

Zakelijke beschrijving Onteigeningsplan Agro & Foodcluster West-Brabant

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 en nagenoeg geheel onherroepelijk geworden op 8 december 2011 als gevolg van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Met inachtneming van deze uitspraak hebben Provinciale Staten op 22 juni 2012 een zogeheten reparatieplan vastgesteld. Tegen dit plan zijn geen beroepen ingesteld. Dit betekent dat het inpassingsplan met ingang van 16 oktober 2012 in zijn geheel onherroepelijk is geworden.

Het Agro & Foodcluster West-Brabant (hierna: AFCWB) zal bestaan uit circa 220 ha netto glasopstanden, circa 49 ha netto bedrijventerrein en circa 30-40 ha netto ontwikkeling van de bestaande suikerfabriek met bijbehorende voorzieningen. Het AFCWB is voor het overgrote deel gelegen in de gemeente Steenbergen en voor een klein gedeelte in de gemeente Halderberge.

De zakelijke beschrijving behoort bij het onteigeningsplan voor de uitvoering van het Inpassingsplan, en wel voor zover dit voorziet in de aanleg van het bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen (infrastructuur). Het onteigeningsplan heeft betrekking op onroerende zaken in het plangebied die eigendom zijn van Grootscholte Projecten B.V., J.D.C. van Tilburg (hierna ook: Van Tilburg) en de Provincie Noord-Brabant (hierna: de Provincie).

Leeswijzer

Onder 2. volgt hierna een korte uiteenzetting omtrent de locatie van het onteigeningsplan, waarna onder 3. de noodzaak van het project wordt besproken. Onder 4. (pag. 2 e.v.) worden de vigerende bestemmingen (4.1.) en de voorgenomen wijze van planuitvoering (4.2.) toegelicht waarna onder 5. (pag. 7 e.v.) de onteigeningsnoodzaak aan bod komt gevolgd door een afsluitend hoofdstuk 6. (pag. 10) over de urgentie van de onteigening.

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

Het AFCWB 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 Dinteloord van Suiker Unie. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Noordlangeweg –met een “uitstulping” in zuidelijke richting tot aan de Zuidlangeweg, gelegen tussen de Eerste Kruisweg en de Tweede Kruisweg- en de noordelijke grens van het gebied is de rivier de Dintel.

3. Noodzaak bedrijventerrein

3.1 Inleiding

Het economisch belang van bedrijventerreinen in de regio Midden- en West-Brabant is groot. Om dit belang in de regio Midden- en West-Brabant op peil te houden en te vergroten, is het noodzakelijk om ruimte te kunnen blijven bieden aan de in de regio aanwezige stuwende sectoren (o.a. industrie en logistiek) op (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen. De economisch stuwende sectoren in Midden- en West-Brabant zijn ook belangrijke ruimtevragers in de regio voor de periode tot en met 2020. 15%-20% van de totale ruimtevrage is afkomstig van bedrijven in zwaardere milieucategorieën, vooral uit branches als afvalstoffeninzameling (organische stromen), verwerking en recycling, energieproductie, logistiek en voedings- en genotmiddelenindustrie. Sommige van deze bedrijven stellen heel specifieke eisen aan hun locatie. De eisen van deze bedrijven aan onder meer bereikbaarheid, kavelgrootte en milieuzonering zijn zo specifiek dat ze vaak niet te combineren zijn met andere reguliere bedrijven. Het is belangrijk om voor

deze bedrijven specifieke locaties te hebben. Het specifieke karakter van het bedrijventerrein en de combinatie met glastuinbouw, zal aantrekkingskracht hebben op bedrijven die nu nog in de belangrijkste Nederlandse Greenports – Westland/Oostland en Aalsmeer – zijn gevestigd. Het ruimtetekort is in deze Greenports groot. Het AFCWB vormt – gezien haar strategische ligging en de ligging ten opzichte van deze Greenports – voor een aantal van deze bedrijven een interessant alternatief.

3.2. 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 enerzijds een impuls geeft aan de economische ontwikkeling in de regio Midden-en West-Brabant en anderzijds kansen biedt om ambities ten aanzien van duurzaamheid in te vullen met een acceptabele beeldkwaliteit als voorwaarde. 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 zoals dit blijkt uit onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimte.

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 uitgeefbare gronden.

