



gemeente **Oosterhout**

**Visie ontwikkeling glastuinbouw in doorgroeigebied Oosteind.**



## 1. Inleiding.

De discussie over de invulling met glastuinbouw in het gebied ten zuiden van Oosteind (in het door de provincie aangegeven doorgroeigebied glastuinbouw) krijgt opnieuw een vervolg. Aanleiding hiervoor vormt de uitspraak van 4 augustus 2010 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De op dit onderdeel uitgesproken onthouding van goedkeuring van de provincie van de door de gemeenteraad opgenomen regeling in de "Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied", werd door de Afdeling bevestigd. In de uitspraak van de ABRS is tevens uitgesproken, dat de raad een nieuw besluit moet nemen over o.m. dit onderwerp.

Daarnaast wordt op korte termijn gestart met een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook in dat verband is het noodzakelijk, dat duidelijkheid ontstaat over het gemeentelijk beleid inzake glastuinbouw in het doorgroeigebied ten zuiden van Oosteind.

Voordat gekomen kan worden tot het vastleggen van een regeling voor glastuinbouw in een bestemmingsplan, is het noodzakelijk hierover het standpunt van de gemeenteraad te kennen. De gemeenteraad geeft hierbij aan welke uitgangspunten van belang zijn bij de uiteindelijk in het bestemmingsplan op te nemen regeling voor glastuinbouw in het gebied ten zuiden van Oosteind. Deze discussie kan plaats vinden aan de hand van de "Visie ontwikkeling glastuinbouw in het doorgroeigebied Oosteind". Het eindresultaat van de te voeren discussie zal in de vorm van een raadsvoorstel aan de gemeenteraad ter behandeling worden aangeboden. Na besluitvorming hierover zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Over deze te volgen procedure is de gemeenteraad inmiddels geïnformeerd.

De voorliggende "Visie ontwikkeling glastuinbouw in het doorgroeigebied Oosteind" is tot stand gekomen na overleg met en met inbreng van een delegatie van de glastuinders uit Oosteind en hun adviseur Agro AdviesBuro. Ook is in de visie de mening van de ZLTO meegenomen.

Voor de goede orde wordt opgemerkt, dat de regeling voor glastuinbouw buiten het aangewezen doorgroeigebied (gebied ten zuiden van Oosteind) volledig is goedgekeurd, zodat dit niet ter discussie staat.

## 2. Uitspraak 4 augustus 2010 Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State ( ABRS)

Op 4 augustus 2010 heeft deze rechterlijke instantie uitspraak gedaan over de ingediende beroepen tegen het bestemmingsplan "Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied". Het beroep van de gemeenteraad tegen de provinciale onthouding van goedkeuring aan onder meer de regeling, opgenomen voor de glastuinbouw in het gebied ten zuiden van Oosteind, en aan de maximale goothoogte voor kassen, is hierbij ongegrond verklaard. Dit heeft tot gevolg dat de gemeenteraad opnieuw een standpunt zal moeten innemen ten aanzien van:

- a. het toestaan binnen het gebied ten zuiden van Oosteind (doorgroeigebied glastuinbouw) van een grotere oppervlakte dan 3 ha. glas voor al in dat gebied aanwezige glastuinbouwbedrijven. Gesteld wordt, dat de planologische regeling zodanig dient te zijn, dat veilig gesteld moet zijn, dat de functie van dit gebied als doorgroeigebied wordt verzekerd. In de vastgestelde regeling golden voor het doorgroeigebied dezelfde normen als voor solitair gevestigde glastuinbouwbedrijven;
- b. het toestaan van een grotere goothoogte dan 6 meter voor kassen ten behoeve van bijzondere teeltmethoden (via een wijzigings- en afwijkingsregeling);
- c. het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de bouwvlakken van agrarische bedrijven;
- d. het alsnog opnemen van een aanduiding glastuinbouw voor het perceel Hoge Dijk 48, nu betrokkene het oogmerk heeft ter plaatse een glastuinbouwbedrijf te vestigen;
- e. het alsnog opnemen van een aanduiding glastuinbouw voor een perceel aan de Griendsteeg, alsmede het mogelijk maken van een dienstwoning op dat perceel.

Het opnieuw beslissen over deze onderwerpen, vindt plaats in het kader van de procedure tot vaststelling door de raad van een (integrale) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Uitgangspunt bij het opstellen van dit herzieningsplan dient te zijn de beslissing omtrent goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de reparatieherziening en de uitspraak van de ABRS over dat plan.

Dit is slechts anders, indien zich een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan sinds de datum van goedkeuring GS en uitspraak ABRS, dat daarvan kan dan wel moet worden afgeweken. Een zodanige omstandigheid is onder meer een wijziging van rijks- of provinciaal beleid op dit beleidsterrein.

### **3. Beleidskader**

Bij de standpuntbepaling van de raad is vastgesteld beleid door hogere overheden en van gemeente zelf van belang. De voor het onderwerp glastuinbouw relevante beleidsstukken worden hieronder beschreven.

#### **A. Verordening Ruimte Provincie Noord-Brabant:**

Op 1 februari 2011 is de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze verordening zijn beleidsregels opgenomen, die van invloed zijn op de inhoud van nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Hiertoe behoren ook beleidsregels ten aanzien van glastuinbouw.

Uitgangspunt van de regeling in de Verordening Ruimte is, dat glastuinbouw zoveel mogelijk geconcentreerd dient te worden in 'vestigingsgebieden' en "mogelijke doorgroeigebieden". Dit wordt gemotiveerd met de argumenten, dat concentratie leidt tot een aantal synergievoordelen, zoals de mogelijkheid om producten gezamenlijk aan- en af te voeren, in- en verkoop te bundelen en milieuproblemen gezamenlijk aan te pakken, alsmede dat concentratie uit landschappelijk oogpunt gewenst is. In de Verordening Ruimte zijn de vestigings- en doorgroeigebieden glastuinbouw begrensd en is per gebied aangegeven, wat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouw zijn.

Binnen de gemeente Oosterhout is één mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw aangewezen en wel het gebied gelegen ten zuiden van de Provincialeweg te Oosteind. In een mogelijk doorgroeigebied is, aldus de toelichting op de provinciale Verordening Ruimte, een zekere concentratie van glastuinbouwbedrijven aanwezig, maar deze gebieden zijn om uiteenlopende redenen niet geschikt om uit te groeien naar een vestigingsgebied. Om die reden is in de Verordening opgenomen, dat in principe nieuwvestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan. Wel moet er ruimte zijn voor uitbreiding van bestaande binnen het gebied reeds aanwezige glastuinbouwbedrijven.

In de Verordening wordt evenwel niet aangegeven, hoe groot de omvang van een glastuinbouwbedrijf in dit gebied dient te bedragen. Vermeld wordt, dat in een bestemmingsplan de maximale maat voor bestaande glastuinbouwbedrijven moet worden vastgesteld. Aangenomen moet worden, dat de omvang groter moet kunnen zijn dan, ook volgens de Verordening Ruimte, is toegestaan voor al aanwezige (solitaire, dus buiten het doorgroeigebied gevestigde) glastuinbouwbedrijven. Van dergelijke solitair gevestigde glastuinbouwbedrijven mag de maximale oppervlakte 3 ha. glas bedragen.

Bij het vastleggen van de mogelijkheden tot voortzetting of uitbreiding van de (bestaande) glastuinbouwbedrijven dient rekening te worden gehouden met de in het gebied aanwezige waarden en belangen van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige, milieuhygiënische of recreatieve aard. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dit aspect te worden verantwoord. Tevens dienen hierbij de inrichting van het gebied en de wijze waarop voordelen van duurzaamheid en synergie kunnen worden behaald, te worden beschreven.

Nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf in een mogelijk doorgroeigebied is volgens de Verordening Ruimte in principe niet mogelijk. Wel kan bij wijze van ontheffing en onder zeer stringente voorwaarden in uitzonderingssituaties wel medewerking verleend worden, ingeval het ruimtelijk gezien wenselijk is een glastuinbouwbedrijf te saneren. Ook is ontheffing ten behoeve van nieuwvestiging mogelijk ingeval van herschikking van bouwblokken binnen een dergelijk gebied.

De begrenzing van het doorgroeigebied is aangegeven op bijgevoegde kaart 1, waarop tevens de locaties van de bestaande glastuinbouwbedrijven in het doorgroeigebied zijn aangegeven. Ten opzichte van de eerdere provinciale beleidsstukken voor het onderdeel glastuinbouw moet worden vastgesteld, dat het gebied van het doorgroeigebied aan de zijde van de Hoge Dijk is

ingeperkt. De oorspronkelijk op de Hoge Dijk gelegen begrenzing is nu gemiddeld ca. 300 meter in noord-westelijke richting opgeschoven (variërend van ca. 400 meter ter hoogte van de Heistraat tot ca. 200 meter ter hoogte van wegsplitsing Provincialeweg / Hoge Dijk). De provincie heeft hierbij rekening gehouden met de in het vastgestelde Structuurplan Oosterhout – Oost opgenomen ruimtereservering voor de inrichting van een landschapszone langs de Hoge Dijk.

