

Inpassingsplan Agro & Food Cluster West- Brabant

Deze standaard is gebaseerd op de Bro en SVBP2008.

Ontwerp 27 mei 2010

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw	13
Artikel 5	Bedrijventerrein	19
Artikel 6	Groen	28
Artikel 7	Natuur	29
Artikel 8	Verkeer	30
Artikel 9	Water - Kanaal	31
Artikel 10	Water - Watergang	32
Artikel 11	Leiding - Gas	33
Artikel 12	Waarde - Archeologie 1	35
Artikel 13	Waarde - Archeologie 2	38
Artikel 14	Waterstaat - Beschermingszone watergang	41
Artikel 15	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	43
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 16	Anti-dubbeltelbepaling	45
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	47
Artikel 19	Algemene ontheffingsregels	50
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 21	Algemene procedureregels	52
Artikel 22	Overige regels	53
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	54
Artikel 23	Overgangsrecht	54
Artikel 24	Slotregel	55
Toelichting		56

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Inpassingsplan Agro & Food Cluster West-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

1.2 inpassingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand **NL.IMRO.9930.IPAFC2010-0001** met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 agrologistiek:

bedrijvigheid waarvan de hoofdactiviteit betrekking heeft op (geconditioneerd) opslaan en/of labellen en/of prijzen en/of ompakken en/of distributie van producten afkomstig van bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie en/of agrarische bedrijven.

1.5 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.6 agro- en foodgerelateerde bedrijven:

bedrijvigheid waarvan de hoofdactiviteit betrekking heeft op het toevoegen of ontlenen van waarde aan producten, afkomstig van bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie en/of agrarische bedrijven, **niet zijnde agrologistiek**.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 be- en verwerkende agrologistiek:

bedrijvigheid waarvan de hoofdactiviteit betrekking heeft op be- en verwerkingsactiviteiten van producten afkomstig van bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie en/of agrarische bedrijven in combinatie met distributie. **Hieronder wordt niet begrepen bedrijvigheid als bedoeld onder 1.4 "agrologistiek".**

1.9 be- en verwerking:

het van vorm of samenstelling veranderen van een product en/of het toevoegen van een ander product, hieronder wordt eveneens begrepen diepvriezen, verpakken, sorteren en wassen.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat behoort bij één of meerdere bedrijf/bedrijven en wordt gebruikt voor de bedrijfsuitoefening van dat bedrijf/die bedrijven.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bevi-inrichting:

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder dient niet te worden begrepen een seksinrichting.

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het telen van gewassen, waarbij in hoofdzaak gebruik wordt gemaakt van kassen. Een glastuinbouwbedrijf kan zich tevens richten op sorteren, verpakken, bewerken en distribueren van deze gewassen of bewerkte varianten daarvan.

1.24 gietwaterbassin:

open waterbassin waarin neerslag die op de kassen valt, wordt opvangen om als gietwater te gebruiken. Tevens kunnen deze gietwaterbassins een functie vervullen voor piekwaterberging alsmede voor de opslag van gezuiverd water.

Definitie grondgebonden veehouderij is geschrapt.

1.25 grondwal:

een ophoging van zand en/of klei met een beeldbepalende en/of geluidafschermende functie.

1.26 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van vee, pluimvee of pelsdieren.

1.27 interne hoofdontsluitingsweg:

een weg die in hoofdzaak is gericht op enerzijds het verzamelen van verkeer van en anderzijds het verdelen van het verkeer over een aantal interne onsluitingswegen in een bepaald gebied.

1.28 interne onsluitingsweg:

een weg die in hoofdzaak is gericht op het ontsluiten van de aanliggende bedrijfspertcelen om het verkeer vervolgens af te voeren naar een interne hoofdontsluitingsweg.

1.29 kas:

een gebouw, bestaande uit hoofdzakelijk glas of vergelijkbaar materiaal, dat is of wordt opgericht ten behoeve van de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf en dat in hoofdzaak bestaat uit ruimte voor het telen van gewassen en de verschillende voorzieningen die hiervoor benodigd zijn (verwarming, voedingsstoffen, watergift etc.).

1.30 milieucategorie:

het betreft hier de milieucategorieën zoals opgenomen in de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). Voor zover in deze regels wordt gesproken van:

- categorie 3, dan worden hieronder begrepen zowel categorie 3.1 als 3.2 bedrijven;
- categorie 4, dan worden hieronder begrepen zowel categorie 4.1 als 4.2. bedrijven;
- categorie 5, dan worden hieronder begrepen zowel categorie 5.1, 5.2 als 5.3 bedrijven.

1.31 niet-grondgebonden bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij de agrarische bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

1.32 ompakken:

het vervangen van reeds aanwezige consumentenverpakking en/of distributie zonder enige andere handeling aan de consumentenverpakking te verrichten dan labelen of prijzen.

1.33 peil:

de gemiddelde hoogte van het omliggende terrein op het moment van de bouwvergunningaanvraag; grondwallen worden hier niet onder begrepen.

1.34 profielbreedte:

de breedte van de wegverharding van een tracé inclusief de eventuele middenberm.

1.35 projectvestiging glastuinbouw:

een locatie voor de glastuinbouw met een hoge kwaliteit van nutsvoorzieningen, ontsluiting, milieuvorzieningen en landschappelijke inpassing en waar de voorzieningen op het gebied van gietwater, afvalwater, CO₂ voorziening, bergingscapaciteit voor regenwater op piekmomenten een sterk collectief karakter hebben. De projectmatige ontwikkeling leidt tevens tot een gebied waar samenhang ontstaat in duurzaam en efficiënt omgaan met fossiele brandstoffen, waar mogelijk terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen, het benutten van reeds aanwezige en toekomstige reststromen in het gebied en het faciliteren van innovatie op het gebied van water, energie, afvalstromen en teelttechnieken.

1.36 restaurant:

een zelfstandig restaurant dat ten dienste staat van de bedrijven binnen het plangebied en waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse, waarbij het verstrekken van dranken ondergeschikt is.

1.37 seksinrichting:

de voor het publiek besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 verbeelding:

- de analoge verbeelding van het Inpassingsplan Agro & Food Cluster West-Brabant, bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.9930.IPAFC2010-0001;
- de digitale verbeelding van het Inpassingsplan Agro & Food Cluster West-Brabant.

1.39 verpakken:

toevoegen van een consumentenverpakking aan een product.

1.40 voedings- en genotmiddelenindustrie:

een bedrijfsmatige activiteit die gericht is op slachten en vleesverwerking, visverwerking, groente- en fruitverwerking en/of gericht is op het vervaardigen, bewerken of verwerken van plantaardige en dierlijke oliën en vetten, zuivelproducten, meel, diervoeders, suiker, overige voedingsmiddelen/-supplementen, dranken en/of tabak.