4.1 Bestemmingen

Het Inpassingsplan voorziet voor de te onteigenen gronden van Grootscholte Projecten B.V. in de bestemmingen “Agrarisch”, en “Bedrijventerrein” alsmede in de dubbelbestemming “Leiding” Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer 361, dat, eigendom is van Van Tilburg, voorziet het Inpassingsplan in de bestemming “Bedrijventerrein”, net als op de gedeelten van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord sectie D nummer D398, die onder de provincie zelf worden onteigend ter zuivering van niet in het kadaster ingeschreven rechten.

De voor *Agrarisch* aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik/bedrijfsvoering, water en watergangen, groenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen. Meer specifiek voorzien de planregels bij de bestemming Agrarisch in de mogelijkheid van de aanleg van een rotonde met parallelweg ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van verkeer-indicatieve ontsluiting” op de verbeelding.

De voor *Bedrijventerrein* aangewezen gronden zijn bestemd voor de realisering van bedrijfskavels in verschillende milieucategorieën en de aanleg van infrastructuur. Met betrekking tot de bestemmingen in het Inpassingsplan zijn nadere eisen en regels gesteld in het Exploitatieplan Agro & Foodcluster West-Brabant (laatstelijk herzien op 17 mei 2013), en is een Civieltechnisch Masterplan vastgesteld. Hierover meer onder het kopje “Wijze van planuitvoering”.

Verder kent het plan –voor de niet te onteigenen gronden- de bestemmingen “Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw”. “Groen”, “Natuur”, “Verkeer”, “Water-Kanaal”, “Water-Watergang” en de dubbelbestemmingen “Leiding - Gas”, “Waterstaat - Beschermingszone watergang”, “Waterstaat - Waterstaatkundige functie”, “Waarde - Archeologie 1” en “Waarde - Archeologie 2”.

4.2 Wijze van planuitvoering

4.2.1 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 van bedrijven uit dezelfde sectoren, die allemaal met biomassa (plantaardig of dierlijk, agrarisch en industrieel) werken, 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.

Het hiervoor toegelichte streven naar duurzaamheid en de 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 het bedrijventerrein, en door een integrale uitvoering van het gehele concept in onderlinge samenhang.

4.2.2 Verkaveling bedrijventerrein

Voor het bedrijventerrein is het van belang om te kunnen inspelen op verschillende typen vraag 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. Bedrijven uit hogere milieucategorieën hebben in de regel grotere kaveldieptes en oppervlaktes nodig. 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 3-4-5, en in de diepte geschakelde percelen of hele ontwikkelingsblokken voor grote bedrijven voornamelijk in de milieucategorieën 3-4-5. 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.

De kaveldiepte van de verschillende kavels is in het Civieltechnisch Masterplan verankerd door de inpassing en situering van de verschillende ontsluitingswegen. Het overgrote deel van deze ontsluitingswegen is inmiddels aangelegd. In het Civieltechnisch Masterplan is een indicatieve verkaveling opgenomen.

Doordat de zijdelingse kavelgrenzen niet vast liggen kan de kavelbreedte nog worden aangepast aan het benodigde oppervlak.

Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 300, van Grootsholte Projecten B.V. krijgt de vastgestelde verkaveling vorm doordat een ontsluitingsweg wordt gerealiseerd. Deze

ontsluitingsweg is aan weerszijden van dit perceel al gerealiseerd. Op het resterende deel van het perceel –behoudens een reststrook- is voorzien in één of meerdere– door Grootsholte zelf en in eigen beheer- te ontwikkelen bedrijfskavels. Op het perceel moet ook een grondwal worden gerealiseerd.

Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer 361 van J.D.C. van Tilburg en de aangrenzende perceelsgedeelten van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer 398, van de provincie voorziet het Civieltechnisch Masterplan in een (gedeelte van een) bedrijfskavel en een watergang.

4.2.3 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 (onder meer) de volgende stapsgewijs te ontwikkelen collectieve voorzieningen wordt gestreefd om de suikerfabriek, het glastuinbouwterrein en het nieuwe bedrijventerrein met elkaar te koppelen voor winstgevend symbiose en samenwerking:

- Collectief Gas ontvangststation 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.
- In samenwerking met Enexis en TenneT is een nieuw 150 kV station gerealiseerd op het AFCWB, dit om het gebied te elektrificeren.
- 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.
- Retentievijvers door het gehele gebied ten behoeve van de opvang van piekwaterberging van verharde oppervlakten.
- 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 biomassavergister van de suikerfabriek, of middels een laadpunt aan de nieuw te ontwikkelen kade faciliteit, of vanuit bedrijventerrein Moerdijk. Bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen kunnen ook CO₂ afvangen en afvoeren of gebruiken door middel van dit systeem.
- 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.