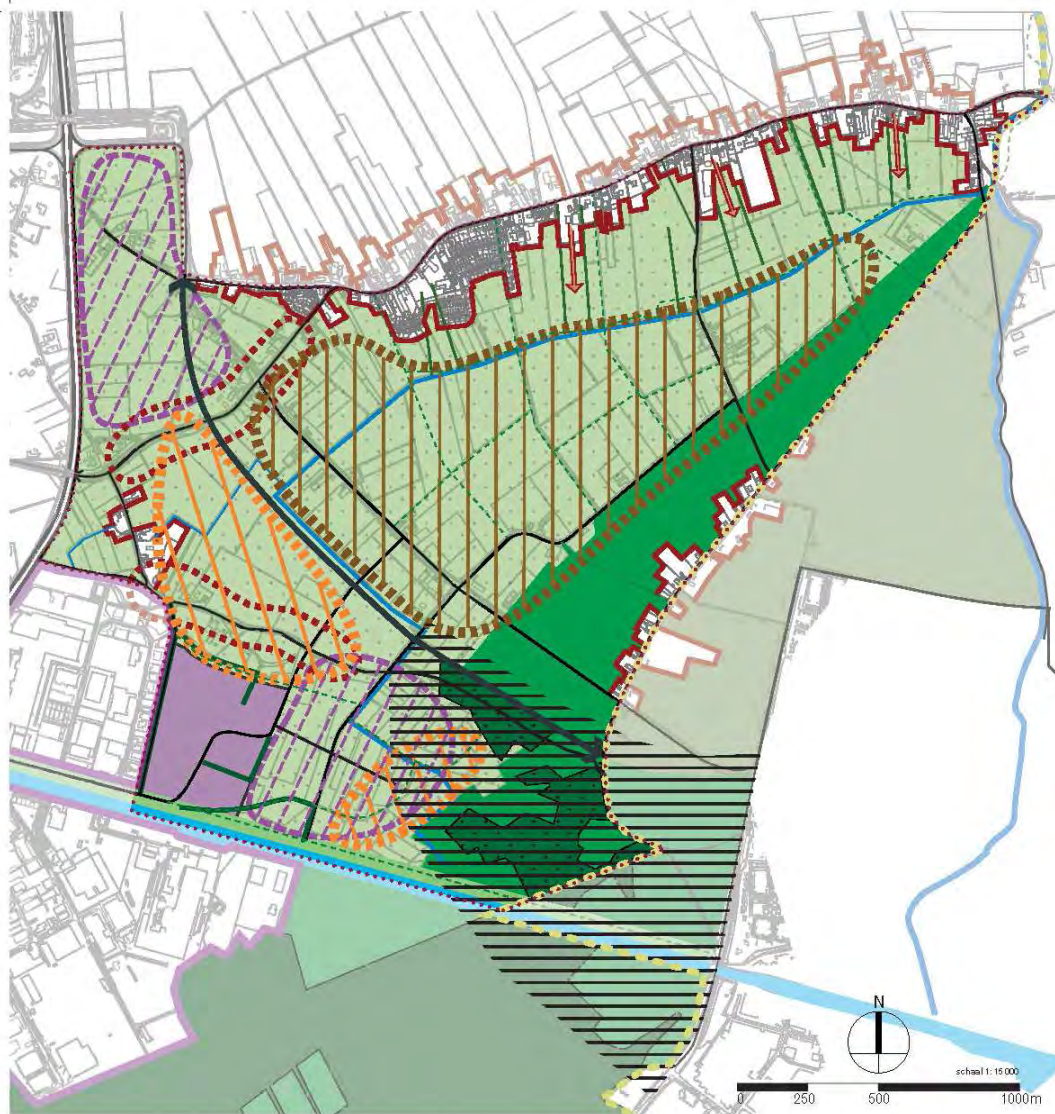


Voorts moet worden vastgesteld, dat het als doorgroeigebied aangewezen gebied ook is aangewezen als “zoekgebied voor toekomstige verstedelijking”. Deze aanwijzing heeft onder andere geresulteerd in de vaststelling van het Structuurplan Oosterhout – Oost.

#### B. Structuurplan Oosterhout – Oost

De gemeenteraad heeft in januari 2007 het Structuurplan Oosterhout – Oost vastgesteld. In dit structuurplan is het gebied ten oosten van Rijksweg A27 tussen Oosteind en het Wilhelminakanaal aangewezen voor de toekomstige ruimtelijke uitbreiding van Oosterhout. De voorgestelde ontwikkelingen van het gebied bestaan uit de realisering van zo'n 40 ha. bedrijventerrein en ca. 1000 woningen. Deze nieuwe functies worden ingepast in het huidige landelijke gebied, waarin een duurzame vorm van landbouw blijft.

Volgens de provinciale Verordening Ruimte is dit gebied de enige locatie voor een toekomstige stedelijke uitbreiding van Oosterhout. Weliswaar is in het kader van de bestaande woningbouwprogrammering besloten om in ieder geval niet vóór 2020 met de voorgestelde woningbouw te starten. Desondanks dient bij een verdere invulling van dit gebied met dit aspect ernstig rekening te worden gehouden.



# Structuurplankaart Oosterhout Oost

Structuurplan Oosterhout Oost, januari 2007

## velden

-  (verbreide) landbouw en landschapontwikkeling
-  landschapsobouw
-  bestaand bos



## netwerk

-  A27
-  lokale ontsluiting
-  fiet-/wandelpaden (over/onderoverstreept)
-  waterloop
-  nieuwe regionale wegverbinding / voorkeursroute
-  studiegebied inpassing regionale wegverbinding

## bebouwing

-  bestaande woonlinten
-  zoekgebied buurtschappen en woonclusters
-  zoekgebied woonclusters
-  zoekgebied bedrijvensclusters
-  zoekgebied voorzieningen
-  autonome groei Oostelijk (over/onderoverstreept)
-  uitbreiding bedrijventerrein Ewerderberg

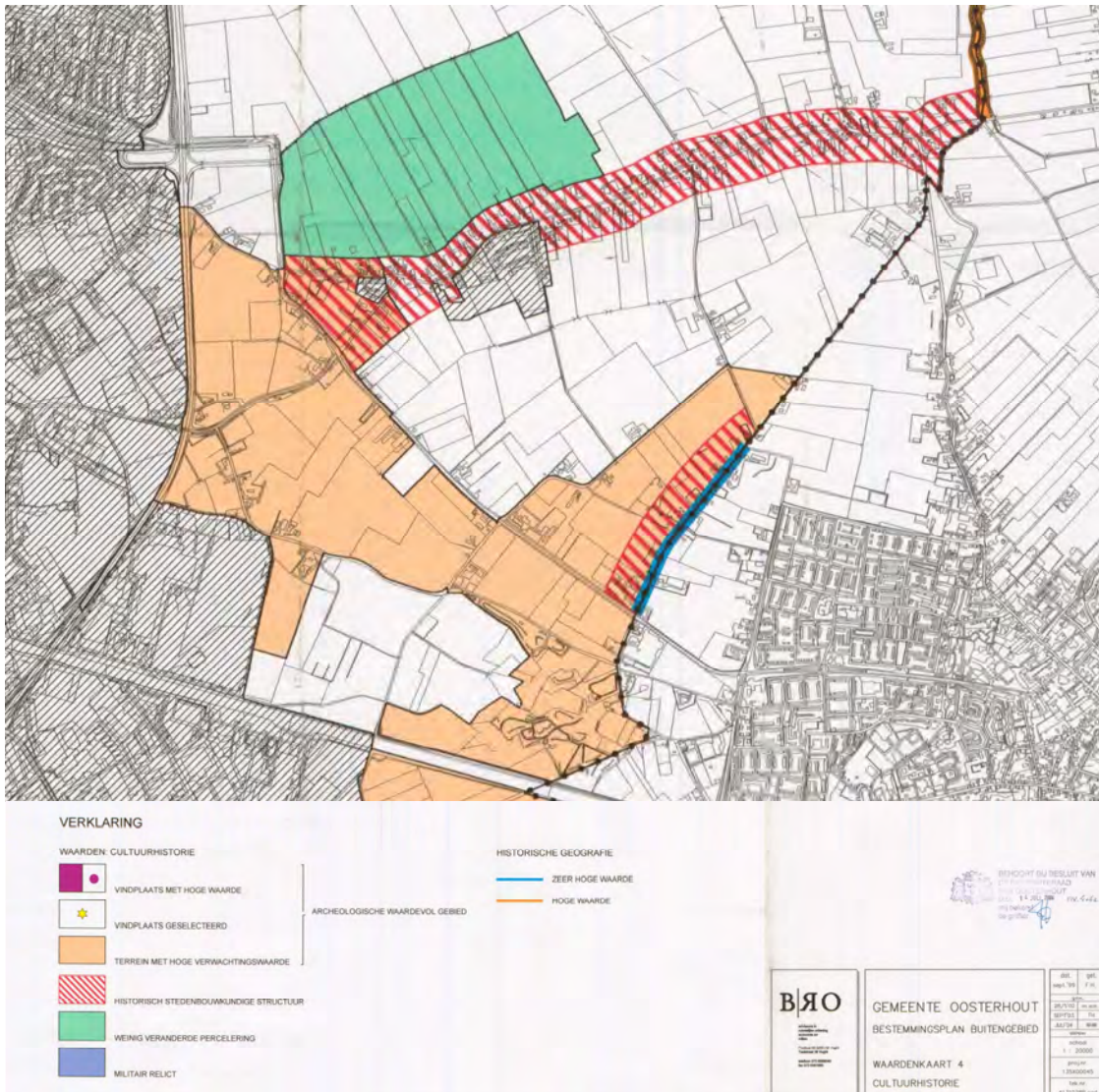
## aanduidingen

-  gemeentegrens
-  plangrens

### Bestemmingsplan Buitengebied: waardenkaart

Bij het bepalen van de mogelijkheden voor glastuinbouw in het gebied ten zuiden van de Provincialeweg in Oosteind dient rekening te worden gehouden met de in het gebied aanwezige waarden en belangen van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige, milieuhygiënische of recreatieve aard.

