



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCELEN LANDBOUWGROND
AAN DE NOORDLANGEWEG
EN ZUIDLANGEWEG IN
DINTELOORD,
TOTAAL GROOT 29.13.40 HA**

Kenmerk
60353911

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



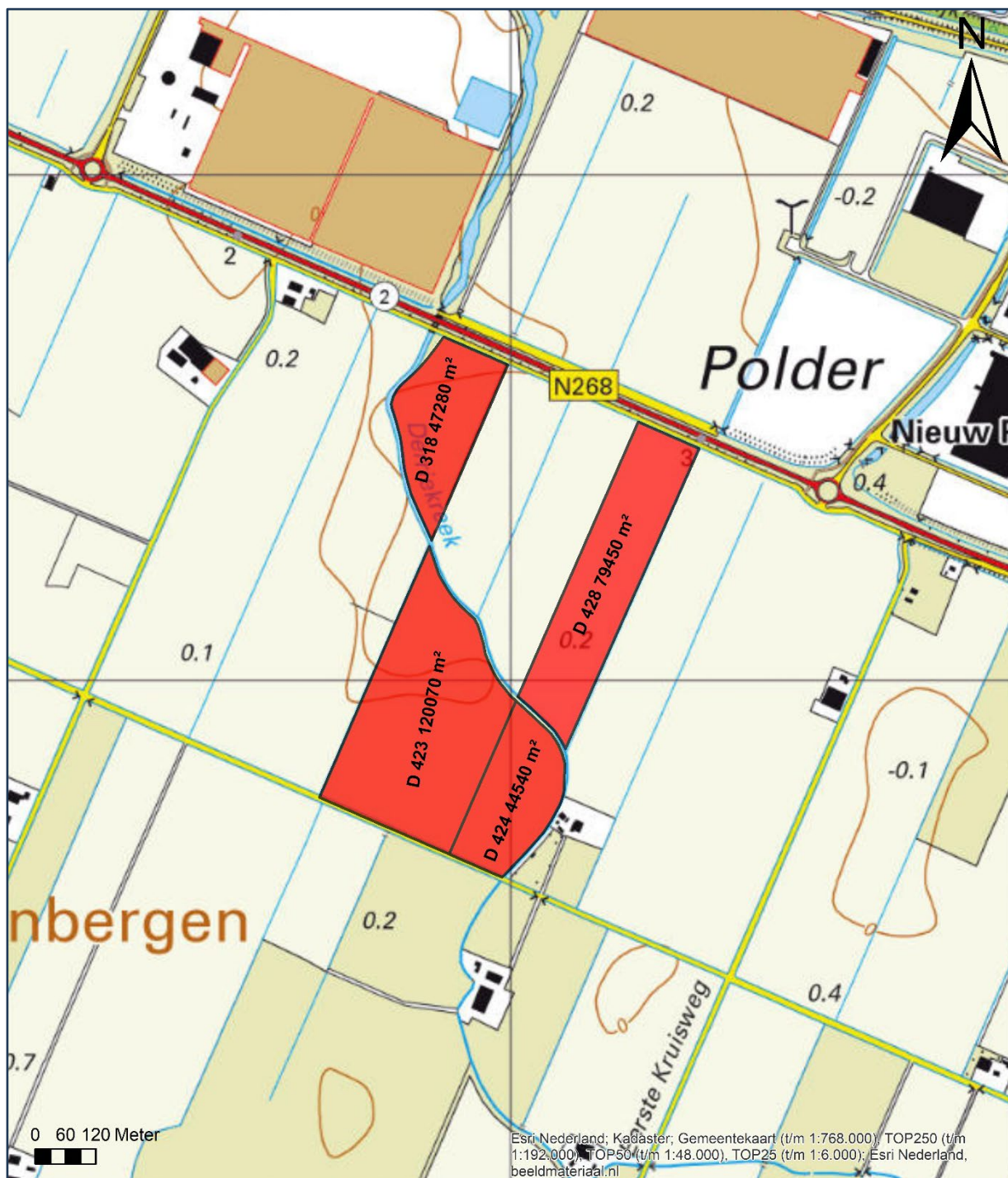
Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven percelen landbouwgrond ter grootte van totaal 29.13.40 ha, gelegen aan de Noordlangeweg en Zuidlangeweg te Dinteloord.