De bedrijven op het bedrijventerrein kunnen dus, indien gewenst ook gebruik maken van deze collectieve voorzieningen. De eventuele collectieve voorzieningen specifiek voor het bedrijventerrein worden gerealiseerd door de ontwikkelende partij Suiker Unie en komen onder duidelijke randvoorwaarden in eigendom en beheer van de toekomstige gebruikers (een of meer bedrijvenverenigingen). Dit betreft o.a.

een reservering voor een collectieve K&L-strook om eventuele uitwisseling van productstromen tussen bedrijven te faciliteren.

Inmiddels is de uitvoering van het civieltechnische masterplan (binnen de contouren van het Inpassingsplan) in volle gang, zowel aan de kant van de glastuinbouw als op het bedrijventerrein. Er zijn wegen aangelegd en aan de kant van het glastuinbouwgebied de eerste rotonde. Het gasontvangststation en distributiesysteem, het 150 KV station, de riolering en de zuiveringsinstallatie zijn al gerealiseerd, net als een aantal van de retentievijvers. Ook de nutsvoorzieningen worden door de nutsbedrijven gelegd. Voor het CO₂ distributiesysteem en het distributienetwerk voor restwarmte wordt de financiering op dit moment voorbereid.

4.2.4 Landschappelijke inpassing

Het landschapsconcept voor het AFCWB is een belangrijk instrument om het nieuwe gebied landschappelijk in te passen. Naast een afdracht van € 1,63/m² uitgegeven grond aan het gemeentelijke natuurfonds, bestaat het landschapsconcept uit een structuur met grondwallen die ter plaatse van het bedrijventerrein gecombineerd worden met een voorzieningenzone en een recreatieve functie bij de kern Stampersgat.

Het belang van een 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 de bestemming "Bedrijventerrein". De grondwallen worden tegelijk met de uitgifte van kavels en het verlenen van omgevingsvergunningen aan ondernemers aangelegd.

De grondwallen worden eigendom van de bedrijvenvereniging(en) die het beheer en onderhoud verzorgen, tenzij met een bedrijf specifieke andere afspraken worden gemaakt.

Op grond van het exploitatieplan hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenberg een Civieltechnisch Masterplan opgesteld dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Brabant. Dit Civieltechnisch Masterplan is als bijlage bij deze zakelijke beschrijving gevoegd. Het exploitatieplan en het Civieltechnisch Masterplan voorzien onder andere in de noodzakelijke ophoging van het bedrijventerrein. Deze ophoging is noodzakelijk om een optimale ontwatering van het nieuwe bedrijventerrein te kunnen borgen. Bebouwing van de verschillende kavels is pas toegestaan nadat in de noodzakelijke ophoging en de aanleg van de grondwallen is voorzien. Ook voor de infrastructuur geldt dat deze op opgehoogde grond moet worden aangelegd. Daarbij gelden de volgende te realiseren hoogtes:

- Toekomstig vloerpeil gebouwen ca. NAP +1.20 m.
- Toekomstig peil wegen en terreinen uitgeefbaar gebied ca. NAP +1.10 m.
- Toekomstig peil groen uitgeefbaar gebied ca. NAP +1.00 m.
- Toekomstig peil wegen openbaar gebied ca. NAP +0.90 m.
- Toekomstig peil openbaar groen NAP +0.80 m.

De noodzakelijke ophoging is al gerealiseerd op de gronden die bij de provincie en de ontwikkelaar(s) in eigendom zijn. In de eerste fase (ten oosten van de hoofdontsluitingsweg) van het plangebied zijn vrijwel alleen de gronden van Grootscholte Projecten B.V. en Van Tilburg nog niet opgehoogd. Op dit moment wordt gestart met de werkzaamheden voor het slopen, opvullen en ophogen van de oude 1^{ste} Kruisweg en aangrenzende sloot. Aangezien het in beide situaties gaat om toekomstige wegen en terreinen in uitgeefbaar gebied moeten de gronden worden opgehoogd **tot NAP +1.10 m**. De op het perceel van Grootscholte Projecten B.V. geprojecteerde grondwal voor de landschappelijke inpassing is eveneens nog niet gerealiseerd.