Het gebied is bestemd tot "Agrarisch Gebied, met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden". Uit de bij het bestemmingsplan "Buitengebied" behorende waardekaarten blijkt, dat dit gebied uit landschappelijk oogpunt wordt aangeduid als een half open gebied. De gebieden in de driehoek Provincialeweg / Hoogstraat / Heistraat en tussen de Berkenstraat en de Hoge Dijk, tot het perceel noordoostelijk voorbij de aansluiting met de Griendsteeg, worden aangeduid als terreinen met een hoge verwachtingswaarde op archeologisch gebied.



#### **4. Inventarisatie uitbreidingsbehoefte bestaande glastuinbouwbedrijven in doorgroeigebied en huidige eigendomssituatie**

Om een beeld te kunnen krijgen van de bestaande omvang van de glastuinbouwbedrijven, de gewenste uitbreidingsbehoefte, de huidige eigendomssituatie en de gewenste hoogten (zowel poot- als goothoogte van de kassen) heeft in overleg met de glastuinders Oosteind een inventarisatie plaats gevonden. Deze inventarisatie is alleen gebeurd voor de glastuinbouwbedrijven, gelegen in het in de provinciale Verordening Ruimte aangegeven doorgroeigebied. Rond Oosteind, maar buiten dat doorgroeigebied, liggen nog 4 andere glastuinbouwbedrijven; één bedrijf aan de Ekelstraat en 3 bedrijven aan de noordzijde van de Provincialeweg. Daarnaast bestaan voor het perceel Hoge Dijk 48 en een perceel aan de Griendsteeg plannen tot vestiging van een glastuinbouwbedrijf. Deze zijn niet meegenomen bij de inventarisatie.

Binnen het mogelijke doorgroeigebied zijn nu 7 glastuinbouwbedrijven gesitueerd. Omdat 2 bedrijven eigendom zijn van dezelfde eigenaar, hebben we te maken met in totaal 6 eigenaren. Momenteel is in het gebied in totaal ongeveer 11,8 ha. glas aanwezig. Voor 3 kassen is bouwvergunning verleend, doch deze zijn nog niet gerealiseerd (in totaal ca. 4,5 ha glas). Als bestaande situatie moet aldus uitgegaan worden van ca. 16,2 ha. glas in het doorgroeigebied. Van de aanwezige bedrijven willen 4 bedrijven uitbreiden tot 5 ha. glas, 2 bedrijven tot ca. 4 ha. glas en 1 bedrijf tot 12 ha. glas met 4 ha. aan containervelden. In totaal zou in de eindsituatie ca. 40 ha. glas en 4 ha. containervelden aanwezig zijn, dus een uitbreiding van ca. 22 ha. glas ten opzichte van de bestaande situatie.

Aan de hand van de huidige eigendomssituatie moet worden geconstateerd, dat slechts 1 bedrijf thans voldoende eigendom heeft om zijn uitbreidingswens te kunnen realiseren. Over het algemeen heeft maar een enkel bedrijf direct mogelijkheden om glas te kunnen toevoegen aan het bestaande kassenbedrijf vanwege de eigendomssituatie.

Tenslotte zijn er 3 bedrijfsexploitanten die kassen met een hogere goothoogte wensen. Hierbij worden hoogten genoemd van 7,5 meter en 9 meter, hetgeen hoger is dan de thans in het bestemmingsplan opgenomen goothoogte van 6.00 meter.

#### **5. Beleid, als opgenomen in Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied (Niet goedgekeurd)**

In de reparatieherziening was als beleid opgenomen, dat de als zodanig op de verbeelding aangeduide glastuinbouwbedrijven maximaal 2 ha. glas mogen hebben. Dit moet dan gerealiseerd worden binnen een op de verbeelding aangeduid bestemmingsvlak. Deze bestemmingsvlakken zijn vervolgens alleen gelegd op de bestaande eigendommen van die glastuinbouwbedrijven. In veel gevallen bleek daarom een bestemmingsvlak van 2 ha. niet mogelijk en werd volstaan met een binnen de eigendommen passend bestemmingsvlak.

Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor onder voorwaarden de mogelijkheid voor bestaande glastuinbouwbedrijven bestond om te groeien naar 3 ha. glas. Glastuinbouwbedrijven, die zijn gelegen in gebieden, die in het bestemmingsplan als AHS-landschap (Agrarische Hoofdstructuur, aanduiding landschap) zijn aangewezen, mogen uitbreiden tot een maximale netto glasopstand van 3 ha., mits dit in overeenstemming is met de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied

Dit beleid geldt voor alle glastuinbouwbedrijven binnen de gehele gemeente. Er was hierbij geen onderscheid gemaakt tussen bedrijven gelegen in en buiten het doorgroeigebied.

In de bijlagen op kaart 2 is aangegeven, wat de gebiedsvulling ten zuiden van Oosteind zou zijn, indien alle aanwezige glastuinbouwbedrijven zouden uitgroeien tot 3 ha. glas. Hierbij is geen rekening gehouden met de bestaande eigendomssituatie. De eigendomsgrenzen zijn overigens wel op deze kaart nader aangegeven.

## 6. Wensbeeld Vereniging Glastuinbouw Oosteind

De glastuinbouwdelegatie en zijn adviseur hebben in de met de gemeente gevoerde overleggen hun standpunt nader uiteengezet.

Hun uitgangspunt is om de mogelijkheden om te komen tot een duurzame glastuinbouw in het doorgroeigebied optimaal in te zetten. De glastuinbouwbedrijven moeten zich kunnen ontwikkelen tot duurzame bedrijven, waar hoogstaande technieken worden toegepast. Zo kunnen energieclusters (v.b. aardwarmte, vergistingsinstallaties) worden toegepast, kan gezamenlijke wateropslag plaats vinden, kunnen synergie-voordelen worden gehaald en kan dubbel ruimtegebruik mogelijk worden bij hogere bouwhoogtes van kassen.

Om deze reden wordt voorgesteld te komen tot een clustering van glastuinbouwbedrijven binnen delen van het doorgroeigebied, binnen welke clusters kassen zonder meer kunnen worden opgericht. Op deze wijze wordt een versnippering van het landschap voorkomen. Dan behoeven bedrijven niet te worden beperkt in hun maximaal toegestane hoeveelheid glas. Hierbij kan ook gekeken worden naar de mogelijkheden en waarden van het gebied, door rekening te houden met vastgestelde zichtlijnen en met mogelijke cultuurhistorische en/of archeologische beperkingen. Hierbij moeten geen bouwvlakken worden opgenomen, omdat deze te veel beperkingen geven voor reconstructie en herinrichting van een glastuinbouwbedrijf.

Daarenboven kunnen glastuinbouw en andere functies (zoals wonen) elkaar op het gebied van duurzaamheid versterken. In Nederland zijn diverse voorbeelden te geven, waarbij tuinbouwbedrijven aan andere sectoren (waaronder woningbouw) warmte leveren. Dan wordt duidelijk, dat de glastuinbouw geen open ruimte inneemt, maar een invulling is in plaats van verstedelijking. Hierbij kan de glastuinbouw een meerwaarde geven voor het gebied in de vorm van landschappelijke inpassing en duurzame verstedelijking.

Voorts dienen hierbij volgens de glastuinders de volgende aspecten te worden betrokken:

- In de glastuinbouwclusters moet dan ook ruimte zijn voor een glastuinder, die zijn bedrijf van buiten het doorgroeigebied wil inplaatsen;
- Er moeten in de toekomst mogelijkheden zijn voor reconstructie. Zo valt te denken aan het samenvoegen van bedrijven, waardoor een groot bedrijf ontstaat op de plaats waar voorheen meerdere kleine bedrijven waren gevestigd;
- Vestiging van een glastuinbouwbedrijf op het perceel Hoge Dijk 48 (gelegen dus buiten het doorgroeigebied) moet mogelijk zijn, gezien de uitspraak van 4 augustus 2010 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- De glastuinbouwbedrijven op de percelen Provincialeweg 156 en 160, eigendom van één eigenaar, moeten worden gezien als twee afzonderlijke glastuinbouwbedrijven, met ieder voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst.

Instandhouding van de glastuinbouw in het doorgroeigebied, met te beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, zal op korte termijn weer tot discussie leiden. Mocht blijken, dat duurzame doorgroei niet mogelijk is, dan is saneren de beste optie, zodat ondernemen op een andere locatie tot de mogelijkheden behoort. De ondernemers hebben duidelijkheid en mogelijkheden nodig om te kunnen ondernemen.

Als er bij gemeente of glastuinders geen draagvlak komt voor clustering van de glastuinbouwbedrijven in delen van het doorgroeigebied, dan zou het maximum aan glas op 6 ha. per bedrijf moeten worden gesteld. Dit getal is afgeleid van het oppervlak dat maximaal wordt gevraagd in de analyse uitbreidingsbehoefte.

In de bijlagen op kaart 3 is op basis van het wensbeeld van de glastuinders aangegeven, wat de gebiedsinvulling ten zuiden van Oosteind zou zijn, indien gekozen zou worden voor clustering van de glastuinbouwbedrijven. Hierbij is geen rekening gehouden met de bestaande eigendomssituatie.



