

1. Instemming PHTB met wijzigingsplan

In de overwegingen staat:

- *Exploitant is uitgenodigd tot het (laten) opstellen en uitwerken van een (ontwerp-)wijzigingsplan nadat PHTB:*

o het principe-verzoek van 6 december 2022 ter zake de ontwikkeling van exploitatiegebied positief heeft beoordeeld en hiervan provincie, gemeente en exploitant op in kennis heeft gesteld;

Commentaar 5.1.2e

Dit suggereert dat er een positief oordeel is afgegeven over het ontwerp-wijzigingsplan. Dat is volgens mij niet het geval, waardoor deze bepaling nietszeggend is.

2. Vrijblijvendheid

In de overwegingen staat:

- *de exploitant de medewerking van de provincie behoeft voor de toepassing van de planologische procedures, hetgeen kan geschieden door middel van het sluiten van onderhavige overeenkomst*

Commentaar 5.1.2e

Het woordje 'kan' is hier voor velerlei uitleg vatbaar. Nu is het een – eveneens – nietszeggende zin. De provincie moet hier klip-en-klaar verklaren dat de ruimtelijke procedure wordt opgestart na ondertekening van de AO. Een alternatieve zin zou kunnen zijn:, hetgeen geschiedt na ondertekening van onderhavige overeenkomst

3. Overgang bevoegdheid

In de overwegingen staat:

- *partijen zich bewust zijn dat, ingevolge de aankomende Omgevingswet, een actualisatie van het PIP/ RepPIP is voorzien waarbij de huidige provinciale bevoegdheden worden overgedragen aan de gemeente en derhalve deze overeenkomst voor uitvoering en nakoming zal worden overgedragen aan de gemeente Zaltbommel*

Commentaar 5.1.2e

Op zich is er niets mis met deze bepaling, maar het is aan te bevelen om hier te vermelden dat het 'nieuwe' bevoegd gezag ook kan instemmen met de inhoud van onderhavige overeenkomst. (E.e.a is ook verwoord in art. 18.2)

4. Ruimte-reservering huisvesting buitenlandse werknemers

Artikel 3.7 luidt als volgt:

3.7 In het huidige plan zijn geen voorzieningen opgenomen voor huisvesting van (tijdelijke) werknemers. Exploitant zal zonodig zorgdragen voor huisvesting van zijn (tijdelijke) werknemers. Indien als nog binnen de ontwikkeling huisvesting wordt gewenst zal dit tot stand komen in overleg met de gemeente Zaltbommel binnen het dan geldende beleid. Exploitant draagt in elk geval zorg dat binnen het plan voldoende ruimte wordt gereserveerd voor een eventuele voorziening voor huisvesting voor medewerkers.

Commentaar **5.1.2e**

Het is bijzonder dat een ondernemer verplicht wordt om (dure) ruimte te reserveren voor een voorziening (huisvesting buitenlandse werknemers) die op dit moment niet is voorzien en wellicht nooit aan de orde zal zijn. Ik kan niet beoordelen of dit praktisch een probleem is, maar het gaat natuurlijk wel ten koste van de mogelijkheid om bedrijfsruimte te realiseren. Als dit knelt, lijkt het mij zeker het overwegen waard om deze bepaling te laten schrappen. Zo niet, dan geen onnodige discussie op dit punt aangaan.

5. Starten procedure/inspanningsverplichting

In artikel 4.1., aanheft staat:

4.1 Het bevoegd gezag neemt alsdan de inspanningsverplichting op zich om de planologische procedure te starten

Vervolgens worden de criteria genoemd waaraan voldaan moet worden voor het opstarten van de procedure.

Commentaar **5.1.2e**

Het opstarten van een procedure is géén inspanningsverplichting, maar een zuivere juridische verplichting indien aan de genoemde criteria wordt voldaan. Hier kan wel verwarring zijn ontstaan als het gaat om het doorlopen en succesvol afronden van de procedure, dat is namelijk wel een inspanningsverlichting. Maar dat staat hier niet.

