

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II" in de gemeente Goes.

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	3
Artikel 1	Begripsbepalingen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning ...	8
Artikel 4	Aanwijzing ex artikel 13, lid I WRO	9
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	10
Artikel 5	Bedrijfsdoeleinden (B).....	10
Artikel 6	Werklandschap (WL).....	15
Artikel 7	Woonwerkzone	20
Artikel 8	Evenementenhal (E)	25
Artikel 9	Horecadoeleinden (H)	27
Artikel 10	Verkeersdoeleinden.....	29
Artikel 11	Primaire waterloop.....	30
Artikel 12	Transportleidingen.....	31
Artikel 13	Archeologische vindplaats	33
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	35
Artikel 14	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	35
Artikel 15	Vrijstellingen.....	36
Artikel 16	Nadere eisen	37
Artikel 17	Gebruiksbepalingen	38
Artikel 18	Overgangsbepalingen.....	39
Artikel 19	Strafbaarheid van overtredingen.....	40
Artikel 20	Slotbepaling.....	41

BIJLAGE EN VOORSCHRIFTENKAART

Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten
Voorschriftenkaart I Ruimtelijke hoofdstructuur

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel I

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **plan:** het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II" van de gemeente Goes;
- b. **(plan)kaart:** de kaart, deel uitmakende van het plan, bestaande uit 2 kaartbladen;
- c. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
- d. **differentiatievlak:** een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van éénzelfde aard van toepassing zijn;
- e. **differentiatiegrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak
- f. **bebouwingsvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- g. **bebouwingsgrenzen:** de grenslijnen van de bebouwingsvlakken, welke door de gebouwen naar de wegzijde (voorgevelrooilijn) of naar de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) of zijdelings niet mogen worden overschreden door gebouwen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- h. **weggrens:** de grenslijn tussen een openbare weg (inclusief voetpaden, rijwielpaden, rabatten, parkeerstroken, groen, water) en de perceelsgrens;
- i. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;

- j. **cluster:** een verzameling van één of meer bouwpercelen ten behoeve van de vestiging van één of meerdere bedrijven;
- k. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
- l. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- m. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- n. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- o. **ander bouwwerk:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- p. **bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één huishouden) van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- q. **bedrijfsgebouw:** een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
- r. **voorgevel van een gebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw;
- s. **achtergevel van een gebouw:** het meest achterwaarts gelegen deel van een gebouw;
- t. **afgewerkt maaiveld:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- u. **restaurant:** een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen fast-food etenswaren en/of dranken;
- v. **horecavoorziening:** een voorziening, gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren;

-
- w. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - x. **geluidzoneringsplichtige inrichting:** een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
 - y. **landschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
 - z. **natuurwetenschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
 - aa. **geomorfologische waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door een karakteristieke hogere dan wel lagere ligging, veroorzaakt door de ontstaansgeschiedenis van het grondgebied van de gemeente;
 - bb. **extensieve recreatieve voorzieningen:** voorzieningen ten behoeve van recreatie, passend bij de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden/kwaliteiten, waarbij instandhouding van deze bestaande waarden/kwaliteiten voorop staat;
 - cc. **archeologische waarde:** de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
 - dd. **archeologisch deskundige:** de provinciaal archeoloog van Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
 - ee. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht;
 - ff. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2

Wijze van meten

- i. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. **de oppervlakte** van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten boven het afgewerkte maaiveld;
 - b. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - c. **de inhoud van een gebouw** wordt gemeten buitenwerks en boven afgewerkt maaiveld;
 - d. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - e. **de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
 - f. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
 - g. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens** wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
 - h. **het bebouwingspercentage** wordt berekend per bouwperceel van de strook waar het percentage is ingeschreven;
 - i. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

- j. **bedrijfsvloeroppervlak** wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

Artikel 4

Aanwijzing ex artikel 13, lid 1 WRO

Ten aanzien van de gronden die op kaartblad 2 zijn voorzien van de aanduiding "aanwijzing ex artikel 13, lid 1 WRO" wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig geacht.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “**Bedrijfsdoeleinden**” (B) aangewezen gronden zijn, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen, bestemd voor bedrijven die voorkomen in de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen - met de daarbij behorende verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen.