1.41 Wet geluidhinder-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. behoud van openheid;
- c. water en watergangen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "waterberging" tevens voor de bescherming van de betreffende gronden als waterbergingsgebied;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - ecologische verbindingszone en waterberging" voor instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone alsmede voor de bescherming van de betreffende gronden als waterbergingsgebied;
- h. ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingszone" voor instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone.

3.2 Bouwregels

Op de voor Agrarisch aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Uitsluitend ter plaatse van of binnen een afstand van 200 meter uit de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting" mag een rotonde met parallelweg **te** worden aangelegd. Hiervoor geldt dat de rotonde uit maximaal 4 rijstroken mag bestaan en de parallelweg uit maximaal 2 rijstroken.

3.4 Aanlegvergunning

3.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het planten van bomen en hoogopschietende beplantingen.

3.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing **op**:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden ten behoeve van waterberging en/of natuur;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.

3.4.3 Criteria aanlegvergunningverlening

Een aanlegvergunning voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 mag slechts worden verleend indien door deze werken of werkzaamheden geen schade toegebracht wordt aan de openheid.

3.4.4 Strafregeel

Overtreding van het bepaalde in lid 3.4.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging naar natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" te wijzigen in de bestemming Natuur waarbij tevens een waterbergingsfunctie kan worden toegekend, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden in het gebied en van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;

uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

- b. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- c. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- d. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
- e. de realisatie/uitvoering van de natuurlijke inrichting is voldoende verzekerd.

3.5.2 Wijziging naar windturbinepark

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant kunnen het plan wijzigen om de op de verbeelding met "wro-zone wijzigingsgebied 3" ingetekende gronden te wijzigen en de aanduiding "Windturbinepark" op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. in totaal mogen maximaal 4 windturbines worden opgericht binnen de aanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 3" voor zover gelegen binnen de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw";
- b. de hoogte van een windturbine bedraagt niet meer dan 110 meter, met dien verstande dat voor zover de hoogte van 63 meter wordt overschreden tevens uit een radarverstoringsonderzoek dient te blijken dat geen onaanvaardbare verstoring plaatsheeft van het radarbeeld. Hiertoe dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige aardkundige waarden;
- e. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische toelaatbaarheid dient te zijn aangetoond;
- f. er dient een milieueffectrapport te worden opgesteld;
- g. de bestemming "Agrarisch" blijft gehandhaafd, en wordt aangevuld met regels in de bestemmingsomschrijving en de bouwregels die de windturbines mogelijk maken; op de verbeelding wordt de aanduiding "Windturbinepark" ingetekend;
- h. waterschap Brabantse Delta positief heeft advies uitgebracht met betrekking tot buitendijks bouwen.

Artikel 4 Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bedrijfsbebouwing met een minimale perceelsoppervlakte van 4 ha;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. verkeersvoorzieningen in de zin van interne ontsluitingswegen met bijbehorende bermen, fietspaden en taluds;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterstaatkundige doeleinden in de vorm van berging, retentie en ont- en/of afwatering;
- f. gietwaterbassins met een inhoud van ten minste 1.750 m³ per hectare kassen;
- g. recreatief medegebruik;
- h. een of meer voorziening(en) voor warmteafvang, warmtetransport en warmteopslag voor levering aan kassen of derden;
- i. voorzieningen ten behoeve van de zuivering, opslag en distributie van aanvullend gietwater;
- j. één gasontvangststation;
- k. gasontvangstvoorzieningen welke zijn aangesloten op het distributienetwerk ten dienste van de ontvangst van gas of het verlagen of verhogen van de druk van dit gas op de individuele bedrijven;
- l. één 150 KV station, zonder bovengrondse lijn buiten het station;
- m. voorzieningen ten behoeve van het opslaan, distribueren en in druk verhogen en/of verlagen van CO₂ en perslucht, al dan niet door middel van hogedrukleidingen;
- n. transformatiestations ten behoeve van een distributienetwerk voor elektriciteit, zonder bovengrondse lijn buiten het station ;
- o. één informatiecentrum met een vloeroppervlak van maximaal 250 m² met bijbehorende parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - rijksmonument";
- p. instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone alsmede tevens de bescherming van de betreffende gronden als waterbergingsgebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - ecologische verbindingszone en waterberging";
- q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - rijksmonument" voor de instandhouding van de monumentale waarde van het betreffende gebouw;
- r. landschappelijke inrichting van de beeldkwaliteitzones overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.
- b. Ondergronds bouwen is toegestaan, indien is aangetoond dat de waterhuishouding niet wordt aangetast.
- c. Bebouwing is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - ecologische verbindingszone en waterberging".
- d. Gebouwen mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 8 meter uit de ter realiseren hoofdontsluitingsweg.

4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag per glastuinbouwbedrijf maximaal 1.000 m² per ha bij dat bedrijf behorende kassen bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 13 meter;
- d. de afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 meter;
- e. windturbines zijn niet toegestaan.
- f. voor zover gebouwen worden opgericht op gronden waar de bestemming "Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw" direct grenst aan de bestemming "Bedrijventerrein" dienen gebouwen op één zelfde rooilijn te worden gebouwd, zodat een strakke gevellijn ontstaat;
- g. voor zover gebouwen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitszone 1" dienen op één zelfde rooilijn te worden gebouwd, zodat een strakke gevellijn ontstaat.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m en elders niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat terreinafscheidingen bij hoogspanningsinstallaties een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
- c. de bouwhoogte van gietwaterbassins mag, inclusief grondwal, niet meer bedragen dan 6,5 meter, waarbij geldt dat de gietwaterbassins aan alle zijden dienen te zijn omgeven door een grondwal;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsfunctie mag niet meer bedragen dan 30 meter, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitszone 1" een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 20 meter;
 2. windturbines niet zijn toegestaan;
- e. voor bouwwerken voor nutsvoorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- f. de afstand van enig punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 meter, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen.

de inhoud voor gietwaterbassins dient ten minste 1750 m³ te bedragen per ha glas.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, een en ander ten behoeve van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. de sociale veiligheid.
- b. het gebruik van gronden, kassen en/of bedrijfsgebouwen om te voorkomen dat daardoor de belendende percelen worden belemmerd in een efficiënte en effectieve benutting van de beschikbare gronden voor projectvestiging glastuinbouw zoals de stand van de techniek vereist.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub c teneinde bebouwing op te richten ter plaatse van de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van natuur - ecologische verbindingszone en waterberging", mits:
 - 1. de functie van de ecologische verbindingszone niet wordt aangetast;
 - 2. de waterbergende functie niet wordt aangetast.
- b. lid 4.2.2 sub a teneinde de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, per glastuinbouwbedrijf te verhogen tot maximaal 2.000 m² per ha kassen, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. deze grotere oppervlakte is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 - 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
- c. lid 4.2.2 sub b teneinde de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen te verhogen tot 10 meter, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. deze hogere gebouwen, zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 - 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
- d. lid 4.2.2 sub c teneinde de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen te verhogen tot 14 meter, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. deze hogere gebouwen zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 - 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
- e. lid 4.2.3 sub d teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te laten, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 40 meter;
 - 2. deze hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering en voor innovatieve ontwikkelingen;
 - 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik

- a. Het beleid ten aanzien van glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bebouwing is erop gericht om ter plaatse een volwaardige geconcentreerde projectvestiging glastuinbouw te realiseren, door middel van projectmatige kassenbouw en symbiose tussen bedrijven binnen het plangebied.
- b. Interne hoofdontsluitingswegen mogen uitsluitend aansluiten op de ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande infrastructuur ter plaatse van of binnen een afstand van 200 meter uit de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting"; voor deze interne hoofdontsluitingswegen geldt dat deze uit maximaal 4 rijstroken mogen bestaan en dat de totale profielbreedte inclusief fietspaden en eventuele middenbermen maximaal 24 meter mag bedragen. Bovendien mag een verbinding uitsluitend worden gelegd tussen twee aanduidingen "specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting".
- c. Voor de overige interne ontsluitingswegen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien zij 2 rijstroken bevatten en de profielbreedte niet meer dan 16 meter bedraagt.
- d. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein en/of op (een) door bedrijven gezamenlijk ingericht(e) parkeerterrein(en).

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor de uitoefening van overige handels-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van de functies genoemd in lid 4.1, de verkoop in het klein als niet zelfstandig onderdeel van het glastuinbouwbedrijf, mits dit beperkt blijft tot agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd of bewerkt in dit gebied, met dien verstande dat het maximale verkoopvloeroppervlak 100 m² mag bedragen;

het gebruik van gronden en opstallen voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf met een kleiner bouwperceel dan 4 hectare;

- b. het gebruik van assimilatieverlichting in kassen, tenzij de kas is voorzien van afdekschermen. Hierbij dient de zijafscherming te bestaan uit materiaal dat zorgt voor een afscherming van 100% en de bovenafscherming dient te bestaan uit materiaal dat zorgt voor een afscherming van ten minste 98%.
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor horeca, behoudens ondergeschikte kantine-activiteiten;

het gebruik van gronden, kassen en/of bedrijfsgebouwen teneinde te voorkomen dat belendende percelen worden belemmerd in een efficiënte en effectieve benutting van de beschikbare gronden voor projectvestiging glastuinbouw zoals de stand van de techniek vereist.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 sub a teneinde een bouwperceel van minder dan 4 ha toe te staan, onder de volgende voorwaarden:
 1. op het desbetreffende perceel wordt een volwaardig glastuinbouwbedrijf uitgeoefend; dit betekent dat ten minste één persoon zijn hoofdberoep op het bedrijf heeft c.q. de omvang van het bedrijf ten minste één volwaardige arbeidskracht bedraagt.
 2. de beperkte oppervlakte doet geen afbreuk aan een doelmatige duurzame en projectmatige inrichting van het glastuinbouwgebied.
Burgemeester en wethouders vragen, alvorens de ontheffing te verlenen, advies aan bij een onafhankelijke terzake deskundige.
- b. lid 4.5.2 sub a en c teneinde ten hoogste één restaurant binnen deze bestemming toe te staan, mits het restaurant wordt gevestigd in het pand met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - rijksmonument" en het betreffende plan met niet meer dan 25% wordt uitgebreid ten behoeve van deze functie waarbij als voorwaarde geldt dat het monumentale karakter niet mag worden aangetast.

4.7 Aanlegvergunning

4.7.1 Aanlegverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, afgraven, egaliseren, beschadigen of verwijderen van de:
 1. naar de bestemming verkeer gekeerde grondwallen voor zover het betreft de grondwallen binnen de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 1" en specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 2" die conform het bepaalde in artikel 18.2 gerealiseerd zijn;

2. naar de plangrens gekeerde grondwallen (voor zover het betreft de grondwallen met de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 3", "specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 4" en "specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 5") die conform het bepaalde in artikel 18.2 gerealiseerd zijn.
- b. het verder ophogen van grondwallen dan voorgeschreven in artikel 18.2.

4.7.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het bepaalde in lid 4.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. de aanleg van grondwallen en werkzaamheden ten behoeve van het behoud van grondwallen ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide beeldkwaliteitzones;
- e. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.

4.7.3 Criteria aanlegvergunningverlening

Een aanlegvergunning voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.7.1 mag slechts worden verleend indien door deze werken of werkzaamheden geen schade wordt toegebracht aan de beeldkwaliteit; hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen van een gekwalificeerd landschapsarchitect.

4.7.4 Strafregeel

Overtreding van het bepaalde in lid 4.7.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Wijziging naar windturbinepark

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant kunnen het plan wijzigen om de op de verbeelding met "wro-zone wijzigingsgebied 3" ingetekende gronden te wijzigen en de aanduiding "Windturbinepark" op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. in totaal mogen maximaal 4 windturbines worden opgericht binnen de aanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 3" voor zover gelegen binnen de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw";
- b. de hoogte van een windturbine bedraagt niet meer dan 110 meter, met dien verstande dat voor zover de hoogte van 63 meter wordt overschreden tevens uit een radarverstoringsonderzoek dient te blijken dat geen onaanvaardbare verstoring plaatsheeft van het radarbeeld. Hiertoe dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige aardkundige waarden;
- e. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische toelaatbaarheid dient te zijn aangetoond;
- f. er dient een milieueffectrapport te worden opgesteld;
- g. de bestemming "Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw" blijft gehandhaafd, en wordt aangevuld met regels in de bestemmingsomschrijving en de bouwregels die de windturbines mogelijk maken; op de verbeelding wordt de aanduiding "Windturbinepark" ingetekend;

