



PROJECTBUREAU
HERSTRUCTURERING
TUINBOUW
BOMMELERWAARD

**RESULTATEN GEBIEDSPROCES
WIJZIGINGSPLANNEN PIP
BOMMELERWAARD**

OPENBAAR DOCUMENT

TPO, MEI 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Communicatie gebiedsproces.....	5
3	Proces gebiedsavonden	7
4	Resultaat gebiedsproces	10
4.1	Vragen en discussie over systematiek PIP	10
4.2	Vragen en discussie over maatregelen uitvoeringsconvenant	11
4.3	Conclusies gebiedsproces voor de wijzigingsplannen	12
5	Vervolg.....	14
	Bijlage 1 Waaraan moet een plan voldoen	15
	Bijlage 2 Factsheet kostenverhaal.....	17
	Bijlage 3 Brief DB aan GS.....	19

1 Inleiding

PIP en wijzigingsplannen

In februari 2015 jaar stelden Provinciale Staten (PS) van de Gelderland het Provinciaal inpassingsplan voor de herstructurering van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt in de Bommelerwaard vast (hierna: PIP). Dit plan maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk voor tuinders (bijvoorbeeld uitbreiding of nieuwbouw), evenals verbeteringen in de (leef)omgeving. Het PIP vloeit voort uit de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de provincie Gelderland, de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel en waterschap Rivierenland, die in 2009 is afgesloten met een integrale doelstelling voor ogen: perspectief voor de sector, verbetering van de leefbaarheid en verbetering van de ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit. Deze integrale doelstelling is ook het doel van het PIP.

Het PIP werkt met een systematiek van wijzigingsplannen: Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland hebben de mogelijkheid het PIP te wijzigen waardoor nieuwe tuinbouwinitiatieven vergund kunnen worden (er ontstaan zgn. bouwtitels) en bepaalde verkeersvoorzieningen of landschapsmaatregelen kunnen worden gerealiseerd. Deze bestemmingen krijgen een plaats in een zgn. wijzigingsplan. De opdracht is om binnen afzienbare termijn voor alle intensiveringsgebieden met dergelijke wijzigingsplannen te komen.

Kaders voor de wijzigingsplannen

Bij de vaststelling van het PIP hebben PS een motie aangenomen waarin GS werden gevraagd de wijzigingsplannen te (laten) maken rekening houdend met de resultaten van een gebiedsproces én binnen een jaar na onherroepelijk worden van het PIP. De motie is door GS aanvaard en opgepakt. Dit heeft geleid tot de volgende besluiten:

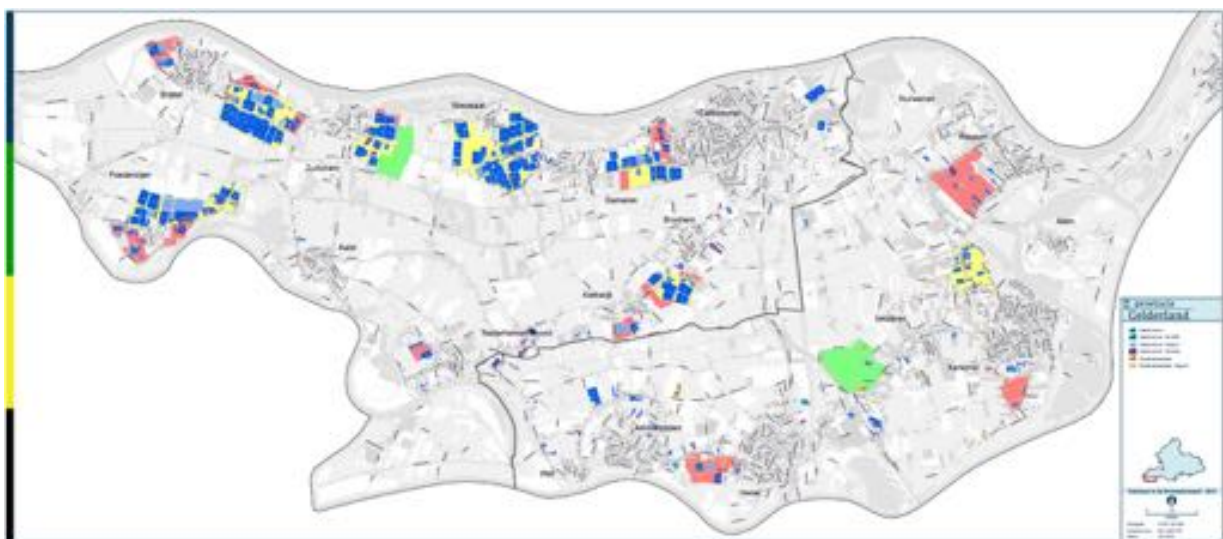
- augustus 2015: GS stellen beleidsregels vast. Daarin spreken GS een voorkeur uit voor gebiedsdekkende wijzigingsplannen, en kennen aan het Dagelijks Bestuur van de gemeenschappelijke regeling PHTB een adviserende rol toe;
- november 2015: GS stellen de strategie kostenverhaal vast. Daarin geven GS aan hoe zij zich voornemen het wettelijk verhaal van kosten (die de overheid maakt om bouwplannen mogelijk te maken) op initiatiefnemers te regelen. Dit gebeurt bij voorkeur via zgn. anterieure overeenkomsten tussen de provincie en de initiatiefnemer. Ook de hoogte van de exploitatiebijdrage wordt vastgesteld. Alternatief is een zgn. exploitatieplan, vast te stellen door het bevoegd gezag;
- januari 2016: GS besluiten om de bevoegdheid om anterieure overeenkomsten te sluiten, te mandateren aan het PHTB;
- januari 2016: PS besluiten om de bevoegdheid om exploitatieplannen vast te stellen, te delegeren aan GS.