Ter plaatse van de subbestemming:

- a. **B.I** zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan, die voorkomen in de categorie I en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. **B.II** zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan, die voorkomen in de categorie I, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. **B.I en B.II** zijn tevens detailhandelsbedrijven toegestaan die gericht zijn op de verkoop van auto's, motorrijwielen, boten en caravans.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven, en globaal op voorschriftenkaart I 'Ruimtelijke hoofdstructuur' in beeld is gebracht:

a) Streefbeeld

- I. de gemeente streeft ter plaatse van de locatie De Poel II naar de ontwikkeling van een modern bedrijventerrein met een hoogwaardige uitstraling. Voor dit ontwikkelingsconcept is niet alleen de aard en verschijningsvorm van de op het bedrijventerrein toe te laten bedrijvigheid bepalend, maar ook en met name de inrichting en vormgeving van het terrein;

2. ongeveer halverwege het plangebied wordt het bedrijventerrein doorsneden door een singelmilieu zoals indicatief op de plankaart is aangeduid. Deze singel vormt een belangrijk beeldmerk van het bedrijventerrein;
3. de hoofdontsluiting van het nieuwe werkgebied zal geschieden door het doortrekken van de bestaande Nansenbaan vanaf de Anthony Fokkerstraat naar de 's-Gravenpolderseweg zoals indicatief op de plankaart is aangeduid. Deze gebiedsontsluiting zal worden geprojecteerd op de grens van de bestemmingen 'Werklandschap' en 'Bedrijfsdoeleinden';
4. De structuurbepalende functie van het singelmilieu en de hoofdontsluiting dient te worden geaccentueerd met name door:
 - het aanbrengen van een royaal en groen profiel, zoals indicatief is aangegeven in de principe-profielen op de plankaart;
 - een op de wegen georiënteerde hoogwaardig vormgegeven bedrijfsbebouwing.Verder wordt de structuurbepalende functie benadrukt doordat buitenopslag op de kavels aan de openbare wegen in het singelmilieu en op de kavels aan de Nansenbaan aan het zicht onttrokken dient te worden;
5. de ontsluitingswegen evenwijdig aan het singelmilieu zullen zodanig aangelegd worden dat er sprake is van een vrij doorzicht vanaf het bedrijfsterrein via de open ruimten tussen de clusters in de bestemming 'Werklandschap' naar het landelijk gebied;
6. het aantal uitritten op de Nansenbaan zal worden beperkt door het clusteren van de uitritten van verschillende bedrijven;
7. de gemeente stimuleert actief het fietsverkeer. Om die reden is het werkgebied voorzien van een fijnmazig net van langzaamverkeersroutes dat goed aansluit op de nieuwe woonbuurten en de rest van de stad. De verkeersstructuur zal zodanig worden opgezet dat alle wegen geschikt zijn voor langzaam verkeer. Zowel langs de Nansenbaan als langs de singel zijn aan weerszijden vrijliggende fietspaden geprojecteerd. Deze routes zijn indicatief op de plankaart aangeduid;
8. het laden, lossen en parkeren geschiedt op eigen terrein.

b) Staat van Bedrijfsactiviteiten

1. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is bepaald welke type bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein toelaatbaar zijn. Het belangrijkste uitgangspunt voor deze selectie vormt de milieu-uitstraling van de bedrijven;
2. Het uitgangspunt voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten is dat in beginsel alle doelgroepen van bedrijven in de sfeer van industrie, handel en dienstverlening met een milieu-uitstraling van maximaal 100 meter zich op het bedrijventerrein De Poel II kunnen vestigen. Alleen zware industrie, havengebonden bedrijvigheid, kantoren en detailhandel - met uitzondering van detailhandelsbedrijven die gericht zijn op de verkoop van auto's, (motor)rijwielen, boten en caravans - horen in dit profiel niet thuis. Bij de opstelling van de Staat is ook rekening gehouden met reeds bestaande

bedrijvigheid ter plaatse van De Poel II en mogelijke verplaatsing van bedrijven die reeds elders in Goes zijn gevestigd. Deze uitgangspunten worden in acht genomen bij het toepassen van de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid;