## **7. Variant uitbreiding bestaande glastuinbouwbedrijven tot maximaal 5 ha.**

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt het gebied ten zuiden van de Provincialeweg in Oosteind aangeduid als “mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw” én als “zoekgebied voor toekomstige verstedelijking”. Beide aspecten dienen dus een rol te spelen bij de belangenafweging in het kader van het maken van een planologische regeling voor dat gebied.

Mede op basis van de uitspraak van 4 augustus 2010 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is duidelijk, dat de aanwijzing als doorgroeigebied glastuinbouw moet leiden tot meer ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven in dat gebied dan die gelden voor gevestigde bedrijven elders in Oosterhout. Voor die laatste bedrijven geldt een maximale oppervlakte glas van 3 ha, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Aan de andere kant is van belang vast te stellen, dat hier sprake is van een doorgroeigebied en niet van een vestigingsgebied glastuinbouw. Op basis van de Verordening Ruimte betekent dit, dat in principe geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven mogelijk is. Ook houdt dit in, dat afzonderlijke glastuinbouwbedrijven niet ongelimiteerd kunnen doorgroeien, maar dat een maximale begrenzing aan die doorgroei moet worden gesteld.

Op basis van de gehouden inventarisatie van de in het doorgroeigebied gevestigde glastuinbouwbedrijven is gebleken, dat de meeste bedrijven willen en, om een rendabele exploitatie van dat bedrijf te krijgen, móeten doorgroeien naar ca. 5 ha. glas. Met hantering van deze maat wordt recht gedaan aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in verband met de aanwijzing van dit gebied als doorgroeigebied glastuinbouw. Mochten er grotere ontwikkelingsmogelijkheden dan 5 ha. gewenst zijn, dan is vestiging in een vestigingsgebied glastuinbouw of op een projectlocatie buiten de gemeente Oosterhout aan de orde.

De door één exploitant van twee glastuinbouwbedrijven aangegeven toekomstige behoefte van 2 x 6ha. glasopstanden en 2 x 2 ha. containervelden (zijnde een teeltondersteunde voorziening binnen het bouwvlak) past dan ook niet in dit doorgroeigebied en zal te veel inbreuk maken op het halfopen karakter van het gebied. Het beleid voor deze glastuinbouwvestiging zou hetzelfde moeten zijn als voor de overige bestaande glastuinbouwbedrijven in dit gebied, namelijk dat beide glastuinbouwbedrijven tot één glastuinbouwbedrijf met een maximale oppervlakte glas van 5 ha. wordt samengevoegd. In andere situaties resteert alleen verplaatsing naar een vestigingsgebied glastuinbouw.

In de bijlagen op kaart 4 is aangegeven, wat de gebiedsinvulling ten zuiden van Oosteind zou zijn, indien alle aanwezige glastuinbouwbedrijven, voorzover fysiek mogelijk, zouden uitgroeien tot 5 ha. glas. Hierbij is weer geen rekening gehouden met de bestaande eigendomssituatie.

## **8. Afweging varianten clustering en uitbreiding tot maximaal 5 ha.**

De beide varianten worden hier nader afgewogen ten opzichte van elkaar. Niet meegenomen wordt hierbij de variant, mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan (uitbreiding glastuinbouwbedrijven tot maximaal 3 ha.). Omdat in de Verordening Ruimte het gebied ten zuiden van Oosteind is aangewezen als mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw zullen in dit gebied meer mogelijkheden voor glastuinders moeten komen dan nu gelden voor solitair gevestigde glastuinbouwbedrijven. Een bestemmingsregeling die dáárop ziet, zal nooit de instemming van provincie en in beroep van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verkrijgen. Uitgangspunt is dus dat binnen dat doorgroeigebied glastuinbouw uitbreidingsmogelijkheden tot boven de 3 ha. moeten worden geboden aan de op dit moment in dat gebied aanwezige glastuinbouwbedrijven.

Inwilliging van de wens van de tuinders heeft tot consequentie, dat een aanzienlijk gedeelte van het gebied omgezet kan gaan worden in glas. In het voorstel van de glastuinders worden twee gebieden van resp. ca. 32 en 50 ha. aangewezen als doorgroeigebied. In deze gebieden is dan plaats voor 3 tot 5 bedrijven per cluster. Dit betekent, dat ter plaatse glastuinbouwbedrijven van meer dan 10 ha. mogelijk worden. Daarmede wordt het glas een uiterst dominant element in het landschap, hetgeen ongewenst wordt geacht.

Daarnaast betekent dit, dat het openhouden van de mogelijkheid van een toekomstige verstedelijking van het gebied niet reëel meer moet worden geacht. Slechts het tussen de 2 glasclusters resterende gebied zal daarvoor dan beschikbaar zijn, in welk gebied het met de ontwikkeling, als voorzien in het structuurplan Oosterhout-Oost, van het voorgestane wervende woon- en leefklimaat, mede door de dominantie van de kassen, niet zal (kunnen) worden bereikt.

Om genoemde redenen kan met dat voorstel niet akkoord worden gegaan, nog los van het feit dat niet is aangetoond dat aan een dergelijke omvang aan glas, vanuit de bestaande bedrijven behoefte bestaat.

Redenerend vanuit die bestaande behoefte wordt, op basis van de resultaten van de uitgevoerde inventarisatie, ingezet op het bieden van uitbreidingsruimte aan de gevestigde tuinders van hun bestaande bedrijven tot een omvang van maximaal 5 ha glas. Voorwaarde daarbij is, dat de noodzaak tot de voorgenomen uitbreiding moet worden aangetoond, dat de mogelijkheid tot die uitbreiding, o.a. vanuit de eigendomssituatie, fysiek aanwezig is en dat die uitbreiding op een landschappelijk verantwoorde manier kan / zal worden ingepast.

Dit betekent dat bij het in procedure brengen van het nieuwe plan een positieve glasbestemming zal worden gegeven aan de aansluitend aan de bestaande bedrijven gelegen gronden, indien en voorzover aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Verder zal er in een wijzigingsbevoegdheid worden voorzien, die hetzelfde mogelijk maakt voor situaties waarbij pas op een later moment aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Aldus is er sprake van een regeling, die tegemoetkomt aan de provinciale beleidslijn om bestaande bedrijven binnen een doorgroeigebied ruimte te bieden tot een doorgroei naar boven de 3 ha en eveneens aan de blijkens de inventarisatie grosso modo bestaande behoefte bij die bedrijven om door te kunnen groeien naar een omvang van 5 ha. En verder worden hiermee de mogelijkheden voor een toekomstige verstedelijking niet op een onaanvaardbare wijze verkleind.

## **9. Overige onderwerpen**

In de discussie met de glastuinbouwdelegatie is ook gesproken over de maximaal toegestane goothoogte van kassen (mede als uitvloeisel van de uitspraak van 4 augustus 2010 van de ABRS) en over de oppervlakte van het op te nemen bouwblok en de hiervoor te hanteren hoogtematen voor de bedrijfsbebouwing.

### **a. Poot- en goothoogten kassen**

In het bestemmingsplan "Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied" is vermeld, dat de goothoogte van nieuw te bouwen kassen ten hoogste 6 meter mag bedragen. Er is hierbij geen mogelijkheid tot afwijking van deze maximale hoogte opgenomen. In de uitspraak van 4 augustus 2010 van de ABRS wordt hierover opgemerkt, dat een goothoogte van 6 meter voor kassen toereikend is voor de meeste vormen van glastuinbouwteelt, maar dat voor sommige vormen van glastuinbouwteelt, vanwege ontwikkelingen in de glastuinbouw, een hogere goothoogte noodzakelijk kan zijn. Aan de maat van 6 meter werd vervolgens door de ABRS goedkeuring onthouden.

Uit de uitspraak van de ABRS wordt afgeleid, dat in principe handhaving van de maat voor de maximale goothoogte mogelijk en, mede gezien uit een oogpunt van landschappelijke inpassing, gewenst is. Wel dient hieraan een afwijkingsregeling te worden toegevoegd. De glastuinbouwdelegatie heeft aangegeven met een maximale goothoogte voor kassen van 8 meter uit de voeten te kunnen. In de gehouden inventarisatie wordt zelfs een maat van 9 meter genoemd.

Voorgesteld wordt om in het nieuwe bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen, waarbij onder voorwaarden een maximale goothoogte voor de kassen van 8 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter mogelijk wordt gemaakt. Als voorwaarde wordt opgenomen de noodzaak van afwijking uit een oogpunt van duurzaamheid en/of synergie. De beoordeling van zo'n verzoek zal plaatsvinden op basis van een op te stellen deskundigenrapport.

b. Omvang bouwblok ondersteunende bebouwing en maximale hoogten daarvan

Een onderwerp, dat niet voortvloeit uit de uitspraak van de ABRS, maar wel in de discussie met de glastuinders naar voren kwam, is de omvang van het bouwblok voor ondersteunende bebouwing bij glastuinbouwbedrijven. Voor de kassen zelf wordt een bestemmingsvlak op de verbeelding opgenomen, waarbinnen het staand glas mag worden opgericht. Daarnaast dient ieder glastuinbouwbedrijf te beschikken over ondersteunende bedrijfsruimten (technische ruimten, verwerkings-, opslag- en verpakkingsruimten, wateropslag, warmteopslagtanks, opstelplaatsen voor vrachtwagens e.d.). Deze bebouwing dient te worden opgericht binnen een op de verbeelding op te nemen bouwblok. De oppervlakte daarvan dient afgestemd te zijn op de omvang van het glastuinbouwbedrijf.

