

Agro & Food Cluster West-Brabant

Nota van wijzigingen

Vastgesteld

Gedeputeerde Staten

Datum

1 juni 2010

1. Inleiding

Voor u ligt de *Nota van wijzigingen Agro & Foodcluster West-Brabant (hierna AFCWB)*, behorende bij het ontwerp van het inpassings- en exploitatieplan AFCWB.

Deze nota vormt samen met het ‘Ontwerp-Inpassingsplan AFCWB met voorgestelde wijzigingen’, het ‘Exploitatieplan d.d. 1 juni 2010’ en de ‘Nota van zienswijzen AFCWB’ één geheel. Tezamen bevatten zij voorstellen om te komen tot het vastgestelde inpassings- en exploitatieplan AFCWB.

2. Overzicht van wijzigingen

In de 'Nota van zienswijzen AFCWB' is toegelicht op welke onderdelen de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerp Inpassings- en Exploitatieplan. Aanvullend daarop is er ook aanleiding geweest tot ambtshalve wijzigingen. In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de aanleiding voor deze ambtshalve wijzigingen.

2.1. Inpassingsplan

Het provinciaal inpassingsplan (PIP) bestaat uit een plantoelichting, planregels en een verbeelding. De concrete wijzigingen van het PIP met betrekking tot de plantoelichting en planregels zijn zichtbaar weergegeven in het document 'Ontwerp-Inpassingsplan AFCWB met voorgestelde wijzigingen'.

De ambtshalve wijzigingen van de toelichting hebben in het algemeen betrekking op een verduidelijking en actualisering van de teksten van het ontwerp-PIP.

Aanpassingen in de planregels zijn meestal tekstueel van karakter; door de ambtshalve aangebrachte wijziging is de tekst verduidelijkt en/of vanuit juridisch technisch oogpunt verbeterd. Waar de (ambtshalve) wijzigingen leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de planregels is dit expliciet vermeld.

2.1.1 Plantoelichting

De wijzigingen in de plantoelichting zijn grotendeels tekstueel van aard of zijn gericht op een actualisering van de teksten. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen betreffen:

- de gevolgen van de Crisis- en herstelwet voor het inpassingsplan;
- een toelichting op de aanpassing van de plangrenzen;
- in paragraaf 5.3 is een verbeelding opgenomen met de autonome ontwikkeling Suiker Unie;
- paragraaf 5.5 is verplaatst naar hoofdstuk 6;
- in paragraaf 6.3.2 is een negatieve lijst opgenomen van bedrijven;
- de aanpassing van het beeldregieplan is in de toelichting verwerkt;
- de passage over de functieaanduiding natuur op de vloeivelden is verwijderd;
- de passages over de interne ontsluitingsstructuur van het terrein zijn aangepast;
- de tekst over het waarborgen van het concept is aangepast en opgenomen in paragraaf 6.4;
- er is een nieuwe paragraaf 6.5 opgenomen over beheersmaatregelen in de realisatiefase;
- hoofdstuk 7 Milieu en overige aspecten is geheel geactualiseerd;
- in paragraaf 7.8 zijn de resultaten van het vervolgonderzoek archeologie toegevoegd;
- in paragraaf 8.3 is een toelichting gegeven op de resultaten van het aanvullende MER;
- de bijlagen zijn geactualiseerd.

2.1.2 Planregels

- *artikel 1 Begripsbepalingen*: aanscherping van de diverse begripsbepalingen
- *artikel 3 Agrarisch*: er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van windmolens en een aanlegvergunning toegevoegd gericht op behoud van de ter plaatse aanwezige aardkundige waarden.
- *artikel 4 Agrarisch-projectvestiging glastuinbouw*: de bescherming van de ecologische verbindingzones is verder uitgewerkt, de regeling van de interne infrastructuur is aangepast, de gebruiksvoorschriften zijn aangepast.
- *artikel 5 Bedrijventerrein*: door een aanscherping van welke milieucategorieën zijn toegestaan, is een inwaartse milieuzonering in de planregels uitgewerkt, de medebestemming natuur is van de vloeivelden verwijderd, de bebouwingsregels voor gronden van de suikerfabriek zijn aangepast (opname bebouwingspercentage en aanpassing bouwhoogten), de bescherming van de ecologische verbindingzone is uitgewerkt, de regeling van de interne infrastructuur is aangepast, de regeling voor het toelaten van BEVI-inrichtingen is aangescherpt.
- *artikel 6 Groen*: deze regeling is toegevoegd.
- *artikel 9 Kanaal*: de bescherming van de ecologische verbindingzones is verder uitgewerkt.
- *artikel 11 Leidingen*: de regels zijn aangepast conform het verzoek van de leidingbeheerder.
- *artikel 12 Waarde-Archeologie 1*: de bescherming van de archeologische waarden door werkzaamheden, die de grondopbouw kunnen verstoren is aangescherpt.
- *artikel 13 Waarde-Archeologie 2*: deze regeling is toegevoegd, de bescherming van de archeologische waarden door werkzaamheden die de grondopbouw kunnen verstoren is aangescherpt.
- *artikel 15 Waterstaat*: aan de regeling is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd gericht op het het leggen van een dubbelbestemming 'Leidingen'.
- *artikel 18 Algemene aanduidingsregels*: de regeling voor de nieuwe beeldkwaliteitszone 8 is toegevoegd.