Samen met het PIP bepalen deze besluiten de juridische kaders waarbinnen de wijzigingsplannen worden gemaakt.

Zeven wijzigingsplannen

Op basis van een vastgesteld wijzigingsplan kunnen ondernemers met concrete bouwplannen zoals gezegd omgevingsvergunningen aanvragen voor uitbreiding of nieuwbouw van (glas)tuinbouwbedrijven. Ook is een vastgesteld wijzigingsplan in een aantal gevallen nodig voor de aanleg van landschappelijke inpassing en voor voor de aanleg van voorzieningen die verbetering van de verkeersafwikkeling als doel hebben. Afgesproken is dat er zeven wijzigingsplannen gemaakt worden, voor elk intensiveringsgebied één. Het voornemen is dat dit zoveel als mogelijk gebiedsdekkende wijzigingsplannen zijn. Dit zijn plannen waarin alle doelstellingen uit de SOK bij elkaar komen: tuinbouw, verkeer en landschap.

Zie onderstaande kaart, het gaat om de (geel gekleurde) gebieden Brakel-Oost, Poedeorijen, Zuilichem, Nieuwaal, Gameren-Zaltbommel, Kerkwijk-Oost en Grote Ingh.



Projectorganisatie

Voor het opstellen van de wijzigingsplannen is een zgn. tijdelijke projectorganisatie (TPO) in het leven geroepen onder leiding van de provincie Gelderland. In de TPO nemen verder de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel deel, het waterschap Rivierenland en het PHTB; het team wordt inhoudelijk ondersteund door enkele adviseurs. De TPO werkt onder de vlag van het PHTB.

2 Communicatie gebiedsproces

Het gebiedsproces had ten eerste tot doel om zoveel mogelijk tuindersinitiatieven te verzamelen en op basis daarvan een (gebiedsdekkend) wijzigingsplan per intensiveringsgebied te maken. Ten tweede was het doel de maatregelen uit het Uitvoeringsconvenant te bespreken (verkeer en landschappelijke inpassing). Niet alleen maatregelen die in een wijzigingsplan moeten landen (omdat een bestemmingswijziging nodig is), maar ook maatregelen waarvoor het bijvoorbeeld alleen nog de vraag is, hoe ze uitgevoerd moeten worden.

In het gebiedsproces zijn diverse communicatiemiddelen ingezet. Een aantal algemene en een aantal specifiek per gebied.

Algemene communicatie

- Eén loket: PHTB. Om ervoor te zorgen dat het voor initiatiefnemers, ondernemers én bewoners duidelijk is waar zij terecht kunnen met vragen en inbreng over de wijzigingsplannen, is ervoor gekozen om het PHTB als loket te laten fungeren. Het PHTB is immers al jaren een bekende gesprekspartner in het gebied. Dit betekent ook dat consequent onder de vlag van het PHTB wordt gecommuniceerd.
- Brief naar tuinders en overige grondeigenaren. Op 30 september 2015 is een brief gestuurd (bijlage 1) naar alle tuinders en overige grondeigenaren in de zeven intensiveringsgebieden, waarin zij werden opgeroepen zich bij het PHTB te melden met concrete initiatieven. Bij deze oproep was een overzicht gevoegd van de eisen waaraan de initiatieven moeten voldoen.
- Bijeenkomst kostenverhaal. In november 2015 ontvingen tuinders en overige grondeigenaren in de intensiveringsgebieden een brief met uitnodiging voor een bijeenkomst over kostenverhaal op 30 november 2015. Kostenverhaal is wettelijk verplicht bij het vaststellen van bestemmings-, inpassings- en wijzigingsplannen. Bij kostenverhaal brengt de overheid kosten in rekening voor het planologisch mogelijk maken van bouwplannen. Een week voor de bijeenkomst ontvingen zij een notitie met een samenvatting over dit onderwerp (bijlage 2). Tijdens de bijeenkomst op 30 november 2015 waren circa 30 tuinders aanwezig. Er werd een toelichting gegeven op de beleidsregels en de strategie kostenverhaal. Vanwege de door PS aangenomen motie is een deadline gesteld voor het indienen van concrete initiatieven: 2 mei 2016. Deze deadline is tijdens de avond toegelicht.
- Websites. Alle informatie over het PIP is te vinden op de website van de provincie Gelderland: www.gelderland.nl/bommelerwaard. Informatie over het gebiedsproces staat op www.phtb.nl, regelmatig verschijnen er updates.

