

Mij bekend,



Griffier der Staten van Noord-Brabant

Onteigeningsplan Agro & Food Cluster West-Brabant

Zakelijke beschrijving

Versie juli 2012

1. Inleiding

In deze zakelijke beschrijving is beschreven op welke wijze de Provincie Noord-Brabant uitvoering zal geven aan het inpassingsplan “Agro & Food Cluster West-Brabant” (hierna: Inpassingsplan), vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 9 juli 2010. Het Agro & Food Cluster West-Brabant (hierna: AFCWB) zal bestaan uit circa 220 ha netto glasopstanden, circa 49 ha netto bedrijventerrein en circa 40 ha netto ontwikkeling van de bestaande suikerfabriek met bijbehorende voorzieningen. Het Agro & Food Cluster West-Brabant is gelegen in de gemeente Steenbergen en voor een klein gedeelte in de gemeente Halderberge.

2. De locatie van het Agro & Food Cluster West-Brabant

Het Agro & Food Cluster West-Brabant ligt ten oosten van de snelweg A29 (toekomstige A4 Zuid) nabij de kern Dinteloord en ten westen van de kern Stampersgat bij de huidige suikerfabriek. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Noordlangeweg en de noordelijke grens van het gebied is de rivier de Dintel.

3. Ruimtelijk ontwikkelingsbelang en publiek belang

De essentie van het AFCWB ligt in het ontwikkelingsconcept van het clusteren van een projectvestiging voor glastuinbouw met agro- en food gerelateerde bedrijven en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie én met de bestaande suikerfabriek. Het realiseren van het ontwikkelingsconcept AFCWB is van provinciaal belang omdat dit een impuls geeft aan de economische ontwikkeling in de regio Midden-en West-Brabant op een zodanige manier dat tegelijkertijd voorwaarden worden geschapen om hoge ambities ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit in te vullen. De ruimte voor zowel glastuinbouw als bedrijventerrein en suikerfabriek is noodzakelijk om het economische belang van de regio op lange termijn te kunnen waarborgen. Tevens wordt met het AFCWB invulling gegeven aan het concentratiebeleid voor glastuinbouw in de provincie Noord-Brabant.

Bij de ontwikkeling van het AFCWB wordt in het bijzonder aandacht besteed aan en gestreefd naar:

- een duurzame ontwikkeling door middel van winstgevende symbiose & samenwerking op het gebied van energie, reststromen, CO₂, waterhuishouding, etc.
- effectief en intensief ruimtegebruik, dat met het oog op de organisatie en stroomlijning daarvan noodzaakt tot een collectieve aanpak;
- een ontsluitingsstructuur die rekening houdt met zowel de verkeersafwikkeling als de verkeersveiligheid;



- een goede landschappelijke inpassing passend in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- een autonoom functionerende waterhuishouding (vasthouden, bergen en afvoeren) zonder negatieve effecten op het grondwater, en zonder wateroverlast en verdroging;
- de realisatie van bedrijfsoptimale kavels voor de glastuinbouw, wat inhoudt een robuuste en zoveel mogelijk rechthoekige verkaveling met courante lengte-breedteverhoudingen, optimale positionering ten opzichte van de zon, en de mogelijkheid van opschaling in de toekomst;
- de realisatie van bedrijfsoptimale kavels voor kleinere, grotere en heel grote agro- en food gerelateerde bedrijven en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie, met het oog op een hoog percentage netto uitgeefbaar.

4. Bestemmingen

Het Inpassingsplan voorziet voor de te onteigenen gronden in de bestemmingen “Agrarisch”, “Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw” en “Bedrijventerrein” alsmede in de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 1” en “Waarde – Archeologie 2”.

Daarnaast kent het plan de bestemmingen “Groen”, “Natuur”, “Verkeer”, “Water-Kanaal”, “Water-Watergang” en de dubbelbestemmingen “Leiding - Gas”, “Waterstaat - Beschermingszone watergang” en “Waterstaat - Waterstaatkundige functie”.