4.2.5 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 bedrijventerrein zal bestaan uit een hoofdontsluiting tussen de Noordzeedijk en de Noordlangeweg, hierna aangeduid als "inrikker". Verkeer kan dan vanaf de Noordlangeweg het gebied in. De inrikker is bedoeld voor het bedrijventerrein en voor het oostelijke gedeelte van het glastuinbouwgebied. Zij 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.

De inrikker wordt op de Noordlangeweg aangesloten middels een rotonde. Dit zal de doorstroom van invoegend verkeer bevorderen. De Noordlangeweg komt aan de westelijke zijde uit op de oprit van de toekomstige A4 Zuid en aan de oostelijke zijde sluit het verkeer aan op de N641 en de A17 (beide bij Oud-Gastel).

De nu bestaande Eerste Kruisweg zal worden verwijderd.

De aanleg van bovengenoemde infrastructuur wordt gezien de onderlinge samenhang -in onder andere tijd, materialen en kwaliteit- integraal aanbesteed en uitgevoerd. Door op een dergelijke uniforme wijze te werken is de uitvoeringstijd het kortst en tegen de laagste kosten.

In het plangebied zal sprake zijn van veel vrachtverkeer, waarbij vrachttransporten met steeds langere vrachtwagens en combinaties (vrachtwagen met aanhanger) plaatsvinden. Het ontwerp van de wegen is in het Civieltechnisch Masterplan zodanig gedimensioneerd dat de gewenste kaveldieptes ontstaan en tegelijkertijd een veilige situatie ontstaat voor vrachtverkeer waarbij de doorstroming zo optimaal mogelijk verloopt. Om die reden moeten de wegen met zo min mogelijk haakse of scherpe bochten worden aangelegd. Het overgrote deel van de wegstructuur is al op deze wijze en volgens het Civieltechnisch Masterplan gerealiseerd. De aanleg van de resterende weggedeelten ligt op dit moment stil vanwege het nog niet beschikbaar zijn van de te onteigenen (gedeelten van) percelen. Zoals hiervoor toegelicht moeten de nog aan te leggen wegen –net als de al aangelegde wegen- op opgehoogde grond worden aangelegd.

Voor de aan te leggen rotonde is een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer D429 van Grootsholte Projecten B.V. nodig. Voor een gedeelte van een aan te leggen ontsluitingsweg en de grondwal zijn gedeelten van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 300 van Grootsholte Projecten B.V. nodig. Grootsholte Projecten B.V. heeft de wens uitgesproken om het resterende gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C, nummer 300 zelf te ontwikkelen. De provincie kan hiermee instemmen, op voorwaarde dat Grootsholte Projecten B.V. ook daadwerkelijk –en tijdig- over gaat tot het realiseren van de bestemming op het perceelsgedeelte. De zelfrealisatie door Grootsholte Projecten B.V. kan naar de aard der zaak niet zien op de realisatie van de infrastructurele werken die moeten worden aangelegd. Om de aanleg en instandhouding van de ontsluitingsweg en de grondwal te borgen is vereist dat de betreffende gronden in eigendom van de provincie zijn.

Omdat de percelen van Grootsholte Projecten B.V. tot op heden niet zijn opgehoogd moet er een talud worden gerealiseerd om het hoogteverschil te overbruggen tussen de weg en de grondwal en het gedeelte van het perceel C 300 waarop Grootsholte de bedrijfsbestemming zelf wenst te realiseren. Op de bijgevoegde profieltekening is weergegeven hoe het talud vorm zal moeten krijgen. Zolang Grootsholte Projecten B.V. haar perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 300 niet heeft

opgehoogd moet de provincie ervan uitgaan dat ook het voor het talud benodigde perceelsgedeelte moet worden verworven/onteigend. In het minnelijk overleg, waarover later meer, is de noodzaak tot ophoging van het perceel van Grootcholte Projecten B.V. expliciet bij haar onder de aandacht gebracht.

4.2.6 Watersysteem

In het gehele AFCWB worden collectieve waterberging/ retentievoorzieningen aangelegd die het hemelwater van het verhard oppervlak (exclusief kassen) vertraagd afvoeren 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 wordt gerealiseerd door het uitvoeren van een extra zuiveringstap op het proceswater dat vrijkomt bij de suikerfabriek gedurende de bietencampagne.