OMSCHRIJVING

De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Dinteloord in de Prinslandse Polder ten zuiden van het glastuinbouwgebied Nieuw-Prinsenland.

Dinteloord maakt onderdeel uit van de gemeente Steenbergen (provincie Noord-Brabant).

De percelen zijn ten zuidoosten van de dorpskern van Dinteloord gelegen, nabij de Rijksweg A4.



PERCEEL I NOORDLANGEWEG 1

oppervlakte	circa 04.72.80 ha
kadastraal bekend	gemeente Dinteloord, sectie D, nummer 318
ligging	in het buitengebied van Dinteloord, in de Prinslandse Polder
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via een dam naar de Noordlangeweg
grondsoort	kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei en zware zavel, profielverloop 5
kwaliteit	goed, 31% slib en 2,5% organische stof, verkruielbaarheid 7,1
kavelvorm	redelijk goed
ontwatering	goed, via drainage (2015)
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet van toepassing
ziekten en/of plagen	voor zover bekend niet aanwezig
bijzonderheden	Aan de noordwestzijde grenst een perceel in eigendom van het Waterschap, waarop een dam is gelegen die ook gebruikt wordt voor het onderhavige perceel. De fysieke erfgrans is niet zichtbaar.

PERCEEL II NOORDLANGEWEG 2

oppervlakte	circa 07.94.50 ha
kadastraal bekend	gemeente Dinteloord, sectie D, nummer 428
ligging	in het buitengebied van Dinteloord, in de Prinslandse Polder
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via een dam naar de Noordlangeweg
grondsoort	kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5
kwaliteit	goed, 34% slib en 2,2% organische stof, verkruielbaarheid 6,2
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage (2015)
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet van toepassing
ziekten en/of plagen	voor zover bekend niet aanwezig
bijzonderheden	niet van toepassing



PERCEEL III ZUIDLANGEWEG

oppervlakte	totaal circa 16.46.10 ha
kadastraal bekend	gemeente Dinteloord, sectie D, nummer 423 en 424
ligging	in het buitengebied van Dinteloord, in de Prinslandse Polder
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via meerdere dammen naar de Zuidlangeweg
grondsoort	kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei en zware zavel, profielverloop 5
kwaliteit	goed, 37% slib, 2,5% organische stof, verkruielbaarheid 5,7
kavelvorm	redelijk goed
ontwatering	goed, via drainage (2015)
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet van toepassing
ziekten en/of plagen	voor zover bekend niet aanwezig
bijzonderheden	niet van toepassing



KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Dinteloord	D	318	04.72.80 ha
Dinteloord	D	423	12.00.70 ha
Dinteloord	D	424	04.45.40 ha
Dinteloord	D	428	07.94.50 ha
totaal groot			29.13.40 ha

Bijlage 1: kadastrale uittreksels en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)

GEBRUIK

Het huidige gebruik van de percelen is akkerbouwland. Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2024	2023	2022	2021	2020
Perceel 318	graszaad	graszaad	aardappelen	uien	graszaad
Perceel 423 en 424	bieten/aardappelen	bieten/aardappelen	graszaad	graszaad	aardappelen
Perceel 428	graszaad	graszaad	uien	bieten	graszaad



¹ Bron: Boer & Bunder



HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.
De jaarlijkse waterschapslasten in 2024 bedragen € 70,65 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn niet belast met zakelijke rechten.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op de percelen.

Voor de onderhavige percelen is een kettingbeding van toepassing. Voor de percelen is door de vorige eigenaar bepaald dat deze alleen voor normaal agrarisch gebruik mogen worden aangewend. Op het kadastrale perceel gemeente Dinteloord, sectie D, nummer 423 ziet het kettingbeding toe op het deels mogen aanwenden voor realisatie van een bouwvlak. Daarvoor is thans geen planologisch bouwvlak aanwezig.