Communicatie per gebied

Per gebied zijn de volgende communicatiemiddelen ingezet:

- Uitnodigingsbrieven per gebied. Per gebied zijn steeds twee avonden georganiseerd. In de uitnodigingsbrieven voor beide avonden zijn tuinders opgeroepen om met initiatieven te komen. In de brief voor de tweede avond is aangekondigd dat de sluitingstermijn voor het nu te maken wijzigingsplan 2 mei 2016 is.
- Berichtgeving in verschillende media met aankondigingen per gebied.
- Twee gebiedsavonden per gebied:
 1. Verstrekken algemene informatie en ‘ophalen’ van plannen, wensen en ideeën
 2. Terugkoppelen wat met ingebrachte informatie is gedaan en informeren over stand van zaken van het wijzigingsplan.
- Nieuwaal. Omdat de lopende beroepszaken tegen het PIP van grote invloed zijn op intensiveringsgebied Nieuwaal (vanwege de in het PIP opgenomen rondweg), is er bij aanvang van het gebiedsproces voor gekozen daar nog geen gebiedsavonden te organiseren. De bewoners en ondernemers zijn daarover per brief in januari 2016 geïnformeerd. Overigens geldt voor tuinders en grondeigenaren in dit gebied, dat zij zich uiteraard konden melden met initiatieven. De oproep daartoe uit september 2015 hebben zij ook ontvangen.
Inmiddels heeft de Raad van State uitspraak gedaan en is de eerste gebiedsavond voor Nieuwaal gepland op 5 juli 2016.

3 Proces gebiedsavonden

Per intensiveringsgebied twee avonden

Per gebied (met uitzondering van Nieuwaal) zijn twee gebiedsavonden georganiseerd:

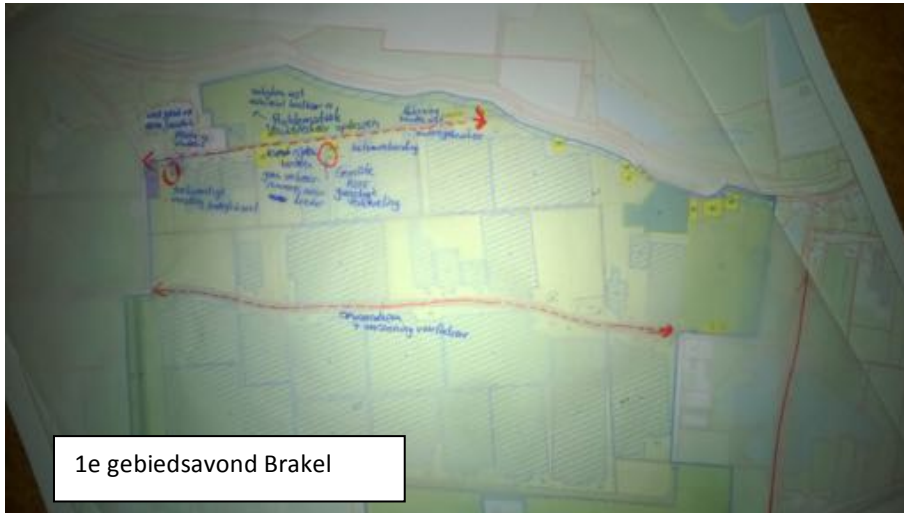
Gebied	Datum	Aantal aanwezigen
Gameren-Zaltbommel	13 oktober 2015	21
	29 februari 2016	36
Kerkwijk	12 oktober 2015	10
	1 maart 2016	11
Brakel	9 november 2015	22
	15 februari 2016	21
Poederoijen	10 november 2015	25
	16 februari 2016	24
Zuilichem	13 januari 2016	30
	7 maart 2016	30
Grote Ingh	14 januari 2016	40
	8 maart 2016	45

Eerste ronde gebiedsavonden

De gebiedsavonden in de eerste ronde werden goed bezocht, verliepen in een veelal positief-kritische setting en leverden veel informatie op. De eerste avond in elk gebied is gebruikt voor het geven van informatie over het PIP, de kaders van de wijzigingsplannen (basiskaarten, beleidsregels, strategie kostenverhaal) en voor het ophalen van suggesties en initiatieven.

Tijdens de eerste ronde gebiedsavonden gingen de aanwezigen uiteen in groepen. Onder leiding van een voorzitter werd getekend op kaarten en werd de inbreng puntsgewijs opgeschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de inhoudelijke resultaten van het gebiedsproces. Hieronder enkele illustraties.

Tijdens de eerste gebiedsavond Zuilichem is tevens melding gemaakt van het initiatief Kreling (Uilkerweg 1), dat vooruit loopt op de gebiedswijzigingsplannen. Op de tweede avond is gesproken met de 'noorderburen' van het initiatief Kreling over de landschappelijke inpassing aan de noordzijde.



1e gebiedsavond Brakel



1^e gebiedsavond Kerkwijk



1e gebiedsavond Poederoijen

Indeling opbrengst in 3 categorieën

De oogst van elke eerste gebiedsavond is (voor elk gebied) in drie categorieën verdeeld:

1. Zaken die in het PIP passen en een plek moeten krijgen in het wijzigingsplan omdat bestemmingswijziging noodzakelijk is. Deze zaken zijn verbeeld op een "wijzigingskaart";
2. Zaken die reeds zijn opgenomen in het Uitvoeringsconvenant en uitgevoerd kunnen worden zonder dat bestemmingswijziging noodzakelijk is. Deze zaken zijn verbeeld op een "realisatiekaart";
3. Zaken die via wijziging of herziening van een ander plan of via een ander besluit (bv. gemeentelijk bestemmingsplan buitengebied) verkeersbesluit e.d.) gerealiseerd kunnen worden, procesvragen, opmerkingen e.d. zijn met nummers aangegeven op de basiskaart van het gebied.