Op het aanvullend gietwatersysteem zullen, afhankelijk van de behoefte, ook bedrijven op het bedrijventerrein aansluiten. Door het gebruik van het proceswater van de suikerfabriek zal in ieder geval voor de glastuinbouwlocatie 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. De waterretentiebekkens op het bedrijventerrein dienen ter opvang en langzame afstroming van regenval (een eis van het waterschap).

4.2.7 Financiering: exploitatieovereenkomsten en bestuursovereenkomsten

De provincie heeft met de ontwikkelaars TOM en Suiker Unie exploitatieovereenkomsten gesloten voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het projectvestigingsgebied glastuinbouw. Hiermee is de financiering van het project geborgd. Voorts is in een bestuursovereenkomst tussen de colleges van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenberg vastgelegd dat de gemeente haar gronden in het projectgebied tijdig verkoopt en levert aan de ontwikkelaars. De ontwikkelaars leveren alle openbare wegen en fietspaden op het bedrijventerrein terug aan de gemeente. De rotonde wordt overgedragen aan de Provincie. De collectieve eigendommen, waaronder de waterretentiebekkens en sloten, de landschappelijke grondwallen en de collectieve K&L-stroken worden eigendom van de coöperatieve bedrijvenvereniging, waar alle gevestigde bedrijven lid van worden.

5. Onteigening noodzakelijk voor het bedrijventerrein

5.1. Noodzaak van eigendomsverkrijging

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het projectvestigingsgebied glastuinbouw heeft de provincie exploitatieovereenkomsten gesloten met de ontwikkelaars, zijnde de Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij C.V. (TOM) en de Koninklijke Coöperatie Cosun U.A., businessgroep Suiker Unie (hierna te noemen Suiker Unie).

De TOM heeft de gronden voor het projectvestigingsgebied glastuinbouw grotendeels juridisch of economisch in eigendom en voor het overige overeenkomsten gesloten met glastuinbouwbedrijven die zich in het gebied hebben gevestigd. In deze overeenkomsten is de wijze van uitvoering vastgelegd overeenkomstig de wensen van de provincie. Voor de realisering van het projectvestigingsgebied glastuinbouw behoeven dus geen gronden te worden onteigend.

Suiker Unie en de provincie zijn eigenaresse van alle gronden in het bedrijventerrein, behalve van de percelen kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer 361, nummer 429 en sectie C nummer 300. Op een (deel van) het aan de provincie toebehorende deel van het perceel gemeente Dinteloord, sectie

D nummer 398 rusten mogelijk rechten die niet bij het kadaster zijn ingeschreven. Meer in het bijzonder gaat het om (betwiste) verjaringsaanspraken. Om het bedrijventerrein te kunnen realiseren is vereist dat deze rechten door de titelzuiverende werking van de onteigening teniet gaan.

Omdat het gaat om de uitvoering van een provinciaal inpassingsplan, voor welke uitvoering de provincie Noord-Brabant eindverantwoordelijk is, ligt het in de rede dat de onteigening plaats vindt ten name van de provincie Noord-Brabant.

Werken en werkzaamheden op de eigendommen Grootcholte Projecten B.V.

Zoals hiervoor toegelicht wordt op het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer 429, dat nu toebehoort aan Grootcholte Projecten B.V. een deel van de aan te leggen rotonde gerealiseerd. Tot op heden heeft de provincie met Grootcholte Projecten B.V. geen overeenstemming kunnen bereiken over de aankoop van het benodigde perceelsgedeelte, zodat onteigening noodzakelijk is om de rotonde te kunnen realiseren. Dit perceelsgedeelte is aangeduid op de onteigeningskaart als Grondplannummer 5.

Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 300 van Grootcholte Projecten B.V. zijn een gedeelte van een erfontsluitingsweg, gedeelten van kavels en een grondwal voorzien.

Grootcholte Projecten B.V. heeft de wens naar voren gebracht om tot zelfrealisatie over te gaan.

Aangezien op het perceel onder andere een kavel is geprojecteerd waarvan de 'breedte' nog niet vast ligt leent het resterende perceelsgedeelte van Grootcholte Projecten B.V. zich technisch gezien voor zelfrealisatie van de bedrijfsbestemming. Daarvoor is dan vereist dat Grootcholte zelf haar perceel ophoogt. De provincie ziet om deze reden vooralsnog ervan af om tot onteigening van het resterende gedeelte van het perceel te verzoeken.