- h. waterschap Brabantse Delta **positief** **heeft** advies uitgebracht met betrekking tot buitendijks bouwen.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie in de milieucategorieën 3 en 4 uit de **in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede met deze milieucategorieën 3 en 4 naar invloed op de omgeving vergelijkbare agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3 en 4";
- b. agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie in de milieucategorieën 3, 4 en 5 uit de **in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede met deze milieucategorieën 3, 4 en 5 naar invloed op de omgeving vergelijkbare agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3, 4 en 5";
- c. agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie in de milieucategorieën 3, 4 en 5.1 uit de **in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede met deze milieucategorieën 3, 4 en 5.1 naar invloed op de omgeving vergelijkbare agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3, 4 en 5.1";
- d. agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie in de milieucategorieën 3, 4, 5.1 en 5.2 uit de **in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede met deze milieucategorieën 3, 4, 5.1 en 5.2 naar invloed op de omgeving vergelijkbare agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3, 4, 5.1 en 5.2";
- e. agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie in de milieucategorieën 4 en 5 uit de **in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede met deze milieucategorieën 4 en 5 naar invloed op de omgeving vergelijkbare agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 4 en 5";
- f. niet grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven;
- g. aan de hoofdactiviteit ondergeschikte kantoorfuncties tot een vloeroppervlak van maximaal 1500 m² per bedrijf zoals genoemd onder sub a t/m e van dit lid;
- h. natuur als medebestemming ter plaatse van de aanduiding "natuur";**
- i. nutsvoorzieningen;
- j. een of meer voorziening(en) voor warmteafvang, warmtetransport en warmteopslag voor levering aan kassen of derden;

- k. gasontvangst- en gasopslagvoorzieningen welke zijn aangesloten op het distributienetwerk ten dienste van de ontvangst van gas of het verlagen of verhogen van de druk van dit gas op de individuele bedrijven;
 - l. voorzieningen ten behoeve van het opslaan, distribueren en in druk verhogen en/of verlagen van CO₂ en perslucht, al dan niet door middel van hogedrukleidingen;
 - m. één 150 KV station, zonder bovengrondse lijn buiten het station;
 - n. verkeersvoorzieningen in de zin van interne ontsluitingswegen met bijbehorende bermen, fietspaden en taluds;
 - o. groenvoorzieningen;
 - p. waterstaatkundige doeleinden in de vorm van ont- en/of afwatering alsmede waterberging;
 - q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - rijksmonument" voor de instandhouding van de monumentale waarde van het betreffende gebouw;
 - r. voorzieningen ten behoeve van de zuivering, opslag en distributie van aanvullend (giet)water;
- een restaurant, uitsluitend via ontheffing conform artikel 5.6 onder e;
- s. landschappelijke inrichting van de beeldkwaliteitzones overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.2;
 - t. collectieve parkeervoorzieningen;
 - u. collectieve voorzieningen ten behoeve van symbiose en samenwerking;
 - v. voorzieningen ten behoeve van de uitwisseling van producten;
 - w. instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingszone";
 - x. een kadefaciliteit ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - kadefaciliteit".

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Bedrijventerrein aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding "natuur" geen gebouwen worden opgericht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - vloeivelden" mogen geen gebouwen worden opgericht, tenzij het betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwd".
- d. Voor zover bouwwerken ten tijde van het ter inzage leggen van dit plan reeds hoger zijn dan voorgeschreven in de leden 5.2.2 en 5.2.3, geldt deze bestaande bouwhoogte als maximaal toegestane bouwhoogte.
- e. Ondergronds bouwen is toegestaan, indien is aangetoond dat de waterhuishouding niet wordt aangetast.
- f. Bebouwing is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingszone", met uitzondering van ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande bebouwing.
- g. Bebouwing is niet toegestaan binnen de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 6" voor zover gelegen binnen een afstand van 25 meter uit de bestemming "Verkeer".
- h. Gebouwen mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 8 meter uit de ter realiseren hoofdontsluitingsweg.

5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 40 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. "maximale bouwhoogte (m)" (63 meter) silo's en bijbehorende gebouwen en een koeltoren zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 63 meter en overige gebouwen tot een bouwhoogte van maximaal 45 meter;
 - 2. "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 6" een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 20 meter;
 - 3. "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 8" een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 25 meter.
- b. de afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70 %, behalve voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwd waarvoor een oppervlakte van maximaal 189.000 m² geldt.

5.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 3 m en elders niet meer dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 40 meter, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" (63 meter) een koeltoren is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 63 meter;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 6" een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 20 meter;
 - 3. "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 8" een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 25 meter.
- c. de afstand van enig punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen.
- d. windturbines niet zijn toegestaan.

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, een en ander ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de sociale veiligheid.

5.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.1 sub c teneinde ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwd" wel gebouwen op te richten, waarbij aan de maatvoeringseisen van lid 5.2.2 wordt voldaan en mits het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt aangetast.
- b. lid 5.2.1 sub f teneinde bebouwing op te richten ter plaatse van de gronden met de aanduiding "ecologische verbindingszone", mits:
 - 1. de functie van de ecologische verbindingszone niet wordt aangetast;
 - 2. de ecologische functie niet wordt aangetast.

- c. lid 5.2.1 sub g teneinde bouwwerken toe te staan ter plaatse van de "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitszone 6" voor zover gelegen binnen een afstand van 25 meter uit de bestemming "Verkeer", mits het bebouwing met een bijzonder hoogwaardige vorm van architectuur. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen gekwalificeerd architect.
- d. lid 5.2.2 sub a onder 1. teneinde ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" (63 meter) overige gebouwen toe te staan tot een bouwhoogte van 55 meter, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. deze gebouwen zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 - 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
- e. lid 5.2.2 sub a onder 2 en onder 3 teneinde bedrijfsgebouwen toe te staan tot een bouwhoogte van 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. deze gebouwen zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 - 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
- f. lid 5.2.2 sub a en b teneinde ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" (63 meter) silo's en bijbehorende bouwwerken en een koeltoren toe te staan tot een bouwhoogte van 75 meter, mits:
 - 1. uit een radarverstoringsonderzoek blijkt dat geen onaanvaardbare verstoring plaatsheeft van het radarbeeld. Hiertoe dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie;
 - 2. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komt. Hiertoe dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de commandant van de brandweer.
- g. lid 5.2.2 sub b teneinde de afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens terug te brengen tot maximaal bouwen in de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens, mits de eigenaar van het op die zijdelingse perceelsgrens aangrenzende bouwperceel instemming verleend, de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen. Hiertoe dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de commandant van de brandweer.
- h. lid 5.2.3 sub b onder 2 en onder 3 teneinde bouwwerken geen gebouwen zijnde toe te staan tot een bouwhoogte van 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen;
 - 2. de eenheid van het bebouwde straatbeeld wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een gekwalificeerd architect.
- i. lid 5.2.3 sub b teneinde ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van schoorstenen/pijpen toe te laten, onder volgende voorwaarden:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 120 meter;
 - 2. deze hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 - 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.