Tweede ronde gebiedsavonden

In de tweede ronde gebiedsavonden zijn op basis van de hierboven genoemde driedeling, tekeningen getoond. Bezoekers konden hier op reageren, zowel mondeling als door het invullen van een reactieformulier. Alle reacties zijn gearchiveerd en voor zover van toepassing opnieuw toebedeeld aan de bovengenoemde driedeling.



4 Resultaat gebiedsproces

4.1 Vragen en discussie over systematiek PIP

Tijdens alle bijeenkomsten bleek de systematiek van het PIP vooral voor de aanwezige tuinders / grondeigenaren (nog) niet of niet geheel duidelijk te zijn. Er waren wederom veel vragen over het instrument van de wijzigingsbevoegdheid, het wettelijk kostenverhaal en de noodzaak dat voor het bouwen van een nieuwe kas niet alleen een omgevingsvergunning nodig is, maar ook (en voorafgaand daaraan) een wijzigingsplan. Ook werd regelmatig gevraagd in welke situaties sprake is van 'nieuwbouw', in de zin dat daar een wijzigingsplan voor nodig is en er betaald moet worden (kostenverhaal). Op al deze vragen is tijdens de avonden antwoord gegeven. Aan de aanwezigen is duidelijk gemaakt dat wanneer men nu plannen heeft voor nieuwbouw, het goed is om deze plannen in te brengen, zodat zij onderdeel uit kunnen gaan maken van de wijzigingsplannen die nu opgesteld worden. Daarmee is niet gezegd dat latere plannen niet meer zouden kunnen.

Ook werden vragen gesteld door andere ondernemers (niet-tuinders) die gevestigd zijn in de intensiveringsgebieden. Wat hier onder meer speelt is dat zij niet meer kunnen uitbreiden in de intensiveringsgebieden: de gebieden zijn immers bedoeld voor de groei van glastuinbouw en paddenstoelenteelt.

In een aantal gevallen is duidelijk gemaakt dat PHTB geen projectontwikkelaar is die langskomt om bedrijven op te kopen en de grond vervolgens weer uit te geven. Hierbij is ook gemeld dat tuinders geen initiatieven kunnen inbrengen als zij niet over de gronden beschikken of er (eventueel via PHTB) in de nabije toekomst over kunnen beschikken. Een initiatief laten bestemmen op de grond van de buurman is dus niet mogelijk.

Er werden veel vragen gesteld over woningen die hun functie als bedrijfswoning hebben verloren en die door burgers worden bewoond. Dit speelt vooral in de Grote Ingh. Hier is duidelijk gemaakt dat burgerbewoning van bedrijfswoningen ook in de gemeentelijke bestemmingsplannen al illegaal was, het PIP verandert daar niets aan. Ook is aangegeven dat in een aantal gevallen legalisering mogelijk is (ombestemming naar burgerwoning), namelijk wanneer de achterliggende gronden beschikbaar komen voor de herstructurering en bepaalde afstandseisen worden gerespecteerd. Ook hier geldt overigens dat dit pas aan de orde is wanneer concrete tuinbouwinitiatieven voorliggen.

Vragen waren er ook over de mogelijkheid dat er geen initiatieven komen en wat dan de toekomst van een gebied is. Daarmee verband houdt ook de vraag, of dan de maatregelen uit het uitvoeringsconvenant ook niet worden uitgevoerd.

De bijeenkomsten hebben bij een aantal aanwezige grondeigenaren een denkproces op gang gebracht, dat wellicht leidt tot concrete initiatieven. De taxateurs van PHTB waren aanwezig om specifieke vragen hierover te beantwoorden en suggesties te doen.



4.2 Vragen en discussie over maatregelen uitvoeringsconvenant

Over de invulling van maatregelen uit het Uitvoeringsconvenant is ook uitgebreid gediscussieerd. Het gaat hierbij om verkeersmaatregelen en landschappelijke inpassing.

In Poederrijen speelt de vraag of een mogelijke alternatieve ontsluiting via de Achterdijk realistisch is. Verder werd door aanwezigen benadrukt dat het niet wenselijk is om veel verkeer via de Karel van Gelreweg te laten ontsluiten vanwege de vele fietsende kinderen.

Tijdens de bijeenkomst Gameren is vooral gesproken over het vrijliggend fietspad bij het terrein van A2-logistics. Ook is gesproken over de verbetering van de Leutsestraat en dat het een gemiste kans zou zijn, als die niet in de plannen meegenomen zou worden.

Bij Kerkwijk is gevraagd of de maatregelen ter hoogte van de Nieuwstraat en de Geerweg op korte termijn al uitgevoerd kunnen worden. Daarnaast is er nog met enkele aanwezigen gesproken over de mogelijke aanplant van bomen aan de Sarskampseweg. Ook is gekeken naar de locaties en mogelijkheden van de maatregelen die vrachtverkeer moeten gaan weren.

In Zuilichem is de vraag gesteld hoe de Mertstraat breder gemaakt wordt. Daarnaast had men ook begrip voor de keuze om optische maatregelen te treffen voor het fietspad in de Uilkerweg omdat voor een vrijliggend fietspad geen ruimte is.