De erfontsluitingsweg en de grondwal die op perceel C300 zijn geprojecteerd kunnen door Grootcholte Projecten B.V., naar de aard der zaak (het betreft immers een gedeelte van infrastructuur) niet zelf worden gerealiseerd. De perceelsgedeelten waarop deze infrastructurele werken zijn gepland dient de provincie dan ook in eigendom te verkrijgen. Doordat het aan te leggen weggedeelte vanwege de aansluiting op de al gerealiseerde weggedeelten niet precies tegen de perceelsgrens is geprojecteerd ontstaat er een kleine 'reststrook' ten noorden van de nieuwe weg die (veel) te klein is om zelf te kunnen realiseren. Om de kavel aan de noordzijde van de weg te kunnen realiseren is de verwerving van de reststrook noodzakelijk. Aangezien over de verwerving met Grootcholte Projecten B.V. tot op heden geen overeenstemming is bereikt is de onteigening van het perceelsgedeelte noodzakelijk. Beide perceelsgedeelten (de weg en de reststrook) tezamen vormen Grondplannummer 1. De grondwal moet worden aangelegd op het perceelsgedeelte met grondplannummer 4.

Zoals hiervoor toegelicht dienen de weg en de grondwal te worden aangelegd op opgehoogde grond.

Zolang Grootcholte Projecten B.V. haar zelf te realiseren bedrijfskavel niet heeft opgehoogd dient er dus een talud te worden aangelegd om het hoogteverschil tussen de weg en de kavel van Grootcholte Projecten B.V. te overbruggen. Zonder talud kunnen de werken immers niet op de geplande wijze worden gerealiseerd. In het minnelijk overleg is aan Grootcholte Projecten B.V. expliciet de mogelijkheid geboden om, door tijdige ophoging van het zelf te realiseren gedeelte van haar perceel, de noodzaak van de aanleg van de taluds weg te nemen en daarmee de noodzaak tot aankoop van de betreffende perceelsgedeelten. . Aangezien Grootcholte Projecten B.V. nog niet is over gegaan tot de ophoging van haar perceel gaat de provincie ervan uit dat de taluds moeten worden gerealiseerd en dat de daarvoor benodigde grond dus eveneens van Grootcholte Projecten B.V. moet worden verworven. Het talud voor de weg is aangeduid met grondplannummer 2, het talud voor de grondwal met grondplannummer 3. Aangezien over de verwerving van de benodigde perceelsgedeelten met Grootcholte Projecten B.V. tot op heden geen overeenstemming is bereikt is de onteigening ervan noodzakelijk. Op het moment dat Grootcholte zijn perceel dusdanig heeft opgehoogd dat het realiseren van de taluds niet meer

noodzakelijk is dan zal de provincie afzien van de verwerving/onteigening van het betreffende perceelsgedeelten met grondplannummers 2 en 3.

Werken en werkzaamheden op perceel D 361 en D 398

Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer 361 is zoals toegelicht een (deel van een) bedrijfskavel en een retentiesloot gepland. Zelfrealisatie van het perceel is vanwege de geringe oppervlakte geen optie. Overigens heeft de eigenaar van het perceel ook geen enkel initiatief ondernomen om tot zelfrealisering over te gaan. Als particulier moet hij hiertoe ook niet zelfstandig in staat worden geacht. Om het Inpassingsplan op perceel D 361 te realiseren is dan ook nodig dat de provincie het perceel verworft. Aangezien over de verwerving met de eigenaar tot op heden geen overeenstemming is bereikt is de onteigening van het perceel noodzakelijk. Dit perceel is aangeduid op de onteigeningskaart als Grondplannummer 8.