5. Noodzaak

5.1 Wijze van planuitvoering

Samenhang segmenten bedrijventerrein, glastuinbouw en suikerfabriek; integrale planuitvoering

De toegevoegde waarde en kracht van het AFCWB ontstaan door de combinatie en clustering van glastuinbouw, bedrijventerrein en suikerfabriek. Door clustering op één terrein kan het gebruik en de uitwisseling van (collectieve) voorzieningen, onder meer op het terrein van energie, reststromen, CO₂ en waterhuishouding, worden geoptimaliseerd. De onderlinge nabijheid van alle drie de ontwikkelingen bevordert het ontstaan van innovatieve ontwikkelingen die de nagestreefde duurzaamheid verder kunnen versterken. Door de clustering ontstaan synergievoordelen die op andere wijze (zonder clustering en samenwerking) niet kunnen worden gerealiseerd.

De hierna nader toe te lichten doelstellingen en wijze van planuitvoering met betrekking tot synergievoordelen, duurzaamheid, collectieve voorzieningen, landschappelijke inpassing etc. kunnen alleen worden gerealiseerd door optimaal ruimtegebruik, onder andere door een optimale en robuuste verkaveling van de glastuinbouw en het bedrijventerrein, en door een integrale uitvoering van het gehele concept in onderlinge samenhang.

Zonder de beschikking over alle gronden gelegen in het plangebied is het integraal en in onderlinge samenhang uitvoeren van het AFCWB niet mogelijk, en kunnen de doelstellingen ten aanzien van de ontwikkeling van het AFCWB niet of niet in de gewenste vorm worden bereikt. Dit betekent dat de verkrijging in eigendom van alle gronden in het plangebied noodzakelijk is, en dat de realisatie van onderdelen of deellocaties door afzonderlijke partijen in beginsel niet mogelijk is.

Kernrandvoorwaarde: duurzaamheid

Kernrandvoorwaarde voor de ontwikkeling van de locatie is de ontwikkeling van een aantrekkelijk, duurzaam en hoogwaardig Agro & Food Cluster in de regio West-Brabant, waarbij continuïteit in ontwikkeling en duurzaamheid gegarandeerd zijn.

In de toelichting van het Inpassingsplan zijn de volgende elementen, gericht op duurzaamheid, genoemd:

- winstgevende symbiose & samenwerking;
- de koppeling van glastuinbouw, bedrijventerrein en suikerfabriek welke leidt tot hogere efficiëntie in gebruik van ruimte, infrastructuur, product- en reststromen, procesinstallaties en utilities, energie (waaronder restwarmte van de bestaande suikerfabriek), water, personeel, ervaring en kennis;
- collectieve voorzieningen ten aanzien van energie, gietwater, zuivering of afvoer van afvalwater, en CO₂;
- aansluiting bij de bestaande suikerfabriek met haar autonome ontwikkeling;
- realiseren van een landschappelijke inpassing voor het totale gebied met omringende structuur van grondwallen;
- realiseren van een waterbergingsfunctie zoveel mogelijk gecombineerd met de opgave voor een ecologische verbindingszone (evz) en de gietwaterbassins van de glastuinbouw;
- beperking van de lichtuitstraling door glastuinbouw als gevolg van assimilatiebelichting;
- opwaardering van bestaande wegen en realisering van nieuwe wegen in verband met een verkeersveilige afwerking van de verkeersstromen;
- bereikbaarheid van het gebied wordt vergroot door de doortrekking van de A4 Randstad – Antwerpen;
- vervoer over water is mogelijk via bestaande kades en ruimte voor nieuw aan te leggen kades;
- rechthoekige verkaveling van bestaande polder sluit aan bij de wensen van de nieuwe ontwikkelingen;
- efficiënte verkaveling voor hoogwaardig en zuinig ruimtegebruik;
- geclusterde en gecoördineerde uitgifte van projectvestigingsgronden waardoor een optimale relatie tussen de verschillende functies kan worden bereikt.