In de discussie met de glastuinders is door de gemeente een oppervlaktemaat voor dat bouwblok van 0,5 ha. genoemd. Zij zijn evenwel van mening, dat een bouwblok van die omvang te beperkt is om hierin alle noodzakelijke bebouwing en andere functies te krijgen, mede vanwege de benodigde ruimten voor duurzame technieken.

Voorgesteld wordt om voor dit onderdeel maatwerk te leveren door per bedrijf in overleg met de ondernemer en op basis van de voorgenomen invulling een bouwblok op te nemen. Uitgangspunt hierbij dient wel te zijn, dat de omvang van dat bouwblok maximaal 1 ha. mag bedragen.

Wat betreft de hoogte van de bedrijfsbebouwing binnen het bouwblok wordt opgemerkt, dat in het geldende bestemmingsplan bedrijfsgebouwen met een goothoogte van 6 meter en een bebouwingshoogte van 10 meter zijn toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is nu een hoogte van 12 meter toegestaan. De glastuinders hebben aangegeven uit de voeten te kunnen met een maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen van 12 meter, voor de tanks (warmteopslagtanks) van 15 meter en voor schoorstenen van 20 meter.

Voorgesteld wordt om onder te stellen voorwaarden een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen, waarbij afgeweken kan worden van de goothoogtemaat (tot maximaal 10 meter), van de hoogte van tanks (tot maximaal 15 meter) en voor schoorstenen (tot maximaal 20 meter). Een verhoging van de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen naar 12 meter wordt als niet passend in het landschap gezien, terwijl die maat niet overeenstemt met de andere maten van bebouwing in het buitengebied. Met een afwijking van de gestelde goothoogte kan een aanzienlijk groter gebouw worden opgericht. Aan het verzoek tot afwijking dient een deskundigenrapport ten grondslag te liggen, waaruit de noodzaak tot overschrijding van de regels blijkt.

## **10. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen**

In het bestemmingsplan "Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied" was opgenomen, dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen alleen ter plaatse van een aangeduid bouwblok zijn toegestaan. De ABRS constateert in de uitspraak van 4 augustus 2010, dat een dergelijke inperking in strijd is met het provinciaal beleid en onthoudt alsnog goedkeuring aan die regel.

In de provinciale Verordening Ruimte wordt onderscheid gemaakt tussen permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Permanente teeltondersteunende voorzieningen worden voor onbepaalde tijd gebruikt (vb bakken op stellingen, containervelden) en hebben geen directe relatie met het grondgebruik. Deze permanente voorzieningen mogen alleen binnen een bouwblok worden opgericht. De uitstraling (ruimtelijke impact) en (economische) duurzaamheid van dit soort voorzieningen is dusdanig, dat dit alleen op een bouwblok thuis hoort.

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten) kunnen worden gebruikt op dezelfde locatie zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van ongeveer 6 maanden. Dergelijke voorzieningen hebben wél een directe relatie met het grondgebruik. De impact hiervan is minder dan van permanente voorzieningen. Om die reden is in de Verordening Ruimte vermeld, dat oprichting van deze tijdelijke voorzieningen buiten het bouwblok kan plaats vinden. Wel dient een afweging plaats te vinden, of de aanwezige waarden in het gebied niet in het gedrang komen bij een tijdelijke voorziening.

Het hier vermelde provinciale beleid dient te worden doorvertaald in het te maken bestemmingsplan en dus dienen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te worden toegelaten buiten de bouwvlakken van bestaande agrarische bedrijven. Aan deze regel dient een afwegingskader te worden toegevoegd in verband met mogelijke in een gebied aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en andere waarden.

## 11. Bestemming perceel Hoge Dijk 48

In het bestemmingsplan "Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied" is op het perceel Hoge Dijk 48 (op kaart 1 aangeduid als a.) alleen een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk. Nu de aanduiding "grondgebonden" is opgenomen en niet "glastuinbouw", is hier een glastuinbouwbedrijf niet toegestaan. Al vanaf 2000 tracht de eigenaar van dit perceel om op deze locatie bouwvergunning te krijgen voor het oprichten van een glastuinbouwbedrijf, met een uiteindelijk oppervlak van 6 ha. glas. Vanwege geconstateerde strijdigheden met het toen geldende bestemmingsplan (afwijking goothoogte kassen) is tot in hoogste instantie zonder succes geprocedeerd. Bij raadsvaststelling in 2008 en bij goedkeuring door de provincie bevestigd, is overwogen, dat in deze situatie nu geen glastuinbouwbedrijf op die locatie aanwezig is en er dus sprake is van nieuwvestiging van een dergelijk bedrijf. Nieuwvestiging was op basis van het toenmalige provinciaal beleid in doorgroeigebieden niet mogelijk. Om die reden is afgezien van het opnemen van de aanduiding "glastuinbouw".

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft evenwel het beroep van de eigenaren van dat perceel gegrond verklaard. Gesteld wordt, dat Gedeputeerde Staten niet in redelijkheid hebben kunnen instemmen met een herziening, waarin niet is voorzien in de mogelijkheid om een glastuinbouwbedrijf op het perceel Hoge Dijk 48 op te richten. De volgende overwegingen speelden hierbij een rol:

- De locatie Hoge Dijk 48 is gelegen in een aangewezen mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw;
- Ten tijde van de vaststelling van de reparatieherziening was al bekend, dat het glastuinbouwbedrijf aan de Ekelstraat zou moeten worden verplaatst vanwege de geplande aanleg van de weg tussen Oosterhout en Dongen. Om die reden is verplaatsing van dat bedrijf op termijn noodzakelijk;
- In het vorige bestemmingsplan Buitengebied bestond wel de planologische mogelijkheid om op dit perceel een glastuinbouwbedrijf te vestigen;
- De eigenaren waren niet eerder tot aankoop van dat perceel overgegaan dan na overleg van een lid van burgemeester en wethouders;
- De eigenaren hebben sinds aankoop van dat perceel verschillende investeringen gedaan ten behoeve van vestiging van een glastuinbouwbedrijf.

Op grond van deze uitspraak dient de gemeenteraad opnieuw te beslissen over de bestemming van het perceel Hoge Dijk 48 in het kader van de procedure tot vaststelling van een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Uitgangspunt bij het opstellen van dit herzieningsplan dient te zijn de beslissing omtrent goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de reparatieherziening en de uitspraak van de ABRS over dat plan. Dit is slechts anders, indien er een zodanig wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan sinds de datum van goedkeuring GS en uitspraak ABRS, dat daarvan kan dan wel moet worden afgeweken. Een zodanige omstandigheid is onder meer een wijziging van rijks- of provinciaal beleid op dit beleidsterrein.

Zowel de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State als achtereenvolgende besluitvorming van de provincie tot aanwijzing van het gebied ten zuiden van Oosteind eerst als vestigingsgebied glastuinbouw en later als mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw, laat de gemeente Oosterhout geen andere keus dan medewerking te verlenen aan het vestigen van een glastuinbouwbedrijf op de locatie Hoge Dijk 48, hoewel een en ander wel strijdig is met eerder door de gemeenteraad vastgesteld beleid op dit onderdeel. Aan de uitspraak van de afdeling zou dan ook verder gevolg moeten worden gegeven.

In de provinciale Verordening Ruimte, in werking getreden op 1 februari 2011, is het gebied gelegen ten zuiden van de Provincialeweg in Oosteind aangewezen als mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de begrenzing van het doorgroeigebied gewijzigd

ten opzichte van eerder vastgesteld provinciaal beleid. De oorspronkelijk op de Hoge Dijk gelegen begrenzing is nu gemiddeld ca. 300 meter in noord-westelijke richting opgeschoven. De provincie heeft hierbij rekening gehouden met de in het vastgestelde Structuurplan Oosterhout – Oost opgenomen ruimtereservering voor de inrichting van een landschapszone langs de Hoge Dijk.

Dit betekent, dat het perceel Hoge Dijk 48 inmiddels niet meer is gesitueerd in dat doorgroeigebied glastuinbouw. Dit houdt vervolgens in, dat bij het toestaan van glastuinbouw op dat perceel wordt teruggevallen op de regeling voor solitair gelegen glastuinbouwbedrijven in het bestemmingsplan. Ter plaatse kan dan een glastuinbouwbedrijf met een maximale oppervlakte van 2 ha. staand glas, met de mogelijkheid via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te groeien tot 3 ha. staand glas, worden opgericht.

Op basis hiervan wordt voorgesteld om voor het perceel Hoge Dijk 48 een agrarisch bouwvlak op te nemen, met de nadere aanduiding “glastuinbouw”. Tevens dient de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te worden gemaakt. Dit betekent, dat tevens de aanduiding “1BW” op de verbeelding binnen dat bouwvlak wordt opgenomen.

## **12. Bestemming perceel Griendsteeg ongenummerd**

Evenals het geval is bij het perceel Hoge Dijk 48 is in het bestemmingsplan “Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied” op het perceel aan de Griendsteeg (op kaart 1 aangeduid als b.) alleen een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk. In maart 2005 is aan de eigenaar van dit perceel bouwvergunning verleend voor de bouw van een kleine kas (met een oppervlakte van 3110 m<sup>2</sup>). Vanwege de omvang van die kas werd dat bedrijf door zowel gemeente als provincie beschouwd als een vollegrondstuinbouwbedrijf, waarbij de kas een teeltondersteunend karakter had. Bij de raadsvaststelling in 2008 en bij de goedkeuring door de provincie bevestigd, is dan ook geconcludeerd, dat geen glastuinbouwbedrijf op die locatie aanwezig is. Nieuwvestiging is, ook op basis van het toenmalige provinciaal beleid, in doorgroeigebieden niet mogelijk. Om die reden is afgezien van het opnemen van de aanduiding “glastuinbouw”.