KWALITEIT

De gronden zijn van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei en zware zavel, profielverloop 5.²

De percelen zijn niet droogtegevoelig en de percelen kunnen met zoet oppervlaktewater worden beregend.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op de aangeboden percelen.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

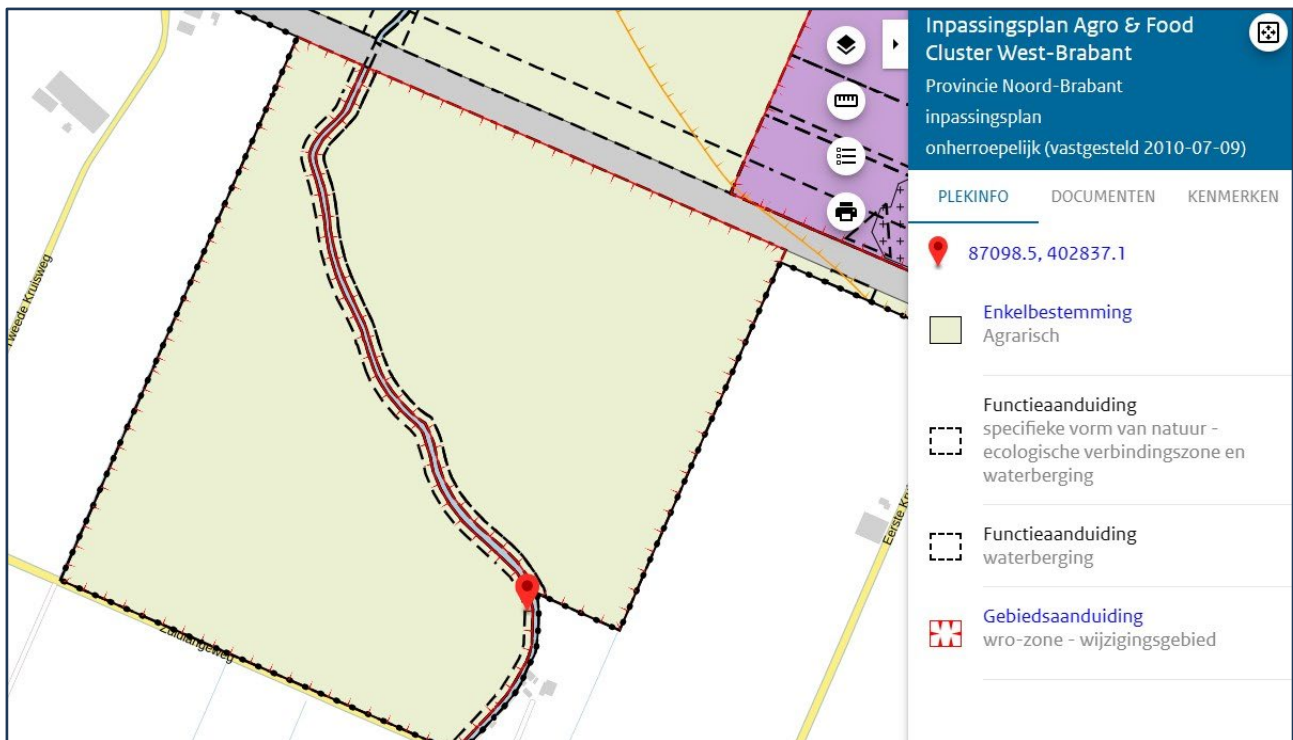
BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het 'Inpassingsplan Agro & Food Cluster West-Brabant', vastgesteld door de raad op 9 juli 2010.³ In dit inpassingsplan hebben de percelen de enkelbestemming 'Agrarisch', functieaanduidingen 'specifieke vorm van natuur – ecologische verbindingzone en waterberging' en 'waterberging' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'.

² Bron: STIBOKA

³ Bron: Ruimtelijke Plannen





Bijlage 3: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN/NABETALING(EN)

Naar opgave van de gemeente Steenberg en zijn er thans geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten. Gezien de ligging en omgeving kan er op termijn mogelijk wel een ontwikkeling aan de orde zijn.