Verkaveling

Gestreefd wordt naar de vestiging van grote bedrijven (gemiddeld 20 ha) op het glastuinbouwgedeelte van het AFCWB, volgens de verkavelingsschetsen die zijn opgenomen in de toelichting van het Inpassingsplan (afbeeldingen 6.5 en 6.6). Deze schaalgrootte is noodzakelijk in verband met de aanzienlijke investeringen in verband met de belangrijke doelstelling van een duurzame ontwikkeling. Daar komt bij dat er bij tuinders uit Brabant en uit het westen van het land een duidelijke vraag is naar een bedrijfsomvang van gemiddeld 15 hectare. De trend van schaalvergroting heeft te maken met de hiervoor bedoelde investeringen in een moderne bedrijfsvoering. Zij wordt ook bevorderd doordat tuinders in toenemende mate rechtstreeks leveren aan supermarktketens, die grote volumes eisen en jaarrond bediend willen worden. Dit betekent dat tuinders verschillende teeltsystemen naast elkaar moeten hebben (belicht en onbelicht), die elk hun eigen kritische massa kennen.

Gestreefd wordt verder naar een optimale lengte breedte verhouding van de kavels, en wel in verband met de lengte van de teelpaden in de kassen, en naar een optimale positionering van de kavels /gebouwen ten opzichte van het zonlicht. Een veelvoorkomende bedrijfsopzet is het zogeheten halterbedrijf, waarvan de bedrijfsgebouwen midden tussen twee identieke, gespiegeld geplaatste, kasunits staan. Een dergelijk bedrijf heeft twee afzonderlijke delen die apart kunnen worden aangestuurd. Bovendien kan een dergelijk bedrijf gefaseerd worden ontwikkeld.

Bij het inrichten van het gebied met grote percelen komen ook kleinere percelen beschikbaar. Ook naar deze kleinere percelen is vraag, mits deze op de juiste wijze gesitueerd worden en ook nog over aantrekkelijke lengte-breedte verhoudingen beschikken. Met het oog op deze kleinere (rest)kavels is de minimale perceelsoppervlakte van 4 ha in de planregels opgenomen.

Om de grote en de kleinere percelen efficiënt naast elkaar te positioneren zodat zo weinig mogelijk ruimte verloren gaat en het volledige areaal aan glastuinbouwterrein zo efficiënt en optimaal mogelijk wordt benut, is het noodzakelijk dat één ontwikkelende partij de regie heeft bij de indeling en toedeling van de kavels. Kortom: alleen een integrale aansturing waarbij een organisatie grip heeft op alle grond om deze zo efficiënt mogelijk in te delen leidt tot het gewenste resultaat van het efficiënt omspringen met en inrichten van de beschikbare ruimte in het glastuinbouwgedeelte van het AFCWB.

Voor het bedrijventerrein is het van belang om te kunnen inspelen op verschillende typen vragen uit de markt. Er moeten kavels zijn voor kleine (0,5 tot 1 ha), grotere (1 tot 5 ha) en grote bedrijven (> 5 ha) uit alle milieucategorieën, passend binnen de bij deze zakelijke beschrijving gevoegde verkavelingsschets voor het bedrijventerrein. Het is waarschijnlijk dat bedrijven uit hogere milieucategorieën grotere kaveldieptes en oppervlaktes nodig hebben. Daarom zijn er drie kaveldieptes: 80-90 m voor kleinere bedrijven voornamelijk in de milieucategorieën 3-4, 130-150 m voor middelgrote bedrijven voornamelijk in de milieucategorieën 4-5, en in de diepte geschakelde percelen of hele ontwikkelingsblokken voor grote bedrijven voornamelijk in de milieucategorieën 4-5. Doordat de zijdelingse kavelgrenzen niet vastliggen kan de kavelbreedte nog worden aangepast aan het benodigde oppervlak. De kaveldieptes van 80-90 m liggen langs de randen van de zuidelijke helft van het bedrijventerrein, de kaveldieptes van 130-150 m liggen in het hart, en de mogelijk te schakelen percelen of geheel uit te geven ontwikkelingsblokken in de noordelijke helft.

Het gestructureerd en in samenhang met de mogelijke milieucategorieën kunnen aanbieden van percelen met verschillende kaveldieptes en oppervlakten is voor het bedrijventerrein van groot belang. Hiervoor is een integrale ontwikkeling door één partij noodzakelijk.