Tevens is in de reparatieherziening op de perceel de aanduiding “0 BW” (geen bedrijfswoning toegestaan) opgenomen. Nu er geen volwaardig bedrijf of een aanzet daartoe aanwezig was, was de noodzaak voor het oprichten van een bedrijfswoning niet aangetoond. Overigens is een niettemin toch aangevraagde bouwvergunning voor een bedrijfswoning ook geweigerd, welk weigeringsbesluit in beroep in stand is gebleven.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft evenwel het beroep van de eigenaar van dat perceel gegrond verklaard. Gesteld wordt, dat Gedeputeerde Staten het goedkeuringsbesluit hebben genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. De volgende overwegingen speelden hierbij een rol:

- Er is een kas opgericht met een rechtens onaantastbare bouwvergunning. Uit deze bouwvergunning is niet af te leiden voor wat voor soort bedrijf die bouwvergunning was aangevraagd. Vanwege deze onzekerheid had hiernaar nader onderzoek hebben moeten plaats vinden;
- Het perceel aan de Griendsteeg is gelegen in een aangewezen mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw;
- In het vorige bestemmingsplan Buitengebied bestond wel de planologische mogelijkheid om op dit perceel een glastuinbouwbedrijf te vestigen;
- Voor wat betreft de bedrijfswoning wordt opgemerkt, dat onvoldoende is onderzocht of in een mogelijke aanzet tot een reëel agrarisch bedrijf (daargelaten wat voor soort agrarisch bedrijf het betreft) aanleiding had moeten worden gezien om een bedrijfswoning op het perceel mogelijk te maken.

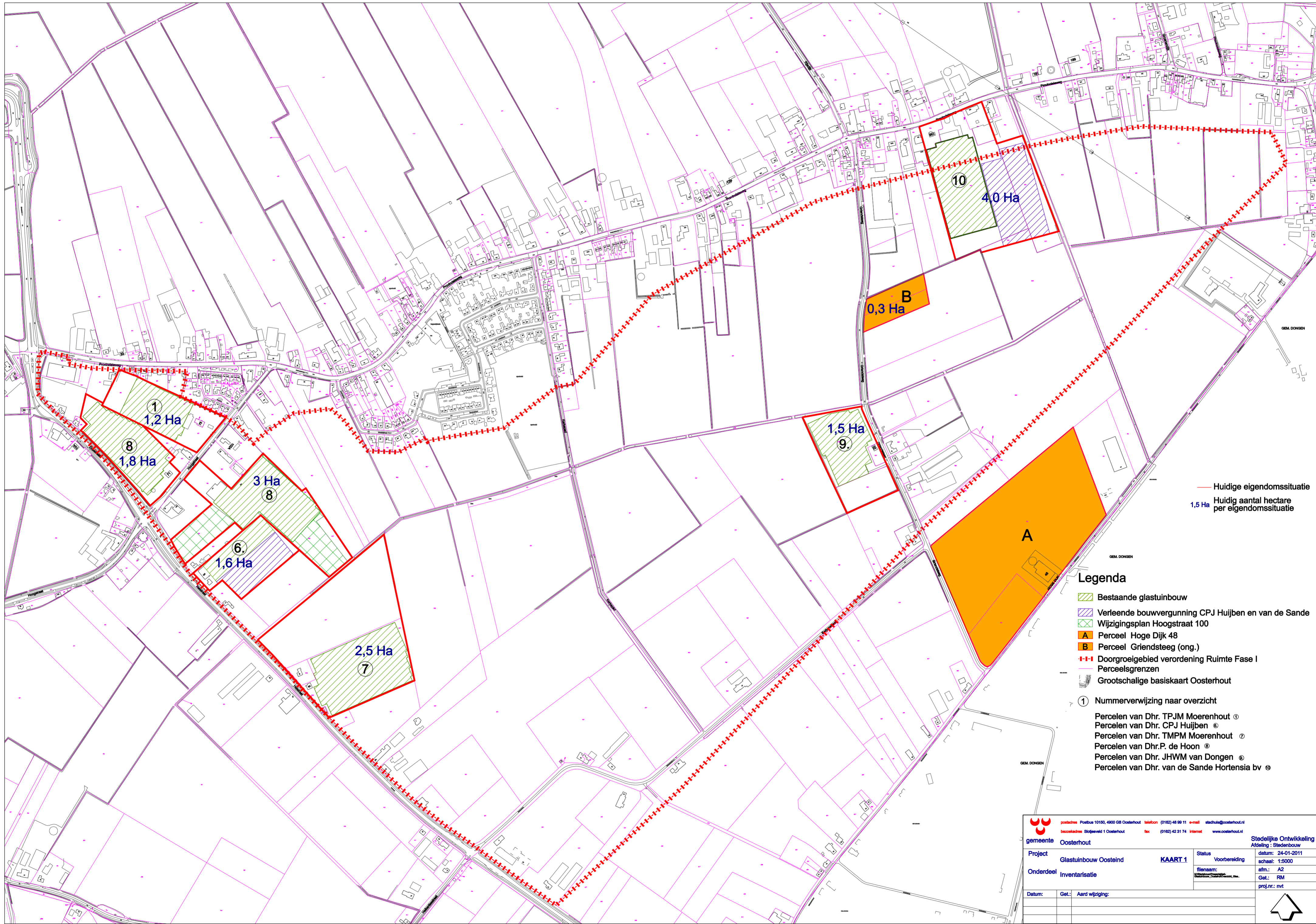
Op grond van deze uitspraak dient de gemeenteraad opnieuw te beslissen over de bestemming van het perceel aan de Griendsteeg in het kader van de procedure tot vaststelling van een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Vastgesteld moet worden, dat dit perceel nog steeds is gelegen binnen de grenzen van het doorgroeigebied glastuinbouw. Om vast te kunnen stellen om wat voor soort bedrijf het gaat en of in

verband met de gevraagde bouw van een bedrijfswoning er mogelijk een aanzet tot een reëel agrarisch bedrijf is, zal deskundigenadvies moeten worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Afhankelijk en na toetsing van dat advies zal nader kunnen worden aangegeven, welke bestemming ter plaatse moet worden gelegd. Gezien de omvang van de kas en van het in eigendom toebehorende perceel, het feit dat de eigenaar thans geen agrariër is en er geen agrarische activiteiten op dit perceel plaats vinden, wordt er vooralsnog van uit gegaan, dat de bestemming van dat perceel ongewijzigd in stand kan blijven.

### 13. Samenvatting voorstel college aan gemeenteraad

- a. Voor de ontwikkeling van de glastuinbouw in het doorgroeigebied Oosteind als principe-uitgangspunt te hanteren het beleid om uitbreidingsruimte te bieden aan de gevestigde tuinders van hun bestaande bedrijven, tot een omvang van maximaal 5 ha. glas. Mochten er grotere ontwikkelingsmogelijkheden dan 5 ha. gewenst zijn, dan is vestiging in een vestigingsgebied glastuinbouw of op een projectlocatie buiten de gemeente Oosterhout aan de orde;
- b. Aan dit geformuleerde uitgangspunt de voorwaarden te verbinden, dat de noodzaak tot de voorgenomen uitbreiding moet worden aangetoond, dat de mogelijkheid tot die uitbreiding, o.a. vanuit de eigendomssituatie, fysiek aanwezig is en dat die uitbreiding op een landschappelijk verantwoorde manier kan / zal worden ingepast;
- c. Hiertoe bij het in procedure te brengen nieuwe bestemmingsplan een positieve glasbestemming te geven aan de aansluitend aan de bestaande bedrijven gelegen gronden, indien en voorzover aan de onder b. vermelde voorwaarden wordt voldaan;
- d. In dat bestemmingsplan te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, die hetzelfde mogelijk maakt voor situaties waarbij pas op een later moment aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan;
- e. Nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven in het doorgroeigebied slechts mogelijk te maken, indien gebruik wordt gemaakt van de locatie van een reeds bestaand glastuinbouwbedrijf;
- f. Te bepalen, dat het beleid voor de aan de Provincialeweg 156 en 160 gevestigde glastuinbouwvestigingen hetzelfde is als voor de overige bestaande glastuinbouwbedrijven in dit gebied, namelijk dat beide glastuinbouwbedrijven worden beschouwd als één glastuinbouwbedrijf met een maximale toegestane oppervlakte glas van 5 ha.;
- g. De goothoogtes van kassen, zoals thans opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (maximaal 6 meter) te handhaven, onder opnemng van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, waarbij onder voorwaarden een maximale goothoogte voor de kassen van 8 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter mogelijk wordt gemaakt. Hierbij als voorwaarde voor afwijking te stellen de noodzaak van afwijking uit een oogpunt van duurzaamheid en/of synergie, alsmede dat onderbouwing van zo'n verzoek dient plaats te vinden met een deskundigenrapport;
- h. Maatwerk te leveren voor de omvang van de bouwblokken ten behoeve van de ondersteunende bedrijfsbebouwing, geen kassen betreffende, door per bedrijf in overleg met die ondernemer en op basis van de voorgenomen invulling een bouwblok op te nemen. Uitgangspunt hierbij is wel, dat de omvang van dat bouwblok maximaal 1 ha. mag bedragen;
- i. Voor de hoogten van deze ondersteunende bebouwing onder te stellen voorwaarden een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen, waarbij afgeweken kan worden van de goothoogtemaat voor de bedrijfsbebouwing (tot maximaal 10 meter), van de hoogte van tanks (tot maximaal 15 meter) en voor schoorstenen (tot maximaal 20 meter). Aan het verzoek tot afwijking dient een deskundigenrapport ten grondslag te liggen van de noodzaak tot overschrijding van de regels;
- j. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de bouwvlakken van bestaande agrarische bedrijven toe te staan. Aan deze regel een afwegingskader toe te voegen in verband met mogelijke in een gebied aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en andere waarden;
- k. Voor het perceel Hoge Dijk 48 een bouwvlak op te nemen, met de nadere aanduidingen "glastuinbouw" (gt) en "1 bedrijfswoning toegestaan" (1BW);
- l. Ten aanzien van de situatie op het perceel Griendsteeg ong. een nader deskundigenadvies bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in te winnen, teneinde vast te kunnen stellen om wat voor soort bedrijf het gaat en of in verband met de gevraagde bouw van een bedrijfswoning er mogelijk een aanzet tot een reëel agrarisch bedrijf is. Afhankelijk daarvan kan worden bepaald, of de bestemming aanpassing behoeft, of de bouw van een bedrijfswoning ter plaatse mogelijk is.