In Brakel richtte de discussie zich onder meer op de aansluiting van de Kooiweg op de N322. Men zag een kans om, gelijktijdig met de aansluiting op de N322, ook te zorgen voor een oplossing voor de situatie op de Meidijk. Daarnaast vond men een fietsvoorziening langs de Molenkampseweg noodzakelijk en vraagt het vrachtverkeer op de Liesveldsesteeg ook om aandacht (kapot rijden van de berm).

Tot slot zijn bij de Grote Ingh veel vragen gesteld over de herinrichting van de Grote Inghweg en de naastgelegen watergang. Gevraagd is ook waarom er geen ontsluiting komt via de noordzijde van de Grote Ingh in plaats van de zuidzijde. Dat zou volgens sommigen logischer zijn. De voorgestelde opwaardering bij een aantal wegen (vooral Veersteeg en Wiekerseweg) geeft problemen en bezwaren bij aanwonenden op diverse adressen. Een aantal aanwezigen vroeg zich af waarom de rotonde op de Provincialeweg die eerder halverwege het gebied van de Grote Ingh in beeld is geweest, is komen te vervallen. Ook is gesteld dat de grote Ingh zich niet meer leent voor glastuinbouw.



4.3 Conclusies gebiedsproces voor de wijzigingsplannen

Het gebiedsproces had ten eerste tot doel om zoveel mogelijk tuindersinitiatieven te verzamelen en op basis daarvan een (gebiedsdekkend) wijzigingsplan per intensiveringsgebied te kunnen maken. Ten tweede was het doel de maatregelen uit het Uitvoeringsconvenant te bespreken (verkeer en landschappelijke inpassing). De uitkomsten hiervan worden als volgt verwerkt:

- als voor de maatregel een bestemmingswijziging nodig is worden de resultaten meegenomen in de verdere uitwerking van de wijzigingsplannen;
- als geen bestemmingswijziging nodig is worden de resultaten meegenomen in het zgn. Plan van Aanpak Infra & Landschap. In dit Plan van Aanpak, vast te stellen door het DB van het PHTB in juli 2016, zijn alle verkeers- en landschapsmaatregelen uit het Uitvoeringsconvenant verder uitgewerkt en voorzien van een actuele planning en begroting.

Parallel aan het gebiedsproces is door de TPO een analyse gemaakt van alle maatregelen die zijn opgenomen in het PIP (basiskaarten) en het Uitvoeringsconvenant. Op basis van het gebiedsproces

en deze analyse is door de TPO per gebied bepaald, voor welke initiatieven en maatregelen op dit moment (mei 2016) een wijzigingsplan opgesteld kan worden. Conclusies:

1. In geen van de intensiveringsgebieden kan op dit moment sprake zijn van een gebiedsdekkend wijzigingsplan;
2. In geen van de intensiveringsgebieden is er op de sluitingsdatum van 2 mei 2016 sprake van zodanig concrete tuindersinitiatieven dat deze kunnen worden bestemd in een wijzigingsplan;
3. In een aantal gebieden zijn binnen een half jaar tuindersinitiatieven te verwachten;
4. Een aantal verkeersmaatregelen waarvoor een wijzigingsplan gemaakt moet worden is nog onvoldoende uitgewerkt;
5. Voor een aantal maatregelen op het gebied van landschappelijke inpassing geldt dat de aanleg daarvan pas zinvol is bij het in beeld komen van tuindersinitiatieven

5 Vervolg

De conclusies uit het gebiedsproces zijn op 12 mei 2016 besproken in het Dagelijks Bestuur (DB) van het PHTB. Het DB heeft vervolgens een brief gestuurd aan het college van Gedeputeerde Staten (GS) om hen daarvan op de hoogte te stellen en een advies te geven voor het vervolg. De brief is opgenomen in bijlage 3.

GS hebben op 31 mei 2016 besloten dit advies over te nemen. In een brief aan het DB stellen GS:

- Wij hebben kennisgenomen van uw bevindingen en deze beoordeeld in het licht van de door ons college vastgestelde Beleidsregels uitvoering herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard 2015 (hierna te noemen: beleidsregels), artikel 3, leden 3 en 4;
- Wij delen uw conclusie dat er op dit moment geen sprake is van een zodanig gebiedsdraagvlak, dat het mogelijk is om wijzigingsplannen vast te stellen volgens optie A (zgn. gebiedsdekkende wijzigingsplannen);
- Wij stemmen in met uw voorstel om de publieke doelen die een bestemmingswijziging behoeven, al dan niet in combinatie met tuindersinitiatieven die zich de komende tijd nog aandienen, te bestemmen in één wijzigingsplan, dat de vorm heeft van een verzamelplan voor alle gebieden gezamenlijk;
- Hiertoe verzoeken wij uw bestuur om de sector te informeren en de tuinders en grondeigenaren nog ca. een half jaar de tijd te geven om met concrete initiatieven te komen;
- Wij verzoeken u tevens om dan de balans opnieuw op te maken, ons college daarover te informeren en voorbereidingen te treffen voor genoemd wijzigingsplan;
- Voor de volledigheid delen wij u mede dat de tuinders die zich in deze nieuwe ronde melden met te bestemmen initiatieven, nog mee kunnen lopen in de procedure van genoemd wijzigingsplan. Latere initiatieven zijn uiteraard ook mogelijk, maar daarvoor zullen de tuinders dan op eigen kosten een wijzigingsprocedure moeten doorlopen."