Collectieve voorzieningen

Met het oog op de randvoorwaarde van een aantrekkelijk, duurzaam en hoogwaardig AFCWB worden in de overeenkomsten tot uitgifte van de kavels bepalingen opgenomen over kwaliteitseisen met betrekking tot de bouw, de inrichting en het beheer, en verplichtingen opgelegd ter zake van collectieve voorzieningen (parkmanagement).

Door de volgende collectieve voorzieningen worden de suikerfabriek, het glastuinbouwterrein en het nieuwe bedrijventerrein aan elkaar gekoppeld:

- Zuiveringsinstallatie en distributiesysteem waarmee het proceswater van de suikerfabriek wordt gezuiverd en gedistribueerd naar het glastuinbouwgebied ten behoeve van aanvullend gietwater en naar het bedrijventerrein als proces- en grijs water. Het gaat om een hoeveelheid van in eerste instantie circa 300.000 m³/jaar, uiteindelijk uitkomend op maximaal circa 1.000.000 m³/jaar. Hiermee wordt voorkomen dat minder duurzame bronnen als grondwater of drinkwater moeten worden aangesproken.
- CO₂ distributiesysteem waarmee de groeistof CO₂ die hard nodig is in de kassen wordt gedistribueerd. Het systeem wordt gevuld vanuit een voormalige Defensiepijpleiding vanuit de Botlek, of de biomassavergifter van de suikerfabriek, of middels een laadpunt aan de nieuw te ontwikkelen kadefaciliteit, of vanuit bedrijventerrein Moerdijk. Bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen kunnen ook CO₂ afvangen en afvoeren of gebruiken door middel van dit systeem.
- Collectief Gas ontvangstation en Distributiesysteem om Gas met een capaciteit van 35.000 m³/uur te kunnen distribueren. Op dit systeem kan ook de biomassacentrale van de suikerfabriek worden aangesloten om op deze wijze gebruik te maken van groen gas. De glastuinders worden hierop aangesloten. Grote gasverbruikers op het bedrijventerrein kunnen ook worden aangesloten.
- Inzamelings- en zuiveringssysteem voor spuiwater uit de glastuinbouw waardoor dit gebied Kader Richtlijn Water-Proof wordt.
- Distributienetwerk voor Restwarmte. In eerste instantie wordt de grote hoeveelheid restwarmte die de suikerfabriek heeft hiermee gedistribueerd naar tuinders, maar ook nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein die warmte produceren of nodig hebben krijgen een aantakking op dit systeem.
- In samenwerking met Enexis en TenneT wordt een nieuw 150 Kv station gerealiseerd op het AFCWB, dit om het gebied dat nu 'blanco' is te elektrificeren. De ontwikkelaars van het gebied (zie hierna onder "exploitatieovereenkomsten en bestuursovereenkomsten") staan aan de lat om mee te investeren in dit station.
- Retentievijvers door het gehele gebied ten behoeve van de opvang van piekwaterberging van verharde oppervlakten die niet gebruikt kunnen worden als gietwater in kassen (wegen en dergelijke).

De collectieve voorzieningen worden gerealiseerd door de ontwikkelende partijen en komen onder duidelijke randvoorwaarden gezamenlijk in eigendom en beheer van de toekomstige gebruikers (coöperatie voor het glastuinbouwgebied en een of meer bedrijvenverenigingen voor het bedrijventerrein en de suikerfabriek).

Landschappelijke inpassing

Het landschapsconcept voor het AFCWB is een belangrijke manier om het nieuwe gebied landschappelijk in te passen. Het landschapsconcept bestaat uit een structuur met grondwallen die in het glastuinbouwgedeelte gecombineerd worden met gietwaterbassins en bij het bedrijventerrein gecombineerd worden met een voorzieningszone en een recreatieve functie bij de kern Stampersgat.