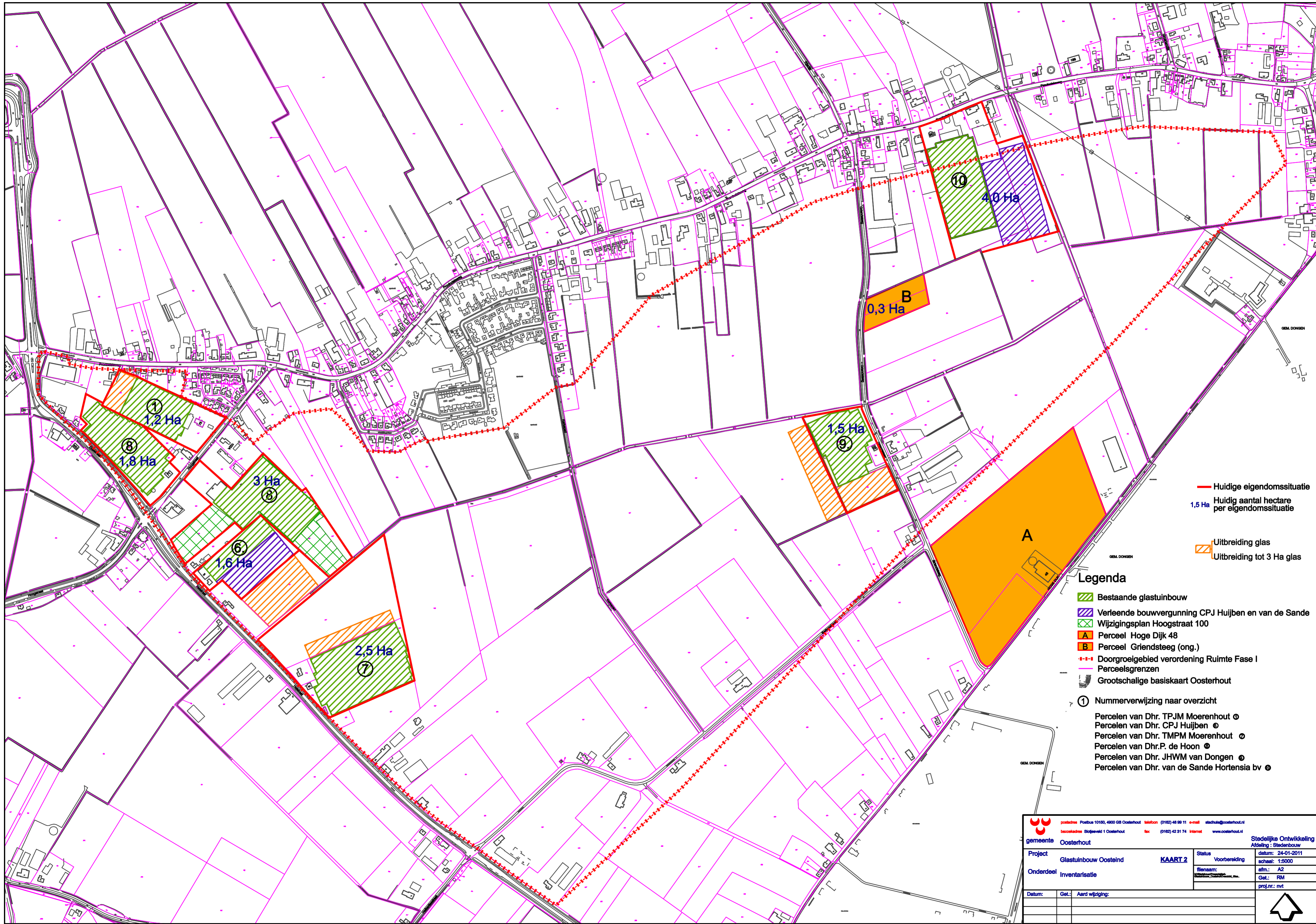
— Huidige eigendomssituatie  
 1,5 Ha Huidig aantal hectare per eigendomssituatie

**Legenda**

- Bestaande glastuinbouw
  - Verleende bouwvergunning CPJ Huijben en van de Sande
  - Wijzigingsplan Hoogstraat 100
  - Perceel Hoge Dijk 48
  - Perceel Griendsteeg (ong.)
  - Doorgroeigebied verordening Ruimte Fase I
  - Perceelsgrenzen
  - Grootschalige basiskaart Oosterhout
  - Nummerv verwijzing naar overzicht
- Percelen van Dhr. TPJM Moerenhout ①  
 Percelen van Dhr. CPJ Huijben ②  
 Percelen van Dhr. TPM Moerenhout ③  
 Percelen van Dhr. P. de Hoon ④  
 Percelen van Dhr. JHWM van Dongen ⑤  
 Percelen van Dhr. van de Sande Hortensia bv ⑥

		postadres Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout telefoon (0162) 46 99 11 e-mail stadshuis@oosterhout.nl bezoekadres Stijfenveld 1 Oosterhout fax (0162) 42 31 74 internet www.oosterhout.nl	
<b>gemeente Oosterhout</b>		<b>Stedelijke Ontwikkeling</b> Afdeling : Stedenbouw	
<b>Project</b> Glastuinbouw Oosteind	<b>KAART 1</b>	<b>Status</b> Voorbereiding	datum: 24-01-2011 schaal: 1:5000
<b>Onderdeel</b> Inventarisatie		filenaam: A2 Get.: RM	proj.nr.: mvt
Datum:	Get.:	Aard wijziging:	






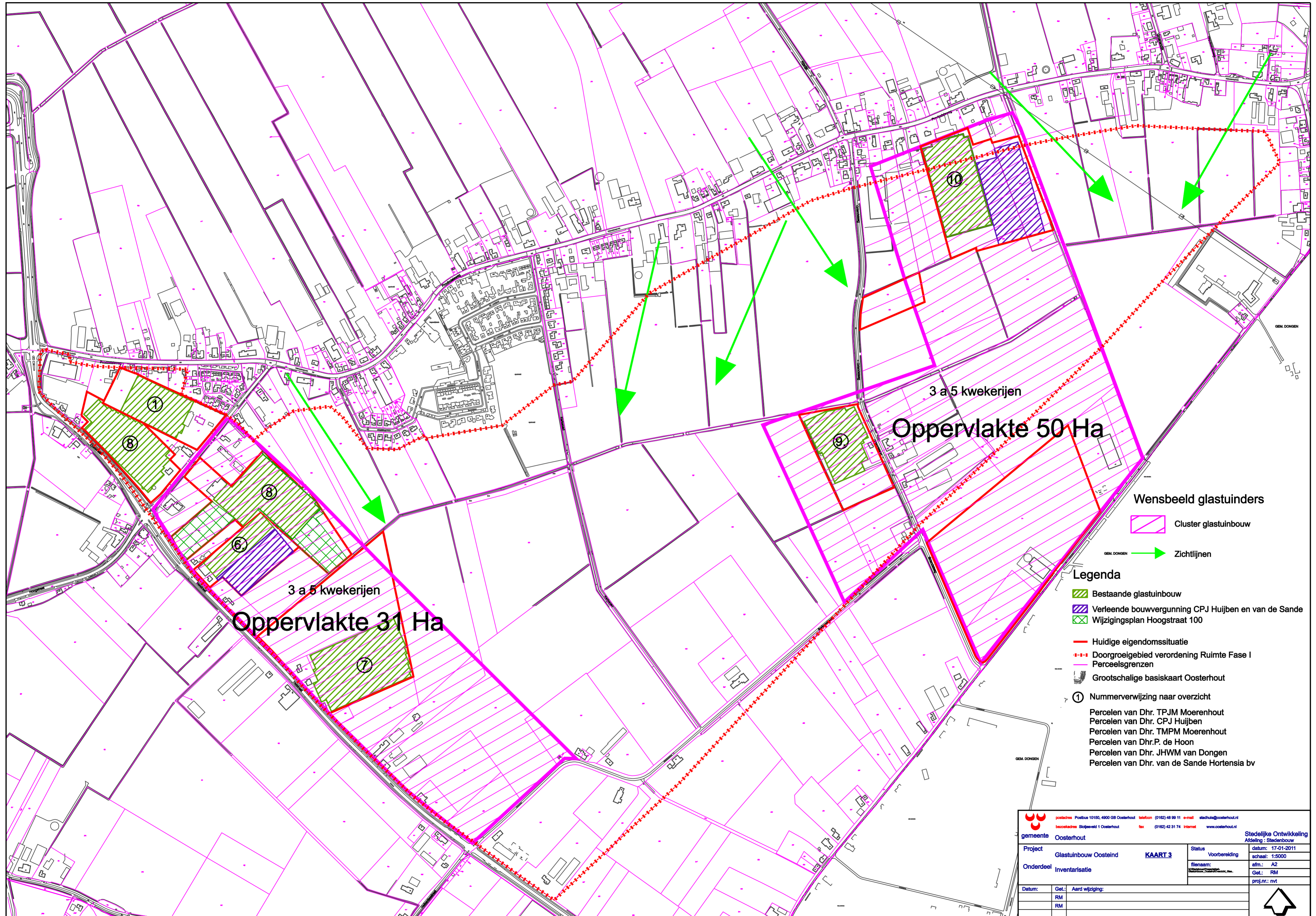
— Huidige eigendomssituatie  
 1,5 Ha Huidig aantal hectare per eigendomssituatie  
 ▨ Uitbreiding glas  
 ▨ Uitbreiding tot 3 Ha glas