Echter gelden bij onderhavige verkoop de navolgende nabetalingen:

- I. Als binnen 15 jaar na de juridische levering op (een deel van) het perceel een lucratieve ontwikkeling en/of realisatie van gebouw(en) positief wordt bestemd (onherroepelijk Omgevingsplan of Omgevingsvergunning), daaronder ook begrepen glastuinbouw, energielandschap, woningbouw, agrarisch bouwvlak of bedrijventerrein, ontvangt de verkoper van koper of diens rechtsopvolger een nabetaling gelijk aan 50% van de meerwaarde boven de dan geldende agrarische waarde, te voldoen binnen 1 jaar na het onherroepelijke omgevingsplan of verleende omgevingsvergunning. De nabetalingsclausule wordt in de koopovereenkomst en akte van levering middels een kettingbeding opgelegd.
- II. Mogelijk dat op (een deel) van de percelen erop termijn windturbines gerealiseerd kunnen gaan worden. Als de windturbine(s) binnen 15 jaar na juridische levering word(t)en gerealiseerd op (een deel van) de percelen is er een nabetaling verschuldigd aan de verkoper. De nabetaling is gelijk aan tweemaal de retributie voor de opstelplaats per windturbine(s). De nabetaling wordt voldaan binnen 24 maanden na realisatie van de windturbine(s). De vergoeding van de overdraai komt toe aan de dan geldende eigenaar. De nabetalingsclausule wordt in de koopovereenkomst en akte van levering middels een kettingbeding opgelegd.



JACHT

De jacht op de percelen is tot 1 april 2026 verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

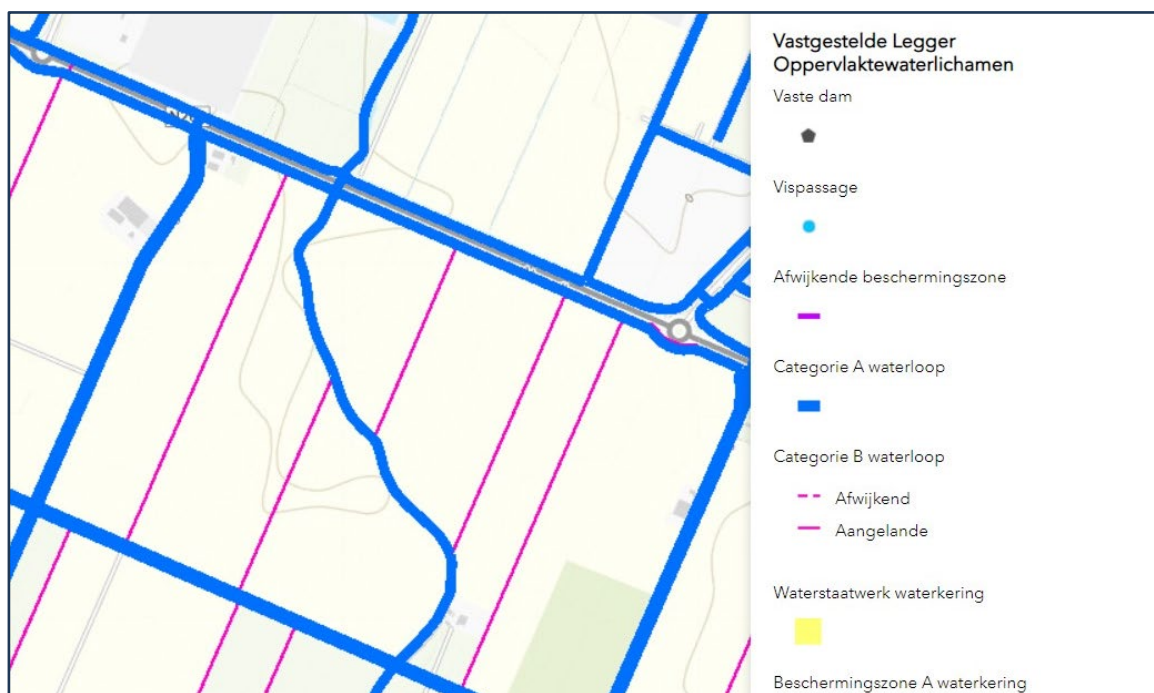
Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

Onder nader overeen te komen voorwaarden is het mogelijk om (naar rato) de aanwezige 736 stuks Ledenleveringsbewijzen Cosun aan te kopen.

KEUR WATERSCHAP

De Verenigde Vergadering van waterschap Brabantse Delta heeft de Keur vastgesteld. In de keur zijn de aangeboden percelen opgenomen.⁴ De aangrenzende waterlopen betreffen categorie A waterloop en categorie B waterloop.

Onderstaand treft u een uitsnede aan waarin de waterfuncties zijn opgenomen.