Voor zover de hoogte van 63 meter wordt overschreden dient tevens uit een radarverstoringsonderzoek te blijken dat geen onaanvaardbare verstoring plaatsheeft van het radarbeeld. Hiertoe dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruik

- a. Het beleid ten aanzien van bedrijven genoemd onder lid 5.1 onder a tot en met d is erop gericht om ter plaatse een bedrijventerrein te realiseren dat gericht is op symbiose **c.q. samenwerking** tussen bedrijven binnen het plangebied.
- b. Interne hoofdontsluitingswegen mogen uitsluitend **aansluiten op de ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande infrastructuur** ter plaatse van of binnen een afstand van 200 meter uit de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting"; voor deze interne hoofdontsluitingswegen geldt dat deze uit maximaal 4 rijstroken mogen bestaan en dat de totale profielbreedte inclusief fietspaden en eventuele middenbermen maximaal 24 meter mag bedragen. Bovendien mag een verbinding **uitsluitend** worden gelegd tussen **twee** aanduidingen "specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting"
- c. Voor de overige interne ontsluitingswegen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien zij 2 rijstroken bevatten en de profielbreedte niet meer dan 16 meter bedraagt .
- d. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein en/of op (een) door bedrijven gezamenlijk ingericht(e) parkeerterrein(en).

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor de uitoefening van een Bevi-inrichting;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een Wet geluidhinder-inrichting, behoudens ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - suikerfabriek";
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor de uitoefening van enige tak van detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van de verkoop in het klein als niet zelfstandig onderdeel van het betreffende bedrijf, mits dit beperkt blijft tot op het eigen bedrijf geproduceerde **of bewerkte** producten, met dien verstande dat het **verkoopvloeroppervlak maximaal** 100 m² mag bedragen;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor horeca, behoudens ondergeschikte kantine-activiteiten;
- e. **het gebruik van de gronden met de aanduiding "natuur" voor bedrijfsmatige functies die de natuurwaarde aantasten, met uitzondering van bestaand gebruik zoals dat binnen de bestaande bedrijfsvoering aanwezig was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;**
- f. **het bepaalde in dit lid onder c en d is niet van toepassing op restaurants waarvoor ontheffing is verleend als bedoeld in artikel 5.6 sub f.**

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. **lid** 5.1 onder a t/m **d** teneinde agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie toe te staan die één categorie hoger zijn dan de reeds toegelaten milieucategorie bedrijven, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. het verblijfsklimaat **wordt** niet onevenredig aangetast;
 - 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. bedrijven in de milieucategorieën **5.3** en 6 zijn niet toegestaan;
 - 4. **er treedt** geen strijdigheid op met de specifieke gebruiksregels opgenomen in lid 5.5.

- b. lid 5.1 onder a t/m d teneinde agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie toe te staan die één categorie lager zijn dan de reeds toegelaten milieucategorie bedrijven, onder de volgende voorwaarden:
1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. bedrijven in de milieucategorie 2 zijn niet toegestaan;
 3. er treedt geen strijdigheid op met de specifieke gebruiksregels opgenomen in lid 5.5.
- c. lid 5.1 onder a t/ d teneinde agrologistieke bedrijven toe te staan, onder de volgende voorwaarden:
1. door de vestiging van het bedrijf dient symbiose op te treden met andere bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein;
 2. de oppervlakte van het bedrijfsperceel mag niet meer bedragen dan 5 ha, met dien verstande dat deze omvangsbeperking niet geldt indien wordt aangetoond dat er regionaal geen geschikte alternatieve vestigingslocatie voor handen is;
 3. bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 5.3 en 6 zijn niet toegestaan;
 4. er dient een positief advies te zijn verkregen van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en burgemeester en wethouders gezamenlijk aan te wijzen commissie van ter zake deskundigen.
- d. lid 5.1 onder a t/ d teneinde overige bedrijven toe te staan, onder de volgende voorwaarden:
1. door de vestiging van het bedrijf dient symbiose op te treden met andere bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied en er dient een relatie te zijn met het productieproces of direct daarmee verband houdende activiteiten in agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek, voedings- en genotmiddelenindustrie en/of agrarische bedrijven;
 2. bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 6 zijn niet toegestaan;
 3. er dient een positief advies te zijn verkregen van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en burgemeester en wethouders gezamenlijk aan te wijzen commissie van ter zake deskundigen.
- e. lid 5.1 sub f teneinde aan de hoofdactiviteit ondergeschikte kantoorfuncties met een groter vloeroppervlak dan 1.500 m² per bedrijf toe te staan, onder de volgende voorwaarden:
1. dit is noodzakelijk in verband met de bedrijfsvoering;
 2. deze kantoorfuncties vormen geen beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de overige bedrijven in dit plangebied.
- f. lid 5.1 teneinde toe te staan:
1. kennis- en onderzoeksinstellingen, laboratoria, een bedrijfsverzamelgebouw en restaurants, mits deze ten dienste staan van de agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en de agrarische sector;
 2. kantoren van de binnen het plangebied gevestigde bedrijven, waarbij het in lid 5.1. onder f voorgeschreven oppervlak niet geldt voor de kantoorfuncties die binnen de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - diensten en voorzieningen" worden gerealiseerd;
 3. serviceverlenende bedrijven gelieerd aan de binnen het plangebied gevestigde bedrijven;
- onder de volgende voorwaarden:

- deze functies zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - diensten en voorzieningen";

deze bedrijven vormen geen beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de overige bedrijven in het plangebied ;

er bestaan geen bezwaren vanuit het aspect externe veiligheid; het bruto vloeroppervlak per restaurant bedraagt niet meer dan 1000 m².

5.7 Aanlegvergunning

5.7.1 Aanlegverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

het verlagen, afgraven, egaliseren, beschadigen of verwijderen van de:

- naar de bestemming verkeer gekeerde grondwallen voor zover het betreft de grondwallen binnen de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitszone 6" die conform het bepaalde in artikel 18.2 gerealiseerd zijn;
- naar de plangrens gekeerde grondwallen voor zover het betreft de grondwallen met de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitszone 7" en "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitszone 8" die conform het bepaalde in artikel 18.2 gerealiseerd zijn.

5.7.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het bepaalde in lid 5.7.1 is niet van toepassing op:

- werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
- werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.

5.7.3 Criteria aanlegvergunningverlening

Een aanlegvergunning voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.7.1 mag slechts worden verleend indien door deze werken of werkzaamheden geen schade toegebracht wordt aan de beeldkwaliteit; hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen van een gekwalificeerd landschapsarchitect.

5.7.4 Strafregeel

Overtreding van het bepaalde in lid 5.7.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

5.8.1 Verwijderen aanduiding natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de op de verbeelding ingetekende aanduiding "natuur" te verwijderen al dan niet in combinatie met het bepaalde in lid 5.2.1 sub b te schrappen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- b. voldaan wordt aan de Spelregels EHS, dat wil zeggen dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een groot openbaar belang, dat er geen alternatieven beschikbaar zijn en er wordt voorzien in de benodigde compensatie dan wel dat door middel van een herbegrenzing de betreffende gronden niet langer deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.