2.1.3 Verbeelding

Een aantal voorgestelde wijzigingen hebben ook consequenties voor de vertaling op de verbeelding. Het is niet mogelijk gebleken deze wijzigingen op een overzichtelijke en zichtbare manier op de verbeelding aan te geven. Er is daarom voor gekozen om alleen de gewijzigde verbeelding aan het dossier toe te voegen. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen van de verbeelding weergegeven.

Daarnaast is ons gebleken dat de analoge verbeelding -vanwege de vele verschillende aanduidingen- vaak niet goed leesbaar is. Deze verschillende aanduidingen vloeien voort uit de digitale vereisten van de Wet ruimtelijke ordening. Het is niet mogelijk om een plan te maken dat aan de digitale eisen voldoet, zonder deze verschillende aanduidingen. Wij hebben daarom besloten om de verschillende kaartlagen, waaruit de verbeelding is opgebouwd, ook op aparte kaarten weer te geven. Deze kaarten maken ook deel uit van het 'Ontwerp-Inpassingsplan AFCWB met voorgestelde wijzigingen'.

De wijzigingen van de verbeelding ten opzichte van de verbeelding van het ontwerp-Inpassingsplan betreffen:

- de grenzen van het plangebied zijn aangepast door aan de noord-westzijde van het plangebied door ook de buitendijkse agrarische gronden langs de Dintel in het plan op te

- nemen, op het grondgebied van Halderberge de aanwezige leidingen binnen het plangebied te leggen en de plangrens rondom de interne ontsluitingsstructuur is aangepast;
- op de buitendijkse gronden langs de Dintel is ook de aanduiding wijzigingsbevoegdheid 3 (windturbines) opgenomen;
 - de aanduiding aardkundig waardevol gebied is weergegeven op de desbetreffende gronden langs de Dintel;
 - op de verbeelding is de (op onderdelen gewijzigde) zone industrielawaai weergegeven.
 - op de verbeelding is bezien vanaf de Noordlangeweg een inwaartse milieuzonering op de verbeelding weergegeven;
 - de aanduiding 'natuur' is van de vloeivelden verwijderd en gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein- vloeivelden'. Binnen die aanduiding is het niet toegestaan bebouwing op te richten.
 - de aanduiding voor de interne ontsluitingswegen is op de verbeelding aangepast;
 - de grondwallen op het grondgebied van de gemeente Halderberge hebben nu de bestemming Groen;
 - aan de noordzijde van het plangebied is een beeldkwaliteitszone 8 toegevoegd;
 - de ecologische verbindingszone langs de Mark-Dintel-Vliet is op de verbeelding doorgetrokken;
 - de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde- Archeologie 2' zijn op de verbeelding toegevoegd;
 - aanpassing grens BT en WA aan feitelijke situatie incl aanduidingen evz en WS-BW;
 - toevoeging ontheffingsgebied om bouwhoogten na ontheffing uit het geldende bestemmingsplan te regelen (120 meter schoorstenen);
 - de aanduiding 'Sbt-s' ligt nu op het gehele terrein dat onder het gezondeerde bedrijventerrein valt.

2.2. Exploitatieplan

De tekst van het Exploitatieplan is ten opzichte van het tervisie gelegde ontwerp op een aanzienlijk aantal punten bijgesteld. Dit heeft tot dermate veel wijzigingen geleid dat de nieuwe tekst in geconsolideerde vorm is opgenomen in het document 'Exploitatieplan d.d. 1 juni 2010'. De doorgevoerde wijzigingen zijn deels ook naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen doorgevoerd. In hoofdzaak gaat het om de volgende onderwerpen:

- het terrein van de bestaande suikerfabriek, inclusief het bebouwbare gedeelte van de vloeivelden, is binnen de grenzen van het exploitatiegebied getrokken;
- de inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatiegebied en de te verwachten opbrengstpotentie van de uitgeefbare gronden zijn opnieuw getaxeerd door registertaxateurs
- alle kostencomponenten zijn opnieuw benoemd, toegelicht en van prijzen voorzien;
- de parameters voor de exploitatieberekeningen (percentages voor kostenstijging, opbrengstenstijging, rente/rendement) zijn herzien
- de locatie-eisen zijn duidelijker verwoord en verder uitgewerkt in de planvoorschriften.