Het belang van degelijke landschappelijke inpassing wordt door alle partijen erkend en is nader toegelicht en uitgewerkt in het Inpassingsplan en het bijbehorende Beeldregieplan. In het gebied zijn beeldkwaliteitzones opgenomen voor zowel de bestemming “Agrarisch – Projectvestiging Glastuinbouw” als de bestemming “Bedrijventerrein”. Tegelijk met de uitgifte van kavels en het verlenen van omgevingsvergunningen aan ondernemers worden de grondwallen met indien van toepassing gietwaterbassins aangelegd.

Voor het glastuinbouwgebied geldt dat dijken die geen onderdeel uitmaken van een gietwaterbassin in eigendom bij de tuinderscoöperatie komen, die verantwoordelijk wordt voor beheer en onderhoud op de wijze zoals is bedoeld in het Beeldregieplan. Dijken die wel onderdeel uitmaken van een gietwaterbassin komen in eigendom bij de individuele tuinders, waarbij het beheer en onderhoud van de buitenste dijk (langs de primaire en secundaire zones) in handen wordt gelegd van de tuinderscoöperatie. Tuinders verplichten zich bij aankoop van gronden op het AFC tot het leveren van een (naar rato) bijdrage aan het beheer en onderhoud door de coöperatie.

Voor het bedrijventerrein geldt dat de grondwallen in eigendom van de bedrijvenvereniging(en) komen die het beheer en onderhoud verzorgen, tenzij met een bedrijf specifieke andere afspraken worden gemaakt.

Wegen en ontsluiting

De ontwikkeling van het AFCWB zal gepaard gaan met een toename van verkeer. In de MER zijn de hoeveelheden en de effecten daarvan onderzocht, waarna de resultaten zijn verwerkt in het Inpassingsplan.

De toekomstige ontsluiting van het gebied zal bestaan uit twee hoofdontsluitingen aangelegd tussen de Noordzeedijk en de Noordlangeweg, hierna aangeduid als inprikkers. Verkeer kan op deze manier op twee plaatsen vanaf de Noordlangeweg het gebied in. De westelijke inprikkers is bedoeld voor het westelijke gedeelte van het glastuinbouwgebied. Zij verbindt de Noordlangeweg via de Noordzeedijk met de Willemspolder, waardoor tevens een extra toegang tot de kern Dinteloord ontstaat. De oostelijke inprikkers wordt gesitueerd ter hoogte van het bedrijventerrein en is bedoeld voor het bedrijventerrein en het oostelijke gedeelte van het glastuinbouwgebied. Ook deze inprikkers loopt door tot de Noordzeedijk. Hierdoor ontstaat tevens voor de suikerfabriek, en vooral ook voor het bijbehorende terrein van de grondberging en waterzuivering, een tweede ontsluitingsmogelijkheid, naast de bestaande route via de Noordzeedijk en de Kreekweg.

Binnen de bestemming agrarisch - projectvestiging glastuinbouw betreft het interne hoofdontsluitingswegen als bedoeld in artikel 1 lid 27 van de regels van het Inpassingsplan alsmede interne ontsluitingswegen als bedoeld in artikel 1 lid 28. In het Exploitatieplan, artikel 8.2, onder 2.a, is nader bepaald dat moet worden voldaan aan de door stichting CROW te Ede voor Erftoegangsweg type 1 gestelde eisen. Het CROW vermeldt voor genoemde wegen (onder meer): 6,5 meter breed, buiten de kom, 60 km/uur, fietssuggestiestroken.

Binnen de bestemming bedrijventerrein betreft het in de eerste plaats interne hoofdontsluitingswegen als bedoeld in artikel 1 lid 27 van de regels van het Inpassingsplan. In

het Exploitatieplan, artikel 8.2, onder 2.b, sub i, is nader bepaald dat moet worden voldaan aan de door stichting CROW te Ede voor Gebiedsontsluitingsweg gestelde eisen. Het CROW vermeldt voor deze wegen (onder meer): 6,5 meter breed, binnen de kom, 50 km/uur met een vrijliggend fietspad. Binnen de bestemming bedrijventerrein betreft het in de tweede plaats interne ontsluitingswegen als bedoeld in artikel 1 lid 28. In het Exploitatieplan, artikel 8.2, onder 2.b, sub ii, is nader bepaald dat moet worden voldaan aan de in het door stichting CROW te Ede voor Erftoegangsweg gestelde eisen. Het CROW vermeldt voor genoemde wegen (onder meer): 6,5 meter breed, binnen de kom, 30 km/uur, fietssuggestiestroken.