5.8.2 Vormverandering gebiedsaanduiding "Specifieke bouwaanduiding - bebouwd

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de op de verbeelding aangegeven gronden met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - vloeivelden" in samenhang met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwd" van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte van het gebied met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwd" voor zover dat samenvalt met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - vloeivelden" mag niet worden vergroot; op de betreffende gronden mogen geen gebouwen aanwezig zijn;
- b. nut en noodzaak van de vormverandering ten behoeve van de autonome ontwikkeling van de suikerfabriek dient te zijn aangetoond;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- e. waterschap Brabantse Delta positief advies heeft uitgebracht met betrekking tot buitendijks bouwen;
- f. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- g. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- h. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen.

5.8.3 Wijzigen naar Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de op de verbeelding met "wro-zone wijzigingsgebied 1" ingetekende gronden geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- c. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;

- d. er bestaat redelijkerwijs geen behoefte meer aan (volledige) handhaving van de bestemming 'Bedrijventerrein' voor de gronden binnen de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' en er bestaat aantoonbaar behoefte aan de bestemming 'Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw' voor de desbetreffende gronden of een gedeelte daarvan;
- e. de planregels van artikel 4 worden van toepassing verklaard;
- f. ten aanzien van de gronden met de aanduiding "Specifieke vorm van **bedrijventerrein** - beeldkwaliteitszone 6" worden **de** in plaats van de nu voorgeschreven regels van 18.2.6 de regels die gelden voor de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitszone 1" (**lid** 18.2.1) van toepassing verklaard.

5.8.4 Wijziging naar windturbinepark

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant kunnen het plan wijzigen om de op de verbeelding met "wro-zone wijzigingsgebied 3" aangeduide gronden te wijzigen en de aanduiding "Windturbinepark" op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 4 windturbines mogen worden opgericht binnen deze bestemming;
- b. de hoogte van een windturbine bedraagt niet meer dan 110 meter, met dien verstande dat voor zover de hoogte van 63 meter wordt overschreden tevens uit een radarverstoringsonderzoek dient te blijken dat geen onaanvaardbare verstoring plaatsheeft van het radarbeeld. Hiertoe dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige aardkundige waarden;
- e. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische toelaatbaarheid dient te zijn aangetoond;
- f. er dient een milieueffectrapport te worden opgesteld;
- g. de bestemming "Bedrijventerrein" blijft gehandhaafd, en wordt aangevuld met regels in de bestemmingsomschrijving en de bouwregels die de windturbines mogelijk maken; op de verbeelding wordt de aanduiding "Windturbinepark" ingetekend;
- h. waterschap Brabantse Delta **positief** heeft advies uitgebracht met betrekking tot buitendijks bouwen.

5.8.5 Wijziging ten behoeve van Bevi-inrichting

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde Bevi-inrichtingen toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. het verblijfsklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bevinden zich geen kwetsbare functies binnen het invloedsgebied van de nieuw te vestigen Bevi-inrichting;
- d. de plaatsgebonden risicocontour als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet buiten de grens van de betreffende Bevi-inrichting gesitueerd.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. reliëfrijk groenlandschap;
- b. ontwikkeling natuurwaarden;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van wandelpaden;
- e. extensief recreatief medegebruik.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan, bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden, meer in het bijzonder van bloemrijke graslanden;
- b. instandhouding en ontwikkeling van de bestaande ecologische verbindingszone;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van fiets- en voetpaden, bermen, waterlopen, taluds, e.d.;
- d. groenvoorzieningen

7.2 Bouwregels

Uitsluitend, met inachtneming van **de** onder 7.1 genoemde natuurwaarden, zijn toegestaan, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 10 m., verkeersborden en andere verkeersvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van hoofdonthutingswegen, rotondes, kruisingen, fiets- en voetpaden, bermen, taluds, viaducten, tunnels, en fly-overs e.d.;
- b. instandhouding en ontwikkeling van de bermen in de vorm van bloemrijke graslanden;
- c. instandhouding en ontwikkeling van de bestaande en geprojecteerde ecologische verbindingzone;
- d. waterlopen;
- e. overkluisde waterlopen ter plaatse van de aanduiding "water";
- f. nutsvoorzieningen en leidingen;
- g. parkeerplaatsen;
- h. groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor Verkeer aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht.

8.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte per gebouw mag maximaal 10 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor bouwwerken voor nutsvoorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- b. voor overige bouwwerken geldt een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat voor bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding en verlichting een bouwhoogte van maximaal 10 meter geldt, voor geluidwerende voorzieningen en keermuren een bouwhoogte van maximaal 5 meter geldt en voor kunstobjecten en straatmeubilair een bouwhoogte van maximaal 3 meter geldt.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, een en ander uitsluitend:

- a. ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld;
- b. ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Water - Kanaal

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - Kanaal aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kanaal;
- b. scheepvaart;
- c. kade;
- d. bruggen met verkeersfunctie;

e. natuur;

en hieraan ondergeschikt voor:

een kadefaciliteit ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - kadefaciliteit";

f. ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezige bebouwing.

9.2 Bouwregels

Op de voor Water - Kanaal aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen. met dien verstande dat:

a. voor kranen een bouwhoogte van maximaal 30 meter geldt;

b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - kadefaciliteiten" een bouwhoogte van maximaal 40 meter geldt;

c. binnen de aanduiding "specifieke vorm van natuur - ecologische verbindingszone en waterberging" geen bouwwerken zijn toegestaan.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2 sub c teneinde bouwwerken toe te staan als bedoeld in lid 9.2 sub a en b, mits:

a. de functie van de ecologische verbindingszone niet wordt aangetast;

b. de waterbergende functie niet wordt aangetast.

Artikel 10 Water - Watergang

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - Watergang aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergang;
- b. scheepvaart;
- c. natuur;
- d. instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone alsmede de bescherming van de betreffende gronden als waterbergingsgebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - ecologische verbindingszone en waterberging";
- e. ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezige bebouwing.

10.2 Bouwregels

Op de voor Water - Watergang aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gastransportleiding.

- a. een brandstofleiding;
- b. een aardgastransportleiding;
- c. elektriciteitsleidingen;
- d. een CO₂-leiding;

11.2 Bouwregels

Op de voor Leiding - Gas aangewezen gronden mogen uitsluiten bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de gasleiding worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 11.2 teneinde bouwwerken toe te staan ten behoeve van bebouwing als toegestaan ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, mits uit hoofde van de bescherming van de leiding daartegen geen bezwaar bestaat; hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen van de leidingbeheerder. De beslissing met betrekking tot de ontheffing wordt aan de leidingbeheerder meegedeeld.