Kort samengevat:

- Op dit moment (mei 2016) is het niet zinvol om wijzigingsplannen te maken voor de intensiveringsgebieden. De meeste publieke doelen (infra, landschap) kunnen namelijk gerealiseerd worden zonder bestemmingswijziging en concrete tuindersinitiatieven zijn er nog niet;
- Tuinders krijgen nog een half jaar de tijd (tot 1 december 2016) om met concrete initiatieven te komen bij het loket PHTB;
- Daarna wordt één wijzigingsplan gemaakt voor alle gebieden gezamenlijk, een zgn. verzamelplan (vast te stellen door GS begin 2017). Daarin worden de publieke doelen bestemd waarvoor een bestemmingswijziging nodig is en de tuindersinitiatieven die dan voldoende concreet zijn.

De verdere communicatie naar de verschillende gebieden (tuinders en andere betrokkenen) zal in het teken staan van bovenstaande strategie. Voor Nieuwaal zal het gebiedsproces binnenkort starten.

Bijlage 1 Waaraan moet een plan voldoen



Heeft u een plan voor glastuinbouw of paddenstoelenteelt?

Herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard

Al een aantal jaren werken we aan de herstructurering van de glastuinbouw en de paddenstoelenteelt in de Bommelerwaard. Als u plannen heeft voor nieuwbouw of uitbreiding van uw bedrijf, is het zaak deze informatie goed door te lezen.

Doelen van de herstructurering zijn onder meer een toekomstbestendige tuinbouwsector, verbetering van de leefbaarheid (waaronder de verkeerssituatie) en een goede landschappelijke kwaliteit. In februari 2015 hebben Provinciale Staten van Gelderland het zogeheten Provinciaal Inpassingsplan Bommelerwaard (PIP) vastgesteld. Daarin zijn de kaders voor de herstructurering juridisch vastgelegd. In nog op te stellen wijzigingsplannen wordt dit nader uitgewerkt. Dat wordt gedaan door in de wijzigingsplannen de publieke voorzieningen (wegen, landschap) te bestemmen en uitbreidings- en nieuwbouwplannen van tuinbouwbedrijven planologisch mogelijk te maken. Om uw nieuwbouw of uitbreiding mee te kunnen nemen hierin, is informatie over uw plannen nodig. Op basis van een vastgesteld wijzigingsplan kunt u vervolgens een omgevingsvergunning voor uw uitbreiding of nieuwbouw aanvragen.

Aanvullende informatie over het opstellen van deze wijzigingsplannen staat in de Beleidsregels die het college van Gedeputeerde Staten op 25 augustus 2015 heeft vastgesteld. De genoemde stukken zijn te vinden via www.phtb.nl.

Zeven wijzigingsplannen

Voor de 7 tuinbouw-intensiveringsgebieden glastuinbouw wordt per gebied een wijzigingsplan gemaakt. Het gaat om de gebieden Nieuwaal, Zuilichem-Oost, Brakel-Oost, Poederloijen, Kerkwijk-Oost, Gameren en Grote Ingh. Dat gebeurt via een gebiedsproces per gebied waaraan eenieder kan deelnemen. De start van alle gebiedsprocessen is nog dit jaar. Als voorbereiding hierop, vragen wij u alvast om uw plannen voor te bereiden.

Vragen over proces in uw gebied? PHTB is uw loket

Voor het maken van de wijzigingsplannen hebben de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel, Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland een tijdelijke projectorganisatie (TPO) in het leven geroepen. U kunt deze projectorganisatie bereiken via het PHTB:

Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard;

Tel.: 0418-681700

Emailadres: loket@phtb.nl

Adres: Hogeweg 11 Zaltbommel / Postbus 10.002 5300 DA Zaltbommel

Het PHTB vervult de loketfunctie voor alles wat met herstructurering te maken heeft, dus ook voor deze tijdelijke projectorganisatie. Ook neemt het PHTB deel aan de gebiedsprocessen.

Grondslag voor de wijzigingsplannen zijn de Basiskaarten die samen met het PIP zijn vastgesteld. Op deze kaarten staan globaal de functies die in de wijzigingsplannen uitgewerkt worden en een planologisch juridische status moeten krijgen.

Waar moet uw plan aan voldoen om deze planologisch mogelijk te maken?

Om wijzigingsplannen te kunnen vaststellen vraagt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om uitgewerkte plannen en voornemens die binnen 10 jaar uitgevoerd worden. Alleen dan kunnen plannen en voornemens een planologisch juridische status krijgen in een wijzigingsplan op basis waarvan vergunningen kunnen worden verstrekt.

Daarom heeft de tijdelijke projectorganisatie globaal voor u op een rijtje gezet waaraan een plan moet voldoen om opgenomen te kunnen worden in een wijzigingsplan. Hieronder staat het stappenplan dat in grofweg 6 maanden doorlopen wordt, gelijktijdig met het gebiedsproces. Uiteraard is er overleg mogelijk en kunt u advies vragen via het loket bij PHTB.

Stap 1 Indienen plan

In het PIP is vastgesteld dat de intensiveringsgebieden bedoeld zijn voor bedrijven uit de Bommelerwaard. Daarom geeft u aan waar u vandaan komt. Ook wil de projectorganisatie weten of u eigenaar bent van de grond (of binnenkort wordt) waarvoor u een plan heeft.