6. Extra voorbehoud

Artikel 4.1 sub a. luidt als volgt:

a. indien het door Initiatiefnemer aangeleverde plan voldoet aan de eisen van een volwaardig en integraal ruimtelijk plan, dat is voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, bebouwings- en inrichtingsvoorstellen, stedenbouwkundig plan en omvat alle benodigde onderzoeken én hierop een schriftelijk akkoord door het college is gegeven;

Commentaar **5.1.2e**

Hier wordt over 'het college' gesproken. Nergens wordt gedefinieerd wat met 'het college' wordt bedoeld. Verder zal in deze bepaling expliciet moeten worden vermeld dat de beoordeling door het college moet plaatsvinden op basis van de criteria die in of op basis van het PIP/RepPIP zijn geformuleerd. Dit om te voorkomen dat na het sluiten van de AO nieuwe inzichten ontstaan bij het bevoegd gezag die de start van de procedure kunnen belemmeren. Dit is vooral relevant in verband met de overdracht van bevoegdheden aan de gemeente Zaltbommel.

7. Bedrijfswoning Mertstraat 4

Artikel 9 luidt als volgt:

Artikel 9: Bepalingen ten aanzien van bedrijfswoning Mertstraat 4

Exploitant heeft het gehele tuinbouwobject aan de Mertstraat 4 aangekocht inclusief de daarop staande bedrijfswoning. Exploitant wenst de bedrijfswoning binnen de vigerende planologische regels (verplaatsing bedrijfswoning art. 31.2.2 herziening PIP/RepPIP) naar buiten het exploitatiegebied te verplaatsen, maar heeft de locatie daarvoor nog niet beschikbaar. Exploitant heeft de mogelijkheid deze woning planologisch te verplaatsen totdat hij de woning fysiek heeft gesloopt. Indien de bedrijfswoning is gesloopt voordat de planologische toestemming voor verplaatsing is verkregen vervalt het recht op de mogelijkheid tot verplaatsing.

Commentaar **5.1.2e**

Het gaat mij vooral om de laatste zin. Het recht op verplaatsing van de bouwtitel vervalt indien de bedrijfswoning is gesloopt voordat elders de bouwtitel is toegekend. Dit kan gaan knellen als de sloop noodzakelijk is bij het realiseren van het bouwplan en er op dat moment nog geen alternatieve locatie voorhanden is waarop de bouwtitel neergelegd kan worden. Ook hier is het de vraag of dit in de praktijk wel aan de orde is. Als de woning in de weg staat voor het bouwplan, is het aan te bevelen om deze bepaling eruit te halen.

8. Verplichting tot zelf-exploitatie

Artikel 18.1 luidt als volgt:

18.1 Het is de exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De provincie is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Deze bepaling is een forse beperking in de contractsvrijheid die normaliter aan een ieder toekomt. Als **5.1.2e** het bedrijf zelf gaat exploiteren, is dit allemaal natuurlijk geen probleem. Als het nu al duidelijk is dat dit niet het geval is, dan is het zeker de moeite waard om deze bepaling te laten schrappen. Het is ook een verzwarende bepaling richting financiers omdat de overdraagbaarheid van het bedrijf fors wordt ingeperkt.

9. Einde overeenkomst

Artikel 20.3 luidt als volgt:

20.3 De overeenkomst eindigt eveneens indien exploitant 24 maanden na ondertekenen van deze overeenkomst geen aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van het bouwplan heeft ingediend. In dat geval is de exploitant gehouden de plankosten, conform de plankostenscan, zoals genoemd in artikel 6.1, alsnog te voldoen aan het bevoegd gezag.

Commentaar **5.1.2e**

Dit is niet acceptabel omdat **5.1.2e** het niet in de hand heeft hoe lang de procedure van het wijzigingsplan gaat duren. De termijn van 2 jaar is de periode vanaf het moment van ondertekenen van deze overeenkomst tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning. Het indienen van een dergelijke aanvraag is uiteraard pas aan de orde indien het wijzigingsplan is vastgesteld. Als er grote vertragingen optreden kan de periode van twee jaar volledig worden 'verbruikt' door de procedure tot vaststelling van het wijzigingsplan, waardoor het onmogelijk is om binnen deze termijn een omgevingsvergunning aan te vragen.