

bestemmingsplan
Oudeschild,
uitbreiding bedrijventerrein
Gemeente Texel



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0448.ODS2017BP0001-va02

Datum: 2020-03-20

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland / M. van den Hoven

Kenmerk Buro SRO: SR160169

Opdrachtgever: Texelse Bierbrouwerij

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
2 Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3 Bedrijventerrein.....	13
Artikel 4 Groen.....	17
Artikel 5 Water.....	19
3 Algemene regels.....	21
Artikel 6 Anti-dubbelregel.....	21
Artikel 7 Algemene bouwregels	21
Artikel 8 Overige regels.....	21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	22
4 Overgangs- en slotregels.....	23
Artikel 10 Overgangsrecht.....	23
Artikel 11 Slotregel.....	23

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein met identificatienummer NL.IMRO.0448.ODS2017BP0001-va02 van de Gemeente Texel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererf:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw of het dichtst bij de weg gelegen gebouw;

1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en/of andere bouwwerken;

1.8 bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte bedrijven:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte detailhandel:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte, inclusief de winkelvloeroppervlakte, het magazijn, de sociale ruimte en de entree en eventuele ruimte voor winkelwagentjes;

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.13 bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de wet/Wabo aanwezige vergunde of legale bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bezoekerscentrum:

een gebouw of ruimte waar bezoekers informatie kunnen verkrijgen over een bedrijf en de bij het bedrijf behorende karakteristieke werkzaamheden, door middel van o.a. foto's, films, rondleidingen en tentoonstellingen en waarbij proeflokalen en terrassen ondergeschikt zijn aan deze functie;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woonhuis of een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.28 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.29 gebouw:

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

1.30 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.31 geluidsbelasting:

een geluidsbelasting vanwege een weg;

1.32 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen die dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.33 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.34 geluidszoneringsplichtinge inrichting:

een inrichting, bij die ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.35 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.36 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.37 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.38 horecabedrijf categorie 1:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen, onderdeel van een hotel en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf al dan niet samen met een andere functie;

1.39 horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een (grand)café, eetcafé, restaurant, café/restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met een zalencentrum;

1.40 horecabedrijf categorie 3:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar/dancing, discotheek, nachtclub, amusementshal en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.41 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.42 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.43 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.44 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, die waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik;

1.45 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.46 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.47 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de gebiedsbescherming op basis van de Wet natuurbescherming;

1.48 ondergeschikte lichte horeca:

horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten en dergelijke;

1.49 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.50 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.51 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.52 peil:

- a. indien op of in het land wordt gebouwd:
 - 1. de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,50 m ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten;
- b. indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het gemiddelde afgewerkte terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;
- c. indien op of in het water wordt gebouwd:
 - 1. het ter plaatse door het waterschap ten tijde van de eerste terinzagelegging (inwerkingtreding) van het bestemmingsplan vastgestelde waterpeil;

1.53 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.54 proeflokaal:

een gelegenheid waar de nadruk ligt op het proeven van een drank zoals deze is geproduceerd door de aan de proeflokaal verbonden brouwerij;

1.55 representatieve zone:

een zone waarin de inrichting van de ruimte, in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, nauwgezet wordt afgestemd op het omliggende open en omliggende gebied;

1.56 seksinrichting:

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

1.57 terras:

een plek van een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten;

1.58 uitstalling:

een los element dat voor een pand in de openbare ruimte wordt geplaatst om de aandacht te vestigen op een winkel of onderneming die in het pand gevestigd is. Hieronder wordt o.a. verstaan: kledingrekken, rekken voor het uitstellen van fruit, bloemen, uitzoekbakken, etc.;

1.59 verblijfsrecreatie:

het recreatief doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

1.60 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.61 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijbehorende bouwwerken op de begane grond;

1.62 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een (hoofd)gebouw;

1.63 voorgevelrooilijn:

de naar de weg gekeerde gevellijn van een (hoofd)gebouw;

1.64 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.65 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.66 windturbine:

een turbine waarin winddruk wordt omgezet in mechanische energie;

1.67 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.5 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.6 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;

2.7 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:

- bij het bepalen van de oppervlakte worden overstekken aan buitenwerkse gevelvlakken vanaf een breedte van 1,00 m in zijn geheel meegerekend;

2.8 de afstand tot de perceelgrens

de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de perceelgrens;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Bedrijventerrein](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, zoals die onder de categorieën 1, 2 en 3 zijn genoemd in [bijlagen bij de regels bijlage 1](#) en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. een bierbrouwerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bierbrouwerij' met sbi-code 1105 en milieucategorie 4.2. met een maximale productiecapaciteit van 157.000 hl/j;
- c. landschappelijke inpassing van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - landschappelijke inpassing';
- d. een representatief voorerf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone';

met daaraan ondergeschikt:

- e. een bezoekerscentrum ten behoeve van een bierbrouwerij met daarbij behorende een proeflokaal en terrassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bezoekerscentrum';
- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
- g. (ontsluitings-)wegen en paden;
- h. water en wadi's;

met de daarbijbehorende:

- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. nutsvoorzieningen en de hierbij behorende leidingen;
- l. andere bouwwerken;
- m. plantsoenen, velden, groenstroken, (opgaand)groen en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de bestaande windturbine tenminste 100 meter bedraagt;
- b. de afstand van de bedrijfsgebouwen en overkappingen tot één van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes bedragen;
- d. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven;