De eerste stap bestaat uit het indienen van uw plan voor uitbreiding of nieuwbouw. Uw voorstel bestaat uit::

- een kaart of enkele kaarten op schaal 1:500 met daarop:
 - o de kadastrale gegevens
 - o situering en omvang huidige bebouwing inclusief eventuele bedrijfswoning in m2
 - o situering en omvang gewenste nieuwe bebouwing in m2
 - o aanduiding van de functie(s) van de gewenste nieuwbouw
 - o gewenste kavelindeling
 - o wijze van verkeersafwikkeling op eigen terrein (logistiek en parkeren)
- een onderbouwing waarom uitbreiding gewenst en/of noodzakelijk is
- de planning van het bouwvoornemen (wanneer denkt u de bouw te realiseren)

Stap 2 Bespreken plan

Na indiening van uw plan bij het PHTB-loket toetst de projectorganisatie uw plan op hoofdlijnen aan het PIP en de Beleidsregels. Daarna krijgt u een uitnodiging voor een gesprek. Daarin wordt besproken of, en zo ja, welke aanpassingen of aanvullende gegevens nodig zijn om het proces te vervolgen.

Stap 3 Sluiten intentieovereenkomst

In deze stap sluiten twee partijen een intentieovereenkomst: u als initiatiefnemer en het dagelijks bestuur (DB) van PHTB. Dit bestuur bestaat uit bestuurders van gemeenten Maasdriel en Zaltbommel, de provincie en het waterschap.

In de intentieovereenkomst verklaart de initiatiefnemer dat hij/zij voornemens is de ingediende plannen uit te voeren, bereid te zijn tot het doen van een bijdrage in een aantal kosten en aanvullende informatie aan te leveren. Het DB verklaart zich bereid (onder een aantal voorwaarden) de plannen op te nemen in het wijzigingsplan.

Stap 4 Verzamelen aanvullende informatie

Nadat de intentieovereenkomst is gesloten moet er aanvullende informatie komen die nodig is voor het wijzigingsplan, zoals:

- diverse onderzoeken op het terrein van de uitbreiding waaronder flora en fauna, water en archeologie
- landschappelijke inpassing op kavelniveau: hoe wordt de nieuwbouw ingepast in de omgeving
- financiële onderbouwing/bedrijfsplan
- planschadeovereenkomst

Stap 5 Sluiten anterieure overeenkomst

Wanneer alle informatie compleet is, kan een overeenkomst gesloten worden. Dat gebeurt voordat een wijzigingsplan in procedure wordt gebracht. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt tussen u als initiatiefnemer en het DB van het PHTB over onder meer de termijn van realisatie van uw plannen, de invulling van het wijzigingsplan, kosten en het vervolgtraject.

Nadat deze stappen zijn doorlopen kan het voorontwerp-wijzigingsplan definitief worden gemaakt en volgt de inspraak- en vaststellingsprocedure.

Bijlage 2 Factsheet kostenverhaal



Samenvatting kostenverhaal wijzigingsplannen Bommelerwaard 2015

Kostenverhaal is een wettelijke verplichting bij het vaststellen van bestemmings-, inpassings- en wijzigingsplannen. Bij kostenverhaal brengt de overheid kosten in rekening voor het planologisch mogelijk maken van bouwplannen. Dat geldt ook voor de wijzigingsplannen van de zeven intensiveringsgebieden voor glastuinbouw in de Bommelerwaard die op dit moment worden gemaakt. Het gaat bij bouwplannen om:

- de bouw van één of meer woningen
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte

Kostenverhaal is niet van toepassing voor de uitbreidingsmogelijkheid van 10% die al in het inpassingsplan (PIP) is vastgelegd.

Overeenkomst of exploitatieplan

Kostenverhaal kan op twee manieren worden uitgevoerd. De ene manier is met een zogeheten exploitatieplan. Een exploitatieplan maakt gebruik van een wettelijke methode van kostenberekening en kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt tegelijk met het wijzigingsplan vastgesteld. Bij deze methode is er geen sprake van gezamenlijke afspraken tussen overheid en de bouwende partij, maar worden de wettelijke richtlijnen gevolgd.

De andere manier om kostenverhaal uit te voeren is het sluiten van een zogeheten anterieure overeenkomst. Dit is een vrijwillige overeenkomst tussen de grondeigenaar en de overheid, voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan. De provincie Gelderland heeft een voorkeur voor het sluiten van dergelijke anterieure overeenkomsten. Als het PHTB grond verkoopt aan een tuinder voor het realiseren van een bouwplan, wordt kostenverhaal meegenomen in de grondprijs.

Voor iedereen gelijk

Omdat de provincie Gelderland de wijzigingsplannen vaststelt, worden anterieure overeenkomsten gesloten tussen grondeigenaren en de provincie. Het college van Gedeputeerde Staten (GS) heeft onlangs de hoogte van de bijdragen bepaald die zij via anterieure overeenkomsten wil verhalen. Dit heeft het college gedaan om te voorkomen dat met alle tuinders individueel moet worden onderhandeld over de hoogte van de bijdrage én om verschillen binnen en tussen gebieden te voorkomen. De vaste bedragen gelden alleen voor de intensiveringsgebieden waarvoor de wijzigingsplannen worden gemaakt. Voor de extensiveringsgebieden en reserve-concentratiegebieden wordt per bouwplan gekeken naar de hoogte van de bijdrage.