⁴ Bron: Waterschap Brabantse Delta



MOGELIJKHEDEN

- De percelen worden blootschoofs, ongeploegd en vrij van gebruik opgeleverd.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg, niet eerder dan rovenooft 2024
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Arno Huysmans, mobiel: 06-13893841 of e-mail: ahuysmans@ovtr.nl.

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**KADASTRALE UITTREKSELS
EN GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dinteloord D 318](#)

Kadastrale objectidentificatie: 006380031870000

Kadastrale grootte 47.280 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 86867 - 403521

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom 

Koopjaar 2013

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde 

Adres 


Geboren 

te 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat 

Betrokken persoon 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken 

samenwerkingsverband

Adres 


KvK-nummer  (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]
[REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken [REDACTED]

samenwerkingsverband

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]
[REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken [REDACTED]

samenwerkingsverband

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dinteloord D 423](#)

Kadastrale objectidentificatie: 006380042370000

Kadastrale grootte 120.070 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 86837 - 402908

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom 

Koopjaar 2013

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde 

Adres 


Geboren 

te 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat 

Betrokken persoon  (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken 

samenwerkingsverband

Adres 


KvK-nummer  (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]
[REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken [REDACTED]

samenwerkingsverband

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]
[REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken [REDACTED]

samenwerkingsverband

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dinteloord D 424](#)

Kadastrale objectidentificatie: 006380042470000

Kadastrale grootte 44.540 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 87020 - 402765

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom 

Koopjaar 2013

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde 

Adres 


Geboren 

te 



Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat 

Betrokken persoon  (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken 

samenwerkingsverband

Adres 


KvK-nummer  (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]
[REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken [REDACTED]

samenwerkingsverband

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]
[REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken [REDACTED]

samenwerkingsverband

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dinteloord D 428](#)

Kadastrale objectidentificatie: 006380042870000

Kadastrale grootte 79.450 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 87190 - 403202

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom 

Koopjaar 2013

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde 

Adres 


Geboren 

te 



Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat 

Betrokken persoon  (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken 

samenwerkingsverband

Adres 


KvK-nummer  (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]
[REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken [REDACTED]

samenwerkingsverband

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63554/94](#)

Ingeschreven op 15-11-2013 om 14:41

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]
[REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

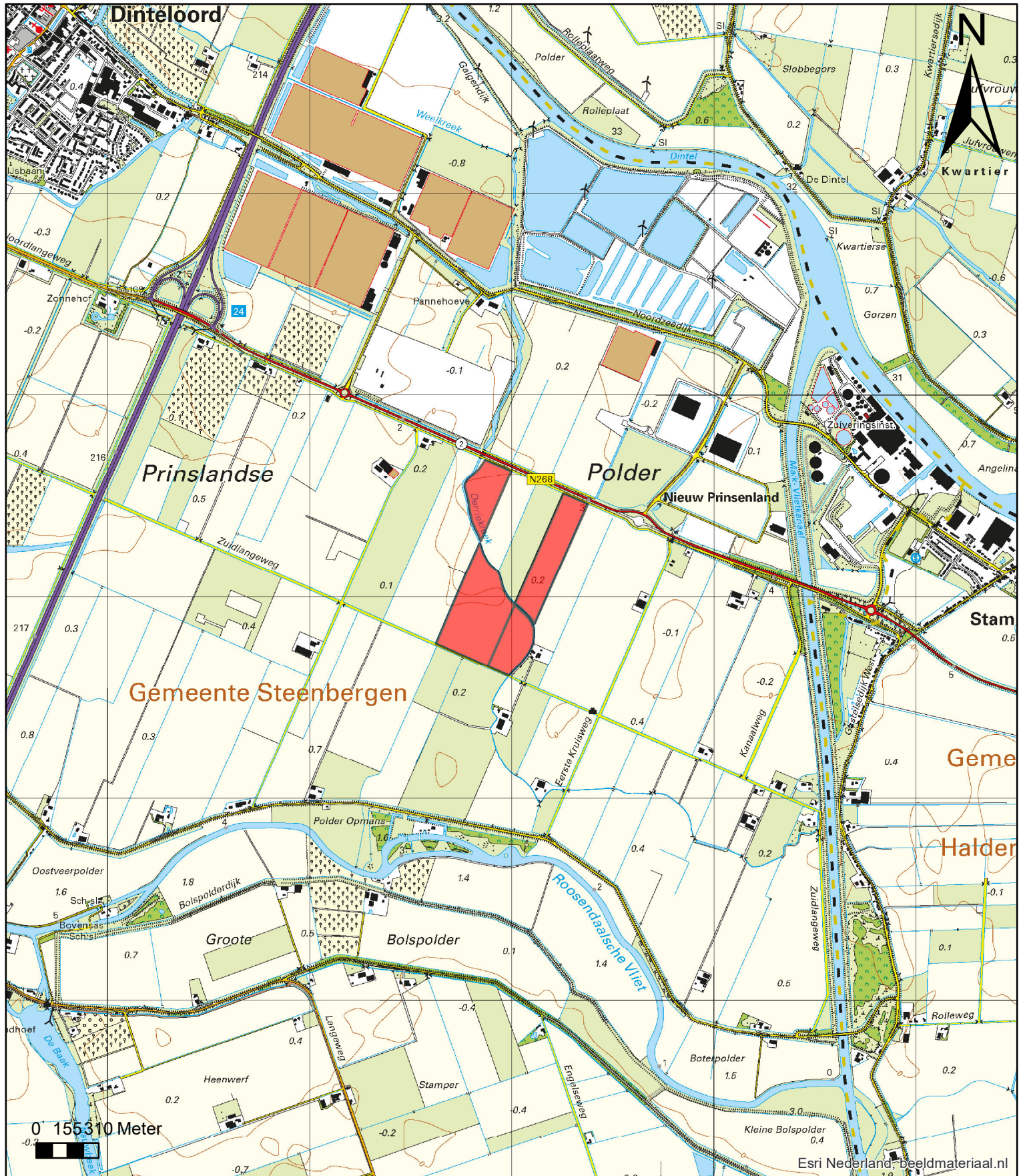
Betrokken [REDACTED]