- e. de totale oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2,00 m bedragen, tenzij het palen, reclamezuilen en masten betreft, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. terrasafscheidingsen zullen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van een lichte constructie en met gebruik maken van transparante materialen;
- d. de bouwhoogte van terrasafscheidingsen zal ten hoogste 1,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van hijswerktuigen zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 10,00 m bedragen;
- g. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Landschappelijke, ecologische waarden en ruimtelijk beeld

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de landschappelijke en ecologische waarden;
- b. het ruimtelijk beeld;

nadere eisen stellen aan:

- 1. de plaats van bebouwing;
- 2. de geleiding van bebouwing;
- 3. de kapvorm van bebouwing;
- 4. de verschijningsvorm van bebouwing;
- 5. de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen.

3.3.2 Landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – landschappelijk inpassing' overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan dat onlosmakelijk onderdeel is van de regels nadere eisen stellen aan:

- 1. De situering van boom- en plantgroepen;
- 2. Het karakter van de landschappelijke inpassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub f](#) in die zin dat de bouwhoogte van overige andere bouwwerken wordt vergroot ten behoeve van de bouw van schoorstenen en/of installaties, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de bouw van schoorstenen en/of installaties behorende bij een ter plaatse gevestigd bedrijf;
 - 2. de bouwhoogte van een schoorsteen ten hoogste 25,00 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een installatie ten hoogste 15,00 m zal bedragen;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- b. de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of verhoogd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied' kan de bouwhoogte worden verhoogd tot maximaal 15 meter voor gebouwen ten behoeve van silo's onder voorwaarde dat:
 - 1. de noodzaak voor het productieproces wordt aangetoond;
 - 2. het maximum oppervlakte 500 m² bedraagt;
 - 3. deze gebouwen in plat mogen worden uitgevoerd;
 - 4. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, waaronder begrepen de windvang van windmolens.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel met een maximum van 80 m², inclusief afhaalpunten ten behoeve van e-commerce van producten van de bierbrouwerij;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een bezoekerscentrum ten behoeve van een bierbrouwerij met daarbij behorende een proeflokaal en terrassen tot maximaal 750 m².

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in [artikel 3 lid 1](#);
- b. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- e. het gebruik voor horeca anders dan een proeflokaal;
- f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans, vaartuigen en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:
 - 1. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 - 2. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in [artikel 3 lid 5.1 sub a](#);
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Groen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, velden, groenstroken, (opgaand)groen, boomsingels en naar de aard daarmee gelijk te stellen groengebieden ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik;
- c. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing';

met daaraan ondergeschikt:

- d. paden;
- e. nutsvoorzieningen ten behoeve van de naastgelegen bedrijvigheid;
- f. sloten, poelen, wadi's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;
- g. verhardingen ten behoeve van uitwegen voor aangrenzende percelen;

met de daarbijbehorende:

- h. andere bouwwerken, waaronder kunstwerken;
- i. kleinschalige duurzame energiewinning;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen en de hierbij behorende leidingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- b. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

4.2.3 Terreininrichting

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' moet een afschermende boomsingel geplant en in stand gehouden worden met een minimale breedte van 7 meter, waarbij ruimte is voor paden/wegen ten behoeve van de hulpdiensten.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het dempen van sloten, poelen en/of andere waterlopen en/of -partijen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, horecadoeleinden en detailhandel;
- d. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het storten van puin en afvalstoffen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming "Groen" ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijventerrein", indien de waterzuivering op Texel naar aanleiding van de bedrijfsactiviteiten van de bierbrouwerij onvoldoende capaciteit heeft, mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied";
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de bestemming Bedrijventerrein van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. het bestemmingsvlak wordt gebruikt voor het zuiveren van afvalwater van de bierbrouwerij;
 4. middels een aanvullend onderzoek is aangetoond dat de wijziging geen onevenredige geurhinder tot gevolg heeft;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Water](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten, vijvers, wadi's, en daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, een blusvijver, de waterberging en het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik;
- c. oevers;
- d. bermen en beplanting;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;

met de daarbijbehorende:

- f. kaden, dijken en oeverstroken;
- g. bruggen, dammen en duikers;
- h. paden;
- i. andere bouwwerken, waaronder steigers en kunstwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. er worden geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als ligplaats voor vaartuigen en/of woonschepen;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het afgraven of dempen van sloten, vijvers, en daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 5 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsgrenzen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal 75% van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

7.2 Maximale bouwhoogte

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, airco's, liftkokers, lichtkappen en andere soortgelijke technische voorzieningen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 35 m² bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- c. de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het storten van puin en afvalstoffen;
- c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het gebruik ten behoeve van prostitutie of seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van aan het gebruik onttrokken werktuigen, gereedschappen en materialen en overigens al hetgeen niet in overeenstemming is met de krachtens de bestemming toegelaten activiteiten.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 10 lid 1 sub a](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het [artikel 10 lid 1 sub a](#) met maximaal 10%.
- c. [artikel 10 lid 1 sub a](#) 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 10 lid 2 sub a](#) 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 10 lid 2 sub a](#) na het tijdstip van 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.
- d. [artikel 10 lid 2 sub a](#) 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein van de Gemeente Texel. Behorende bij het besluit van @@.