) worden de richtlijnen uit de Soortenstandaard Kamsalamander gevolgd om schade aan deze soort en zijn habitat te voorkomen.

8.2.2 IDEALE KROONRUIMTE NA DUNNING

De ideale kroonruimte na dunning verschilt per boomsoort (zie tabel 3). Grove den heeft bijvoorbeeld veel meer ruimte nodig dan fijnspar. Door het uitvoeren van een dunning wordt gestuurd in de kroonruimte en dus in de kroonontwikkelingsmogelijkheden van de bomen. Alleen door regelmatig dunnen, ontstaan bomen met diepe vitale kronen.

Boomsoort	Minimale / maximale kroonruimte
Berk, Grove den en exoten	Kroon moet minimaal 50% en maximaal 60% vrijstaan. Berk en grove den zijn echte pioniersoorten die vrij goed bestand zijn tegen schoksgewijze ingrepen. Dit maakt stevig vrijstellen mogelijk en is ook goed voor de ontwikkeling van de boom.
Inlandse eik	Kroon moet minimaal 20% en maximaal 35% vrijstaan. De inlandse eik is een gevoelige boomsoort en mag niet te sterk vrijgesteld worden. In dichte opstanden die plotseling sterk worden vrijgesteld, heeft de inlandse eik de neiging om waterlot te vormen. Sterk vrijstellen kan zelfs tot sterfte leiden wanneer een eik plotseling veel direct licht moet verdragen. Dit komt doordat de eik schaduwbladeren vormt. Deze bladeren zijn fysiologisch niet bestand tegen veel zonlicht waardoor ze nadat de boom ruim is vrijgesteld afsterven. Het is dus zaak de eik zeer geleidelijk doch gestaag vrij te stellen.
Douglas	Kroon moet minimaal 30% en maximaal 40% vrijstaan. Voor de douglas geldt hoe vitaler de boom, des te sterker hij kan worden vrijgesteld. Minder vitale bomen moeten om droogwaaien te voorkomen minder worden vrijgesteld.
Beuk	Kroon moet minimaal 25% en maximaal 50% vrijstaan. De beuk produceert schaduw- en lichtbladeren en is daardoor gevoelig voor schoksgewijze ingrepen. Schaduwbladeren zijn fysiologisch niet bestand tegen veel zonlicht waardoor ze, nadat de boom ruim is vrijgesteld, kunnen afsterven. Beuk heeft een flexibele kroon, waardoor toch redelijk sterk kan worden ingegrepen. Ook heeft beuk geen last van waterlot.

Tabel 2: dunningsintensiteit per boomsoort

Bijlage 4

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a vertical line and a small flourish.

BIJLAGE 4

ARTIKEL 5.7 EN DE TOELICHTING OP ARTIKEL 5.7 UIT DE VERORDENING RUIMTE 2014 VAN DE PROVINCIE NOORD BRABANT (VASTGESTELD 10-07-2015)

5.7 Aanvullende regels voor fysieke compensatie

1. De fysieke compensatie vindt plaats in:
 - a. de niet gerealiseerde delen van de ecologische hoofdstructuur;
 - b. de niet gerealiseerde ecologische verbindingzones.
2. In afwijking van het eerste lid kan fysieke compensatie ook plaatsvinden in, aansluitend op of nabij het aangetaste gebied indien een wijziging van de begrenzing plaatsvindt met toepassing van de saldobenadering als bedoeld in artikel 5.4.
3. Een verzoek als bedoeld in de artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, alsmede een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 5.1, zesde lid, gaat vergezeld van een compensatieplan.
4. Een compensatieplan omvat ten minste:
 - a. het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken dat optreedt;
 - b. de wijze waarop het netto verlies, genoemd onder a, wordt gecompenseerd;
 - c. de ruimtelijke begrenzing van het te compenseren gebied en de compensatie;
 - d. de kwaliteit en kwantiteit van de compensatie;
 - e. de termijn van uitvoering;
 - f. de inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen;
 - g. een beschrijving van het reguliere beheer en het ontwikkelingsbeheer.
5. Het compensatieplan wordt opgenomen als onlosmakelijk onderdeel van het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling die de aantasting veroorzaakt.
6. De uitvoering van het compensatieplan start uiterlijk op het moment van voltooiing van de aantasting en wordt op zo kort mogelijke termijn daarna, doch uiterlijk binnen vijf jaar, afgerond.
7. In afwijking van het zesde lid, wordt indien sprake is van een aantasting van bedreigde soorten of hun leefgebied, de uitvoering van het compensatieplan afgerond op het moment dat de aantasting daadwerkelijk start.
8. In afwijking van het zesde lid, kan indien er sprake is van een omvangrijke en zware compensatieverplichting, de uitvoering van het compensatieplan een termijn van maximaal tien jaar bedragen.
9. De uitvoering van het compensatieplan wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin:
 - a. rollen en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen zijn vastgelegd;
 - b. een financiële onderbouwing is vastgelegd waaruit blijkt dat de uitvoering van de compensatiemaatregelen is zeker gesteld en niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling;
 - c. de termijn is vastgelegd waarbinnen de uitvoering van compensatie moet zijn afgerond;
 - d. een boeteclausule is opgenomen die van toepassing is bij het niet, niet tijdig of onvolledig uitvoeren van de compensatie.
10. Voor het verschuldigd zijn van de boete bedoeld in het negende lid is geen ingebrekestelling nodig.