Een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer 398 is eigendom van de provincie. Evenwel heeft de eigenaar van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer 361 zich op het standpunt gesteld dat er sprake is van verjaring op grond waarvan hij eigenaar zou zijn geworden. Deze particulier heeft echter geen (juridische) actie ondernomen om zijn 'claim' in rechte te laten vaststellen. De provincie betwist dat er sprake is van verjaring. Aangezien voor de realisering van het Inpassingsplan noodzakelijk is dat vast staat dat de percelen vrij van alle lasten en rechten eigendom zijn van de provincie moeten de percelen worden gezuiverd van de 'verjaringsclaim(s)'. Omdat hierover geen overeenstemming is bereikt met de eigenaar van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie D nummer 361 is de onteigening onder de provincie van de betreffende percelen noodzakelijk. De betreffende percelen zijn aangeduid op de onteigeningskaart als Grondplannummers 6 en 7. In de gerechtelijke onteigeningsprocedure kan, bij gebreke van overeenstemming, door de rechter zo nodig worden bepaald of er al dan niet sprake is van verjaring.

5.2 Minnelijk overleg

Zoals hiervoor onder 5.1 vermeld is Suiker Unie eigenaresse van alle gronden in het bedrijventerrein, behalve van enkele percelen van de heer J.D.C. van Tilburg, respectievelijk Grootcholte Projecten B.V. Het onteigeningsverzoek richt zich onder meer op deze percelen, alsmede op een perceel van laatstgenoemde ten zuiden van de Noordlangeweg, dat nodig is voor de aanleg van de rotonde voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Suiker Unie en de Provincie hebben overleg gevoerd met de eigenaren J.D.C. van Tilburg en Grootcholte Projecten B.V. over de aankoop van hun gronden in het plangebied. Dit overleg heeft tot op heden niet geleid tot overeenstemming over aankoop van de gronden. Naar aanleiding van de mededeling van eigenaar Grootcholte Projecten B.V. dat deze de bestemmingen op haar gronden zelf wil realiseren heeft de Provincie - niettegenstaande de noodzakelijke en ook met deze eigenaar gecommuniceerde integrale wijze van planuitvoering - verzocht concreet te maken op welke wijze en wanneer deze eigenaar zelf de bestemmingen op haar gronden wenst te realiseren. Tot op heden heeft deze eigenaar hierin geen inzicht geboden. Desalniettemin wil de provincie Grootcholte Projecten B.V. vooralsnog in de gelegenheid stellen om op zijn perceel, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 300 zelf een bedrijfskavel te realiseren.

Naast de benodigde gronden die eigendom zijn van de heer Van Tilburg en van Grootcholte Projecten B.V. moeten ook een perceelsgedeelte worden onteigend waarvan de Provincie eigenaar is. Door de titelzuiverende werking van onteigening moeten deze percelen worden bevrijd van mogelijke zakelijke of gebruiksrechten van derden. De Provincie is niet van dergelijke rechten op de hoogte maar is er wel mee

bekend dat de naastgelegen eigenaar Van Tilburg zich jegens haar rechtsvoorganger op het standpunt heeft gesteld dat hij door verjaring eigenaar van deze percelen is geworden.

Uiteraard worden de onderhandelingen met de eigenaren voortgezet met als doel te komen tot overeenstemming over de verwerving. Omdat er op dit moment geen zicht op is dat de gronden tijdig in eigendom komen van de provincie, is onteigening noodzakelijk.

Zie voor wat betreft de te onteigenen (gedeelten van) percelen de bij de onteigeningsstukken behorende grondtekeningen, situatietekening en de lijst van te onteigenen onroerende zaken.

6. Urgentie

Voor het bedrijventerrein zal de uitgifte sterk afhankelijk zijn van de marktvraag. De Provincie zet in 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, grondwal, retentiesloten) en voor het overige als bedrijfsperceel/bedrijfspercelen.

De projectplanning voor de ontwikkeling van de oostelijke helft van het bedrijventerrein is in grote lijnen als volgt:

- Ophoging oostelijke helft bedrijventerrein: 2011 - begin 2015
- Aanleg zuidelijke deel eerste fase: augustus 2013 – begin 2015
- Aanleg rotonde (voorbelasting en aanleg): voorjaar 2015– midden 2016
- Aanleg nutsvoorzieningen zuidelijke deel eerste fase: februari 2014 – eind 2014
- Levering eerste percelen zuidelijke deel eerste fase: tweede kwartaal 2014
- Uitgifte en realisering perceel D 361 en D 398: tussen 2014 en 2018

Met deze fasering is voldoende zeker gesteld dat binnen de vereiste termijn, gewoonlijk gesteld op 5 jaar na datum Kroonbesluit, tot planuitvoering op de ter onteigening aan te wijzen gronden zal worden overgegaan.