De twee inprikkers worden op de Noordlangeweg aangesloten middels rotondes. Dit zal de doorstroom van invoegend verkeer moeten bevorderen. De Noordlangeweg komt aan de westelijke zijde uit op de oprit van de toekomstige A4 Zuid en aan de oostelijke zijde komt het verkeer op de N641 en de A17 (beide bij Oud-Gastel).

Watersysteem

Binnen het AFCWB is water een zeer belangrijk element. De glastuinbouw heeft grote hoeveelheden gietwater nodig. Dit gietwater wordt verkregen middels het opslaan van hemelwater van de kasdekken in gietwaterbassins voornamelijk langs de landschapsdijken. Deze bassins hebben een dubbele functie: naast de opslag van gietwater bieden zij de mogelijkheid van hemelwateropvang bij zeer zware regenval. Zo wordt er 30 cm onder de rand vrijgehouden middels een overloopfunctie, zodat bij piekneerslag de bovenste 30 cm kan vollopen en later vertraagd kan worden afgevoerd.

Verder worden er in het gehele AFCWB collectieve waterberging/ retentievoorzieningen aangelegd die het hemelwater van het verhard oppervlak (exclusief kassen) vertraagd afvoert naar de legger watergangen en de piekneerslag kan bergen. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de trits vasthouden, bergen, en afvoeren en wordt voorkomen dat wateroverlast ontstaat bij zware regenbuien.

Naast het hemelwater wordt voorzien in aanvullend gietwater. Dit aanvullende gietwater is nodig omdat de neerslag op sommigen momenten van het jaar niet voldoende is voor de vraag vanuit de kassen. Het aanvullende gietwater wordt gerealiseerd door het uitvoeren van een extra zuiveringstap op het proceswater dat vrijkomt bij de suikerfabriek gedurende de bietencampagne. Dit proceswater wordt momenteel opgeslagen op de vloeivelden gelegen langs de Dintel in het noordelijke deel van het AFCWB.

Op het aanvullend gietwatersysteem voor het gebruik van het proceswater van de suikerfabriek zullen, afhankelijk van de behoefte, ook bedrijven op het bedrijventerrein aansluiten. Door het gebruik van het proceswater van de suikerfabriek zal voor de bedrijfsprocessen in het AFCWB geen grondwater of drinkwater nodig zijn.

Voor het bedrijventerrein wordt een Verbeterd Gescheiden Stelsel (VGS) aangelegd. Hierdoor wordt het hemelwater gescheiden van het afvalwater dat via het gangbaar DWA-riool wordt afgevoerd.

Voor de glastuinbouw wordt een dubbelriool aangelegd dat een scheiding maakt tussen enerzijds het huishoudelijk afvalwater (kantine, toilet en dergelijke) en het condenswater van WKK's dat via het DWA-riool wordt afgevoerd en anderzijds het spuiwater (afvalwater uit recirculatie kassen) dat apart wordt verzameld op een locatie in het gebied en vervolgens gezuiverd tot oppervlaktewater- of gietwaterkwaliteit. Hiermee wordt onder meer beoogd om te voldoen aan de Kader Richtlijn Water (KRW) normen voor 2027.

Exploitatieovereenkomsten en bestuursovereenkomsten

De provincie heeft met de ontwikkelaars, zijnde de Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij C.V. (TOM) en de Koninklijke Coöperatie Cosun U.A. (COSUN) exploitatieovereenkomsten gesloten voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het projectvestigingsgebied glastuinbouw. Voorts is in een bestuursovereenkomst tussen de colleges van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenbergen vastgelegd dat de gemeente haar gronden in het projectgebied tijdig verkoopt en levert aan de ontwikkelaars.