**Legenda**

- ▨ Bestaande glastuinbouw
  - ▨ Verleende bouwvergunning CPJ Huijben en van de Sande
  - ▨ Wijzigingsplan Hoogstraat 100
  - A Perceel Hoge Dijk 48
  - B Perceel Griendsteeg (ong.)
  - - - - Doorgroeigebied verordening Ruimte Fase I
  - ▭ Perceelsgrenzen
  - ▭ Grootchalige basiskaart Oosterhout
  - ① Nummervwijzing naar overzicht
- Percelen van Dhr. TPJM Moerenhout ①  
 Percelen van Dhr. CPJ Huijben ②  
 Percelen van Dhr. TPM Moerenhout ③  
 Percelen van Dhr. P. de Hoon ④  
 Percelen van Dhr. JHWM van Dongen ⑤  
 Percelen van Dhr. van de Sande Hortensia bv ⑥

 gemeente Oosterhout postadres Postbus 10150, 4800 GB Oosterhout telefoon (0162) 48 98 11 e-mail stads@oosterhout.nl bezoekadres Stadsveld 1 Oosterhout fax (0162) 42 31 74 internet www.oosterhout.nl		Stedelijke Ontwikkeling Afdeling : Stedenbouw	
Project Glastuinbouw Oosteind	KAART 2	Status Voorbereiding	datum: 24-01-2011 schaal: 1:5000
Onderdeel Inventarisatie		filenaam: A2	Get.: RM
Datum:	Get.:	Aard wijziging:	proj.nr.: mvt





**Wensbeeld glastuinbouw**

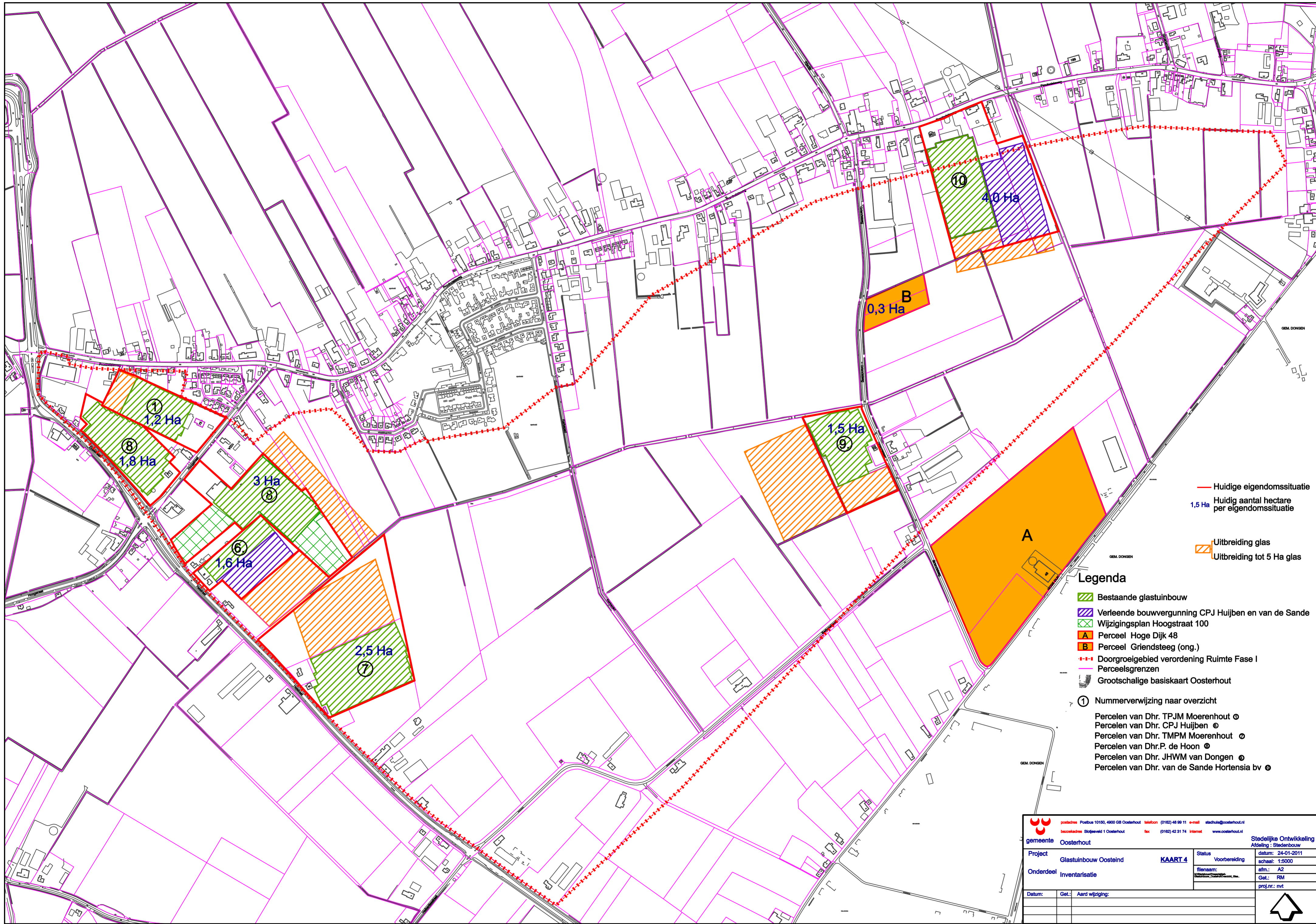
- Cluster glastuinbouw
- Zichtlijnen

**Legenda**

- Bestaande glastuinbouw
- Verleende bouwvergunning CPJ Huijben en van de Sande
- Wijzigingsplan Hoogstraat 100
- Huidige eigendomssituatie
- Doorgroeigebied verordening Ruimte Fase I
- Perceelsgrenzen
- Grootchalige basiskaart Oosterhout
- Nummervwijzing naar overzicht

Percelen van Dhr. TPJM Moerenhout  
 Percelen van Dhr. CPJ Huijben  
 Percelen van Dhr. TPM Moerenhout  
 Percelen van Dhr. P. de Hoon  
 Percelen van Dhr. JHWM van Dongen  
 Percelen van Dhr. van de Sande Hortensia bv

gemeente Oosterhout Stedelijke Ontwikkeling Afdeling : Stedenbouw		Status: Voorbereiding datum: 17-01-2011
Project: Glastuinbouw Oosteind Onderdeel: Inventarisatie	KAART 3	schaal: 1:5000 afm.: A2 Get.: RM proj.nr.: mvt
Datum: Get.: Aard wijziging:	RM	



— Huidige eigendomssituatie  
 1,5 Ha Huidig aantal hectare per eigendomssituatie  
 Uitbreiding glas  
 Uitbreiding tot 5 Ha glas

**Legenda**

- Bestaande glastuinbouw
  - Verleende bouwvergunning CPJ Huijben en van de Sande
  - Wijzigingsplan Hoogstraat 100
  - Perceel Hoge Dijk 48
  - Perceel Griendsteeg (ong.)
  - Doorgroeigebied verordening Ruimte Fase I
  - Perceelsgrenzen
  - Grootschalige basiskaart Oosterhout
  - Nummervwijzing naar overzicht
- Percelen van Dhr. TPJM Moerenhout   
 Percelen van Dhr. CPJ Huijben   
 Percelen van Dhr. TMPM Moerenhout   
 Percelen van Dhr. P. de Hoon   
 Percelen van Dhr. JHWM van Dongen   
 Percelen van Dhr. van de Sande Hortensia bv

		postadres Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout telefoon (0162) 46 99 11 e-mail stadshuis@oosterhout.nl bezoekadres Stofjeveld 1 Oosterhout fax (0162) 42 31 74 internet www.oosterhout.nl		Stedelijke Ontwikkeling Afdeling : Stedenbouw	
Project Glastuinbouw Oosteind		KAART 4		Status Voorbereiding	
Onderdeel Inventarisatie		datum: 24-01-2011 schaal: 1:5000		afm.: A2 Get.: RM	
Datum:		Get.:		Aard wijziging:	
Aard wijziging:		Aard wijziging:		Aard wijziging:	