11.4 Aanlegvergunning

11.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
- c. het permanent opslaan van goederen waaronder ook opslaan van afvalstoffen;
- d. het verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het aanleggen van waterlopen en/of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- f. indrijven van voorwerpen in de grond.

11.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.

11.4.3 Criteria aanlegvergunningverlening

Een aanlegvergunning voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 mag slechts worden verleend indien door deze werken of werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de belangen van de leiding; hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen van de leidingbeheerder. De beslissing met betrekking tot de aanlegvergunning wordt aan de leidingbeheerder meegedeeld.

11.4.4 Strafregeel

Overtreding van het bepaalde in lid 11.4.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de dubbelbetemming "Leiding - Gas" te verwijderen en tevens artikel 11 van deze planregels te schrappen, mits de leiding geen functie meer heeft. Hierover wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor **bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.**

12.2 Reguliere bouwvergunningen

- a. De aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet die betrekking heeft op gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in het 12.2. sub b onder 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de bouwvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in 12.2. sub a., b en c zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 300 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 3. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
- e. Indien het derde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.2, ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de archeologische waarden. Alvorens de ontheffing te verlenen wordt advies ingewonnen bij de provinciaal archeoloog.

12.4 Aanlegvergunning

12.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 300 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

12.4.2 Uitzonderingen aanlegverbod

Het bepaalde in lid 12.4.1 is niet van toepassing:

- a. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 12.2 van toepassing is;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan
- c. werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning, of
- d. werken en werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

12.4.3 Criteria aanlegvergunning

- a. De aanvrager van een aanlegvergunning als bedoeld in het eerste lid die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de aanlegvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het derde lid genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in lid 12.4.3 sub b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Indien lid 12.4.3 sub c onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

12.4.4 Strafregeel

Overtreding van het bepaalde in lid 12.4.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de verbeelding als Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor **bescherming en veiligstelling van archeologische waarden**.

13.2 Reguliere bouwvergunningen

- a. De aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet die betrekking heeft op gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in het 13.2. sub b onder 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de bouwvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in 13.2. sub a., b en c zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 160 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 3. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
- e. Indien het derde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.2, ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de archeologische waarden. Alvorens de ontheffing te verlenen wordt advies ingewonnen bij de provinciaal archeoloog.

13.4 Aanlegvergunning

13.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 160 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

13.4.2 Uitzonderingen aanlegverbod

Het bepaalde in lid 13.4.1 is niet van toepassing:

- a. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 13.2 van toepassing is;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan
- c. werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning, of
- d. werken en werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.4.3 Criteria aanlegvergunning

- a. De aanvrager van een aanlegvergunning als bedoeld in het eerste lid die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de aanlegvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het derde lid genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in lid 13.4.3 sub b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Indien lid 13.4.3 sub c onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

13.4.4 Strafregeel

Overtreding van het bepaalde in lid 13.4.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de verbeelding als Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 14 Waterstaat - Beschermingszone watergang

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Beschermingszone watergang aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de herinrichting alsmede het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden en voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang;
- b. instandhouding en ontwikkeling van de bestaande en nog te ontwikkelen ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingszone";
- c. een kadefaciliteit ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - kadefaciliteit";
- d. ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezige bebouwing.

14.2 Bouwregels

Op de voor Waterstaat - Beschermingszone watergang aangewezen gronden is het niet toegestaan nieuw te bouwen.

Op de voor Waterstaat - Beschermingszone watergang aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - kadefaciliteiten" een bouwhoogte van maximaal 40 meter geldt;
- b. binnen de aanduiding "ecologische verbindingszone" geen bouwwerken zijn toegestaan.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.2 sub b ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de watergang en het functioneren van de ecologische verbindingszones.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of het roeren en omwoelen van gronden voor zover dieper dan 0,30 meter onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en/of het afgraven van grond, dieper dan 0,30 meter onder peil;
- c. het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
- d. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en/of waterpartijen, dieper dan 0,30 meter onder peil;
- e. het wijzigen van waterlopen en het uitvoeren van afgravings- en/of ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m;
- f. het ophogen van gronden.

14.4.2 Uitzonderingen aanlegverbod

Het bepaalde in lid 14.4.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.

14.4.3 Criteria aanlegvergunningverlening

Een aanlegvergunning voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 mag slechts worden verleend indien door deze werken of werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de belangen van de watergang; hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen van de beheersinstantie van de watergang. De beslissing met betrekking tot de aanlegvergunning wordt aan de beheersinstantie meegedeeld.

14.4.4 Strafregeel

Overtreding van het bepaalde in lid 14.4.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de gronden met de dubbelbestemming "Waterstaat - Beschermingszone watergang" te wijzigen in die zin dat hier tevens een dubbelbestemming "Leiding" wordt opgenomen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden in het gebied en van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- c. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- d. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen; hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de bevoegde waterbeheerder;
- e. ter bescherming van de leiding wordt in het wijzigingsplan een beschermingszone en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 15 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, onderhoud en verbetering van waterkeringen; met de daarbijbehorende gebouwen en voorzieningen, bermen, bermsloten en taluds;
- b. ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezige bebouwing.

15.2 Bouwregels

Op de voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden is het niet toegestaan te bouwen.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.2, ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterstaatkundige belangen. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen van de bevoegde waterheerder.

15.4 Aanlegvergunning

15.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en/of ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
- c. het graven, vergraven, verbreden en/of dempen van watergangen en/of waterpartijen;
- d. het aanbrengen van drainage;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

15.4.2 Uitzonderingen aanlegverbod

Het bepaalde in lid 15.4.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.

15.4.3 Criteria aanlegvergunningverlening

Een aanlegvergunning voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.4.1 mag slechts worden verleend indien door deze werken of werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterstaatkundige belangen; hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen van de beheersinstantie van de waterkering. De beslissing met betrekking tot de aanlegvergunning wordt aan de beheersinstantie meegedeeld.

15.4.4 *Strafregel*

Overtreding van het bepaalde in lid 15.4.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

15.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de gronden met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" te wijzigen in die zin dat hier tevens dubbelbestemming "Leiding" wordt opgenomen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden in het gebied en van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- c. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- d. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
- e. ter bescherming van de leiding wordt in het wijzigingsplan een beschermingszone en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden voor Wet geluidhinder inrichtingen voor zover het niet betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van bedrijventerrein - suikerfabriek";
- d. het gebruik van gronden voor Bevi-inrichtingen.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Vrijwaringszone - Rijksweg

18.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - weg" mogen geen gebouwen worden opgericht.

18.1.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - weg" voor zover gelegen op meer dan 50 meter uit de rand van de betreffende Rijksweg ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.1.1 ten behoeve van bebouwing als is toegestaan ingevolge ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de verkeersveiligheid. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen van de wegbeheerder (voor de A29 is dit Rijkswaterstaat Noord-Brabant).