11. Het boetebedrag wordt gestort in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling. Het boetebedrag is op het moment van vaststelling ten minste gelijk aan 150% van alle directe en indirecte kosten die samenhangen met de betrokken compensatie.
12. Het college van burgemeester en wethouders dient jaarlijks gedurende de realisatietermijn bedoeld in het vierde lid onder e, een voortgangsrapportage over de uitvoering van de compensatie in bij Gedeputeerde Staten.
13. Gedeputeerde Staten hebben het recht om in het veld controles uit te voeren ten einde te bezien of de compensatie daadwerkelijk is of wordt uitgevoerd.

4.21 Artikel 5.7 Aanvullende regels voor fysieke compensatie

4.21.1 Lid 1 en lid 2 compensatie in nog niet gerealiseerde EHS en evz

Het is ecologisch van groot belang dat het netwerk van natuurgebieden zo snel mogelijk en robuust wordt gerealiseerd. Omdat de financiële middelen voor de EHS en EVZ ten opzichte van enige jaren terug beperkt zijn, is compensatie in de nog niet gerealiseerde delen van de EHS en EVZ geboden. Dit bevordert bovendien dat er geen nieuwe 'losliggende' natuurgebieden ontstaan maar dat de compensatie altijd plaatsvindt binnen het beoogde netwerk van natuurgebieden.

De verordening spreekt van de nog niet gerealiseerde delen van de EHS en EVZ. Daarmee worden die gebieden bedoeld die nog niet zijn ingericht als EHS of EVZ en waarvoor ook nog geen subsidie is verstrekt voor inrichting.

Zolang er in Brabant sprake is van een overbegrenzing van de EHS is verplichte compensatie binnen de EHS geboden. Dit past binnen het rijksbeleid (Barro). Wanneer er geen sprake meer is van een overbegrenzing wordt de verplichte compensatie binnen de EHS heroverwogen. Voor gebiedsontwikkelingen waarbij de saldobenadering wordt toegepast is een uitzondering opgenomen op de verplichte compensatie binnen de EHS, in het tweede lid.

4.21.2 Lid 3: verplichting compensatieplan

Compensatie speelt een rol bij herbegrenzing met toepassing van het 'nee-tenzij principe' (artikel 5.3), met toepassing van de saldobenadering (artikel 5.4) en in geval van een kleinschalige ingreep (artikel 5.5). Daarnaast is compensatie aan de orde bij aantasting van de EHS door activiteiten die buiten de begrenzing plaatsvinden (artikel 5.1 lid 6). In deze situaties is de initiatiefnemer van het plan, project of handeling verantwoordelijk voor maatregelen die de negatieve effecten voor de EHS beperken of compenseren. Dit moet blijken uit een compensatieplan dat, samen met de bestemmingsplanwijziging waarin de aantasting is opgenomen, bij het verzoek aan GS om herbegrenzing wordt ingediend.

4.21.3 Lid 4: inhoud compensatieplan

In het derde lid van dit artikel zijn de volgende vereisten aan een compensatieplan opgenomen:

a. en b. omschrijving van het nettoverlies en de wijze waarop dit wordt gecompenseerd

Het compensatieplan vermeldt exact welk natuurstype aangetast wordt en welke oppervlakte en natuurkwaliteiten hierbij verloren gaan, inclusief de gevolgen van versnippering en verstoring. Het plan geeft aan waar de compensatie plaatsvindt, welk natuurbeheertype wordt gerealiseerd en hoe het ontwikkelingsbeheer plaatsvindt.

c. ruimtelijke begrenzing van het te compenseren gebied en de compensatie

Het betreft de concrete oppervlakte natuurwaarden welke teniet gaat als gevolg van de aantasting en het compensatiegebied.

d. de kwaliteit en kwantiteit van de compensatie

De kwaliteit omvat zowel de tijd die een natuurstype nodig heeft om tot optimale kwaliteit te komen als de functie die het natuurstype heeft binnen het lokale ecosysteem.