Hoogte van de bijdrage

Het college van GS wil anterieure overeenkomsten sluiten voor nieuw te realiseren bouwwerken op basis van de volgende bijdragen:

- glastuinbouw € 2,50 per vierkante meter bruto vloeroppervlak
- paddenstoelenteelt € 12,50 per vierkante meter bruto vloeroppervlak
- agro-gerelateerde business € 40,00 per vierkante meter bruto vloeroppervlak

Onder nieuw te realiseren bouwwerken wordt verstaan: alle bouwwerken die te maken hebben met de bedrijfsvoering. Voor glastuinbouw betreft het onder andere de bedrijfswoning, opslagruimte, kantoor, silo's, ketelruimte WKK, koelcel en verpakkingsruimte.

In deze kosten zijn inbegrepen een bijdrage voor publieke voorzieningen (bijvoorbeeld landschappelijke inpassing en wegen) en uitgaven die nodig zijn om het wijzigingsplan te maken (bijvoorbeeld algemene onderzoeken). Niet inbegrepen zijn kosten voor:

- onderzoeken op de kavels zelf (bijvoorbeeld flora en fauna, bodem en archeologie);
- het bouw- en woonrijp maken van de eigen kavel inclusief de ontsluiting van het erf.

Deze kosten komen, zoals gebruikelijk, voor rekening van de initiatiefnemer.

Betaalmoment

Gedeputeerde Staten hebben in Beleidsregels¹ het betaalmoment voor kostenverhaal vastgesteld: binnen 2 jaar nadat de anterieure overeenkomst is getekend of zoveel eerder als de verleende omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) onherroepelijk wordt. De afspraken over de totale bijdrage en het moment van betaling worden voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan in een overeenkomst vastgelegd.

Toekomstige plannen

De provincie werkt de komende tijd voor elk intensiveringsgebied aan wijzigingsplannen waarin zoveel mogelijk concrete tuinbouwinitiatieven en de publieke doelen (verkeer, landschap, water) worden opgenomen. In de beleidsregels is aangegeven wat dit betekent. Deze gebiedswijzigingsplannen worden in 2017 vastgesteld.

De verwachting is dat ook daarna nog wijzigingsplannen nodig zijn om bijvoorbeeld nieuwbouw van kassen mogelijk te maken. Niet alle grondeigenaren zullen immers nu al plannen hebben die concreet genoeg zijn voor het gebiedswijzigingsplan. Ook op deze toekomstige plannen moet kostenverhaal worden toegepast. Daarbij zijn de hierboven genoemde bedragen het vertrekpunt voor actualisatie en onderbouwing. Deze actualisatie is wettelijk verplicht.

¹ 'Beleidsregels herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard 2015' (vastgesteld op 25 augustus 2015)

Bijlage 3 Brief DB aan GS



Gedeputeerde Staten van Gelderland
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Datum 02-05-2016
Kenmerk Rd/dv/160512
Project TPO
Betreft Advies aan GS inzake wijzigingsplannen

Geacht College,

Volgens de Beleidsregels uitvoering herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard 2015 (hierna: beleidsregels), artikel 3, lid 3 en 4, is het onze taak om aan uw college rapport uit te brengen over het niveau van het gebiedsdraagvlak. Daaronder verstaan de beleidsregels de mate van bereidheid van de grondeigenaren in de intensiveringsgebieden om met concrete tuindersinitiatieven te komen. Wij moeten beoordelen of er voldoende intentieovereenkomsten zijn getekend om aan de hand daarvan te kunnen bepalen of de optimale benuttingsgraad van een desbetreffend intensiveringsgebied wordt gehaald.

Op basis van de uitkomsten van het gebiedsproces, dat is doorlopen in de periode oktober 2015 t/m maart 2016, zijn onze bevindingen als volgt:

1. In geen van de intensiveringsgebieden wordt op dit moment voldaan aan de voorwaarden voor een gebiedsdekkend wijzigingsplan;
2. Voor een aantal gebieden zijn er op de sluitingsdatum van 2 mei 2016 geen tuindersinitiatieven die we nu kunnen bestemmen. Deze deadline is aan de sector gesteld vanwege de door Provinciale Staten aangenomen motie om binnen een jaar na onherroepelijk worden van het PIP in alle gebieden te komen met zoveel mogelijk gebiedsdekkende wijzigingsplannen;
3. In een aantal gebieden zijn binnen een half jaar mogelijk een of meer tuindersinitiatieven te verwachten.

In het licht van de beleidsregels concluderen wij dat er in geen van de intensiveringsgebieden op dit moment sprake is van een zodanig gebiedsdraagvlak, dat het mogelijk is om wijzigingsplannen volgens optie A vast te stellen. Wij stellen voor om de publieke doelen die een bestemmingswijziging behoeven, al dan niet in combinatie met tuindersinitiatieven die zich de komende tijd nog aandienen, te bestemmen in één wijzigingsplan, dat de vorm heeft van een verzamelplan voor alle gebieden. Hierover zullen wij uw college te zijner tijd een voorstel doen.

Hoogachtend,

Namens het Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard,


C. Bieze
Voorzitter

PHTB | Hogeweg 11 | Postbus 10.002 5300 DA Zaltbommel | T 0418 681 700 | E info@phtb.nl | www.phtb.nl
NL03BNGH0285150618 | kvk 51979233 | NL 8502.49.570.B.01