5.2 Minnelijk overleg

Een belangrijk deel van de voor de ontwikkeling van het AFCWB benodigde gronden in het plangebied is juridisch en/of economisch in eigendom van de ontwikkelaars. Beperkte delen zijn eigendom van de provincie en de gemeente Steenbergen. De overige delen zijn van diverse andere eigenaren.

Met de laatstbedoelde andere eigenaren heeft overleg plaats gevonden. Dit overleg heeft tot op heden niet geleid tot overeenstemming over aankoop van de gronden. Voorzover deze eigenaren hebben aangegeven zelf te willen realiseren, is - niettegenstaande de nagestreefde en ook met deze eigenaren gecommuniceerde integrale wijze van planuitvoering - verzocht concreet te maken op welke wijze en wanneer deze eigenaren zelf de bestemmingen op hun gronden wensen te realiseren. Tot op heden hebben deze eigenaren hierin geen inzicht geboden.

Uiteraard worden de onderhandelingen met de eigenaren voortgezet met als doel te komen tot overeenstemming over de verwerving. Omdat op dit moment niet zeker is dat de gronden tijdig in eigendom komen van de provincie, is onteigening noodzakelijk. Zie wat betreft de te onteigenen (gedeelten van) percelen bijgaande grondtekeningen, situatietekening en bijbehorende lijst van te onteigenen onroerende zaken.

6. Urgentie

In de projectvestiging glastuinbouw wordt uitgegaan van een looptijd tot medio 2019. Het uitgangspunt dat het glastuinbouwgebied in de richting van west naar oost wordt ontwikkeld, zoals aangegeven in de toelichting van het Inpassingsplan (paragraaf 6.3.9), blijft gehandhaafd. Specifieke vraag naar percelen die kunnen worden voorzien van restwarmte van de suikerfabriek maakt het echter nodig ook de oostelijk van de Derriekreek gelegen glastuinbouwgrond vroeg tot ontwikkeling te brengen. De restwarmtecapaciteit is toereikend voor dit gedeelte van het glastuinbouwgebied en slechts beperkt voor de overige delen.

Zoals blijkt uit bijlage 2 van de toelichting op het Inpassingsplan wordt in Noord-Brabant in de periode 2010 – 2020 een groeiende vraag verwacht naar grote en goed ontsloten kavels in gebieden met gunstige vestigingsfactoren, zoals lichtintensiteit, nabijheid van veilingen en afzetmarkt, zoals het AFCWB. Gegevens van de TOM bevestigen deze verwachting. Op dit moment heeft de TOM grond verkocht en geleverd aan drie glastuinders, die 64 ha concreet in ontwikkeling hebben genomen. Verder heeft de TOM verkennende gesprekken gevoerd met 15 glastuinders, die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de afname van in totaal circa 280 ha.

Voor het bedrijventerrein zal de uitgifte sterk afhankelijk zijn van de marktvraag en wordt ingezet op een looptijd en bijbehorende fasering van tien jaar. Zoals is aangegeven in paragraaf 6.3.9 van de toelichting van het Inpassingsplan start de uitgifte van het bedrijventerrein aan de oostkant van de 1e Kruisweg, meer nauwkeurig gesteld aan de oostkant van de gebiedsontsluitingsweg die iets ten westen van de 1e Kruisweg komt te liggen (waarbij de 1e Kruisweg verdwijnt). Daarbij wordt gewerkt van zuid naar noord, zodat het gedeelte binnen en rondom de zuidelijkste erfontsluitingsweg het eerste aan bod komt. De ten behoeve van het bedrijventerrein te onteigenen gronden zijn zodanig gelegen dat deze binnen 5 jaar vanaf het koninklijk besluit tot onteigening zullen worden gerealiseerd, in de eerste plaats als infrastructuur (rotonde, gebiedsontsluitingsweg, erfontsluitingsweg) en voor het overige als grondwal voor de landschappelijke inpassing en als bedrijfsperceel/bedrijfspercelen.

Zoals blijkt uit bijlage 2 van de toelichting van het Inpassingsplan, is door zowel door Buck Consultants International als de Stec Groep onderzoek gedaan naar de meest kansrijke doelgroepen voor het AFCWB respectievelijk de behoefte aan bedrijventerrein.

Bijlagen PM