In de natuur is sprake van complexe natuurlijke processen en verbanden. De bijdrage die een gebied levert aan instandhouding van natuurlijke processen en verbanden noemen we de **functionaliteit**. Het gaat dan over (landschaps-)structuren, biotische- en a-biotische omstandigheden. De kwantiteit betreft zowel de oppervlakte van het aangetaste gebied, de toeslag, als de oppervlakte die als gevolg van de aantasting niet meer optimaal kan

functioneren. Te denken valt dan aan aantasting van oppervlakte door geluidsoverlast, verlichting, versnippering en verstoring. Bepaling van deze oppervlakte is maatwerk.

e. de realisatietermijn

In een tijdschema dat deel uitmaakt van de uitvoeringsovereenkomst, leggen partijen vast wanneer met de uitvoering van de compensatie wordt begonnen en wanneer deze dient te zijn afgerond. Zie ook lid 8 van dit artikel.

f. inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen

Mitigeren houdt in dat nadelige effecten op de locatie van de aantasting worden beperkt. Dit kan gebeuren door een natuurvriendelijke inrichting, landschappelijke inpassing, planning van de werkzaamheden in het juiste seizoen e.d. Voorbeelden van mitigerende maatregelen zijn onder andere geluidschermen, wildviaducten, dassentunnels, beplanting, wijzigingen van grondwaterstand en aanleg van verbindingzones.

g. een beschrijving van het regulier beheer en het ontwikkelingsbeheer

Hiermee worden bedoeld het beheer in de eindfase, dus als de compensatiedoelen zijn gerealiseerd, en het beheer in de overgangsfase, waarin de compenserende maatregelen uitgevoerd worden. Verder moet worden gegarandeerd dat het beheer op een kwalitatief juiste wijze zal worden uitgevoerd. Dit kan zowel gebeuren door een instantie als door een particuliere terreinbeheerder.

4.21.4 Lid 5: compensatieplan als onderdeel bestemmingsplan

De compenserende maatregelen moeten planologisch worden verankerd in een bestemmingsplan. Gezien de grote samenhang tussen het aantastende en het compenserende plan, heeft het de voorkeur om deze plannen gelijktijdig in procedure te brengen.

4.21.5 Lid 6, 7 en 8: realisatietermijn

De uitvoering van het compensatieplan dient uiterlijk op het moment van voltooiing van de aantasting gestart te zijn en wordt op zo kort mogelijke termijn daarna, doch uiterlijk binnen vijf jaar afgerond. In de hiervoor bedoelde overeenkomst kan hiervan, afhankelijk van de zwaarte van het compensatieplan, gemotiveerd worden afgeweken met een uitloop van ten hoogste tien jaar. Als de aantasting direct het leefgebied van een bedreigde soort ernstig en blijvend verstoort, moet er eerst een vervangende en door de soort in gebruik genomen biotoop zijn voordat met de aantastende ingreep mag worden gestart.

4.21.6 Lid 9: privaatrechtelijke uitvoeringsovereenkomst

Om de uitvoering van de compensatie te garanderen, sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een juridisch bindende, privaatrechtelijke overeenkomst. Hierin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer zorgt voor de uitvoering van de compensatie conform de afspraken die zijn gemaakt in het compensatieplan. Daarbij gaat het om onder andere de realisatietermijn en de financiële zekerheid in de vorm van een bankgarantie. Voor de uitvoering kan geen gebruik gemaakt worden van een subsidieregeling. Overigens kan voor het beheer onder omstandigheden wel een beroep worden gedaan op een subsidieregeling. Het is niet mogelijk dat deze overeenkomst in de plaats treedt van bepalingen die publiekrechtelijk, bijvoorbeeld door middel van voorwaardelijke bepalingen in het bestemmingsplan, geborgd moeten worden; de overeenkomst is aanvullend op de publiekrechtelijke mogelijkheden en bevat bijvoorbeeld het zeker stellen van een bankgarantie.

4.21.7 Lid 10 en 11: boeteclausule

In de overeenkomst wordt een boeteclausule opgenomen om een tijdige en volledige compensatie te waarborgen. De clausule legt het bedrag vast dat de initiatiefnemer moet betalen als de compensatie niet of niet volledig wordt uitgevoerd, of als de afgesproken

termijn wordt overschreden. De boeteclausule treedt automatisch in werking na verstrijken van deze termijn.

Het boetebedrag is minimaal 150% van alle met de compensatie samenhangende directe en indirecte kosten. Het boetebedrag bestaat zowel uit een dekking van alle kosten (100%) als uit een boete om correcte nakoming te stimuleren (50%). Onder directe- en indirecte kosten worden in ieder geval verstaan:

- grondverwervingskosten;
- inrichtingskosten;
- kosten van beheer van de gerealiseerde nieuwe natuur-, bos- en of landschapswaarden gedurende de eerste vijf jaar na voltooiing van de aanleg; en
- alle overheadkosten (o.a. voor planvorming, voorbereiding, directie, toezicht, administratie, communicatie en voorlichting en vergunningen).
- Het bedrag wordt berekend op het moment dat de realisatietermijn is verstreken, om te waarborgen dat het bedrag voldoende is om in de compensatie te voorzien.

4.21.8 Lid 12 en 13: monitoring en controle

Geen nadere toelichting op deze leden.

Bijlage 5



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		<i>nieuwe regeling</i>	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 aantoon op grond van opleiding en ervaring deskundig 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 planschadeadviesing 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 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 aantoon op grond van opleiding en ervaring deskundig te 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, Stb. 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.