samenwerkingsverband

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



Kenmerk: 60353911|G04|sbe
 januari 2024 Schaal: 1:25.000

Legenda

Te verkopen percelen

Te verkopen percelen landbouwgrond aan de Noordlangeweg en Zuidlangeweg in Dinteloord, totaal groot 29.13.40 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Kenmerk: 60353911|G03|sbe

januari 2024

Schaal: 1:6.000

Te verkopen percelen landbouwgrond
aan de Noordlangeweg en Zuidlangeweg
in Dinteloord, totaal groot 29.13.40 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op
schaalgrootte.

Legenda

 Te verkopen percelen



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60353911|G05|sbe

januari 2024


Schaal: 1:10.000


Legenda

 Te verkopen percelen

Bodemkaart

OMSCHRIJVING

 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5

 Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5

Te verkopen percelen landbouwgrond aan de Noordlangeweg en Zuidlangeweg in Dinteloord, totaal groot 29.13.40 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
BESTEMMINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 3 Agrarisch

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.4 Aanlegvergunning](#)
- [3.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

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:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- 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 heeft advies uitgebracht met betrekking tot buitendijks bouwen.

Artikel 5 Bedrijventerrein

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Nadere eisen](#)
- [5.4 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [5.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.6 Ontheffing van de gebruiksregels](#)
- [5.7 Aanlegvergunning](#)
- [5.8 Wijzigingsbevoegdheid](#)

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;
 - 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 verbindingzone ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingzone";
 - 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" 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 verbindingzone", 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 221.000 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 verbindingzone niet wordt aangetast.
- b. lid [5.2.1](#) sub f teneinde bebouwing op te richten ter plaatse van de gronden met de aanduiding "ecologische verbindingzone", mits:
 1. de functie van de ecologische verbindingzone 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 - beeldkwaliteitzone 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 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 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 g 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:

- a. 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;
- b. 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:

- 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.

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 met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwd" voor zover dat samenvalt met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - vloeivelden" mag niet worden vergroot;
- 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 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 - beeldkwaliteitzone 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 - beeldkwaliteitzone 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 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. de 10^e contour voor plaatsgebonden risico als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet buiten de grens van de betreffende Bevi-inrichting gesitueerd, behoudens indien deze ligt op gronden met de bestemming '[Groen](#)', '[Verkeer](#)', '[Water - Kanaal](#)' of '[Water - Watergang](#)'.