18.2 Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone / specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone

Ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone" en "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone" staat een kwalitatief hoogwaardige invulling van de gronden voorop. Hiervoor is een Beeldregieplan opgesteld, dat als bijlage bij de toelichting van dit Inpassingsplan is gevoegd. Vanuit dat Beeldregieplan gelden de volgende concrete maatregelen/eisen bij de inrichting als aanvulling op de planregels in hoofdstuk 2.

18.2.1 Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 1

Binnen de gronden met de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 1" gelden de volgende regels:

- voor zover een grondwal wordt aangelegd dient deze te worden uitgevoerd als een rechte wal die in één lijn ligt;
- voor zover gebouwen worden opgericht dienen deze op éénzelfde rooilijn te worden gebouwd, zodat een strakke gevellijn ontstaat;
- de strakke gevellijn dient tevens te worden aangehouden bij de entrees;
- de hoogte van de grondwal varieert van 3,5 tot 5 meter ter hoogte van de entrees;
- de grondwal dient te worden aangelegd onder supervisie van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en burgemeester en wethouders gezamenlijk aan te wijzen gekwalificeerd landschapsarchitect.

18.2.2 Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 2

Binnen de gronden met de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 2" geldt dat de aan te leggen grondwal mag maximaal 3 meter hoog mag zijn.

18.2.3 Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 3

Binnen de gronden met de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 3" gelden de volgende regels:

- de buitenkanten van de aan te leggen grondwallen van de gietwaterbassins dienen aaneengesloten te worden aangelegd;
- er mogen geen kassen in de grondwal worden opgericht;
- de afstand tot de teen van de dijk dient ten minste 2,50 meter te bedragen;
- de hoogte van de grondwal dient minimaal 3 meter te bedragen.

18.2.4 Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 4

Binnen de gronden met de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 4" gelden de volgende regels:

- a. de grondwal dient vertand te worden uitgevoerd, waarbij een verspringing in de wal dient te worden gehanteerd;
- b. de hellingshoek van de grondwal varieert;
- c. de hoogte van de grondwal varieert van 3,5 tot maximaal 6 meter;
- d. de grondwal dient te worden aangelegd onder supervisie van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en burgemeester en wethouders gezamenlijk aan te wijzen gekwalificeerd landschapsarchitect.

18.2.5 Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 5

Binnen de gronden met de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - beeldkwaliteitzone 5" gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van de grondwal varieert van 3 tot maximaal 5 meter;
- b. de grondwal dient te worden aangelegd onder supervisie van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en burgemeester en wethouders gezamenlijk aan te wijzen gekwalificeerd landschapsarchitect.

18.2.6 Specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 6

Binnen de gronden met de aanduiding "Specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 6" gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend is toegestaan bebouwing achter een grondwal van minimaal 3,5 meter en maximaal 5 meter of bebouwing conform lid 5.6 onder e op een grondwal;
- b. de zone dient te worden ingericht onder supervisie van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en burgemeester en wethouders gezamenlijk aan te wijzen gekwalificeerd landschapsarchitect.

18.2.7 Specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 7

Binnen de gronden met de aanduiding "Specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 7" gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn toegestaan grondwallen, bestaande bebouwing en wegen, bos en wandelpaden alsmede recreatieve inrichtingen/vormgevingen;
- b. de hoogte van de grondwal varieert van 3,5 tot 15 meter;
- c. de grondwal dient te worden aangelegd onder supervisie van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en burgemeester en wethouders gezamenlijk aan te wijzen gekwalificeerd landschapsarchitect.

18.2.8 Specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 8

Binnen de gronden met de aanduiding "Specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldkwaliteitzone 8" gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn toegestaan grondwallen, bestaande bebouwing en bestaande infrastructuur;
- b. de bestaande grondwal mag met niet minder dan 5 meter en niet meer dan 7 meter worden verhoogd;
- c. de grondwal dient te worden aangelegd onder supervisie van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en burgemeester en wethouders gezamenlijk aan te wijzen gekwalificeerd landschapsarchitect.

18.3 Waterberging

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - ecologische verbindingzone en waterberging" is een waterberging toegestaan, waarbij geldt dat:

- a. een waterbergingsvoorziening met een omvang van ten minste 604 m3 per hectare verhard oppervlak (niet zijnde een kas) dient te worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van de ten noorden van de Noordzeedijk gelegen waterberging ten minste 1,3 ha dient te bedragen;

- c. de oppervlakte van de **ten oosten** van de Derriekreek gelegen waterberging ten minste 0,6 ha dient te bedragen;
- d. de oppervlakte van de **ten westen** van de Derriekreek gelegen waterberging ten minste 1,05 ha dient te bedragen.

18.4 Specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting

Voor de aanduiding "Specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting" geldt dat er in totaal niet meer dan 2 ontsluitingen mogen worden gerealiseerd op/vanaf de op de verbeelding aangegeven Noordlangeweg.

18.5 Geluidzone - industrie

De bouw van nieuwe woningen (waaronder begrepen de splitsing van panden in meerdere woningen) en overige geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrielawaai".

Artikel 19 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds ontheffing kan worden verleend - ontheffing verlenen voor het overschrijden van de in dit plan aangegeven maten en percentages met maximaal 10%, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

20.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de op de verbeelding ingetekende bestemmingsgrenzen met maximaal 15 meter te verschuiven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- c. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- d. voor zover het gronden betreft met de dubbel bestemming "Waarde - Archeologie 1" of "Waarde - Archeologie 2" dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- e. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen; hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de bevoegde waterbeheerder.
- g. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredig aangetast.

Wijzigen voor aanleg ondergrondse leidingen

20.2 Wijzigen voor aanleg ondergrondse leidingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde een dubbelbestemming "Leiding" toe te voegen ten behoeve van de aanleg van ondergrondse leidingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden in het gebied en van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- c. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- d. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen; hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de bevoegde waterbeheerder;
- e. ter bescherming van de leiding wordt in het wijzigingsplan een beschermingszone en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 21 Algemene procedureregels

21.1 Ontheffing en nadere eis

Voor een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende vier weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van schriftelijke zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

21.2 Wijziging

Voor een besluit tot wijziging van het plan is de procedure van artikel 3.6 onder 5 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

21.3 Aanlegvergunning

Voor een besluit tot verlening van een aanlegvergunning is de procedure van artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

23.1.1 Bestaande bouwwerken in afwijking van de planregels

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

23.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 23.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

23.1.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 23.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 Overgangsrecht gebruik

23.2.1 Gebruik bouwwerken en grond

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

23.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het inpassingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 23.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

23.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 23.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

23.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

Lid 23.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Inpassingsplan Agro & Food Cluster West-Brabant".

Toelichting