3. Aan de noordoost-zijde van het plangebied is in het verlengde van de Woonwerkzone een externe zonering opgenomen ten opzichte van de woonbebouwing in het toekomstig woongebied 'Ouverture/Aria'. In deze zone kunnen zich uitsluitend bedrijven vestigen met een milieu-uitstraling van maximaal 30 meter.

c) Uitgiftebeleid

Teneinde aan een gedifferentieerd vestigingsbeleid nader inhoud te kunnen geven, worden bij het uitgiftebeleid de volgende aandachtspunten in acht genomen:

1. Ten behoeve van de ontwikkeling als een modern bedrijventerrein met een hoogwaardige uitstraling zal het accent in het vestigingsbeleid zoveel mogelijk worden gelegd bij lichte vormen van bedrijvigheid, met een arbeids- en bezoekersextensief karakter;
2. Getracht zal worden bepaalde bedrijfstypen te clusteren, bijvoorbeeld bedrijven die gebruikmaken van dezelfde grondstoffen, bedrijven die eenzelfde soort afvalstroom produceren;
3. Gestreefd wordt om transport, distributie en logistieke activiteiten op terreingedeelten te vestigen die het best zijn ontsloten. Bij voorkeur in de buurt van de hoofdontsluiting;
4. Gestreefd wordt om categorie 1 en 2 bedrijven zoveel mogelijk in de woonwerkzone en/of in de aansluitende zone waarin maximaal categorie 2 bedrijven zijn toegestaan te vestigen. De grootte van de kavels zal aan de bedrijvigheid gerelateerd worden.

3. **Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

4. **Bouw- en inrichtingsbepalingen**

Voor het bouwen en inrichten gelden de volgende bepalingen:

- a. de breedte van een bouwperceel bedraagt minimaal 30 meter;
- b. de hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 15 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter bedraagt;
- d. met betrekking tot de afstand van gebouwen tot een perceelsgrens gelden de volgende bepalingen:
 - de afstand van gebouwen tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens/-grenzen bedraagt minimaal 10 meter, met dien verstande dat voor een bouwperceel gelegen in het op de plankaart aangeduide singelmilieu en/of aan de indicatief op de plankaart aangegeven hoofdontsluitingsweg, de afstand minimaal 12 meter dient te bedragen;
 - de afstand van gebouwen tot tenminste één zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter;
- e. het bebouwde oppervlak bedraagt per bouwperceel maximaal 80 %, met dien verstande dat het bebouwde oppervlak van percelen in het op de plankaart aangegeven singelmilieu maximaal 60% bedraagt;
- f. per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak is minimaal één parkeerplaats aanwezig.

5. **Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 17, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen van onbebouwde gronden ten behoeve van opslagdoeleinden ter plaatse van de gronden die gelegen zijn in het op de plankaart indicatief aangeduide singelmilieu en/of gelegen langs de op de plankaart indicatief aangeduide hoofdontsluiting (de verlengde Nansenbaan), voorzover de opslag geschiedt op onbebouwde gronden tussen de weggrens en (het verlengde) van de voorgevel van de gebouwen. Het opslaan in de open ruimte van bouwmaterialen, puin en specie is uitsluitend toegestaan in verband met normale onderhoudswerkzaamheden dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- b. het in gebruik nemen van gebouwen en onbebouwde gronden ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de in lid 1 genoemde detailhandelsactiviteiten;
- c. het in gebruik nemen van gebouwen ten behoeve van het exploiteren van een horecavoorziening;
- d. het in gebruik nemen van gebouwen ten behoeve van woondoeleinden.

6. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

- a. voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 1, sub a toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1 zijn toegelaten;
- b. voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1 zijn toegelaten;

7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen - de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

8. Procedureregels

- 8.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;
- 8.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 dient een onafhankelijke milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

Artikel 6

Werklandschap (WL)**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor “**Werklandschap**” (WL) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen, bestemd voor de hierna per differentiatievlak genoemde functies met de daarbij behorende voorzieningen:

- a. ter plaatse van differentiatievlak WL1:
 1. doeleinden van natuur, landschap en waterhuishouding ten behoeve van de landschappelijk in te richten zichtstrook;
 2. bedrijven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige bedrijven, als bedoeld in de categorieën 1, 2, 3 van de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’;
 3. detailhandelsbedrijven die gericht zijn op de verkoop van auto’s, motorrijwielen, boten en caravans;
 4. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 5. parkeervoorzieningen;
 6. groenvoorzieningen.
- b. ter plaatse van differentiatievlak WL2:
 1. doeleinden van natuur, landschap en waterhuishouding ten behoeve van de landschappelijk in te richten zichtstrook;
 2. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 3. extensieve recreatieve voorzieningen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven en globaal op voorschriftenkaart I ‘Ruimtelijke hoofdstructuur’ in beeld is gebracht:

a) Streefbeeld

1. een gedeelte van het bedrijfsterrein ten westen en zuiden van de Nansenbaan, direct grenzend aan de A256 en de A58 zal worden ontwikkeld tot een werklandschap. In een groene setting zijn minimaal 2 clusters zorgvuldig ontworpen bedrijfsgebouwen met een hoogwaardige uitstraling gepland. De verhouding tussen de totale perceelsoppervlakte van de clusters van bedrijven en het landschappelijk ingericht gebied bedraagt circa 55% voor de clusters en 45% voor landschappelijk in te richten gebied. De clusters zullen worden ingericht ter plaatse van het op de plankaart

aangeduide differentiatievak WLI. In het op de plankaart aangeduide differentiatievak WL2 zijn geen gebouwen toegestaan. Binnen dit differentiatievak staat een natuurlijke inrichting voorop;

2. de afstand tussen de verschillende clusters zal tenminste 50 meter bedragen;
3. de afstand tussen de clusters en de weggrens van de A58 zal tenminste 40 meter bedragen;
4. de bedrijfsclusters zullen op de indicatief op de plankaart aangegeven hoofdontsluiting worden ontsloten. De afstand tussen de uitritten van de verschillende clusters op de hoofdontsluiting zal tenminste 150 meter bedragen. Per cluster zal één uitrit worden aangelegd;
5. de ruimten tussen de verschillende clusters en de clusters en de A58 dienen landschappelijk/natuurlijk te worden ingericht;
6. het landschap van de etalage wordt deels gebruikt voor de ontwikkeling van natuur. Beoogd is de ontwikkeling van een waterrijk en drassig milieu;
7. de noodzakelijke waterpartijen in het werklandschap zullen worden gevoed door regenwater afkomstig van de verharde oppervlakten van het bedrijfsterrein;
8. de inrichting van de onbebouwde gronden geschiedt in overleg met een door de gemeente aan te wijzen landschapsarchitect;
9. het laden, lossen en parkeren dient op het eigen bouwperceel binnen het bedrijfscluster te geschieden.

b) Staat van bedrijfsactiviteiten

1. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is bepaald welke type bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein toelaatbaar zijn. Het belangrijkste uitgangspunt voor deze selectie vormt de milieu-uitstraling van de bedrijven;
2. Het uitgangspunt voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten is dat in beginsel alle doelgroepen van bedrijven in de sfeer van industrie, handel en dienstverlening met een milieu-uitstraling van maximaal 100 meter zich op het bedrijventerrein De Poel II kunnen vestigen. Alleen zware industrie, havengebonden bedrijvigheid, kantoren en detailhandel - met uitzondering van detailhandelsbedrijven die gericht zijn op de verkoop van auto's, (motor)rijwielen, boten en caravans - horen in dit profiel niet thuis. Bij de opstelling van de Staat is ook rekening gehouden met reeds bestaande bedrijvigheid ter plaatse van De Poel II en mogelijke verplaatsing van bedrijven die reeds elders in Goes zijn gevestigd. Deze uitgangspunten worden in acht genomen bij het toepassen van de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid;

c) Uitgiftebeleid

Teneinde aan een gedifferentieerd vestigingsbeleid nader inhoud te kunnen geven, worden bij het uitgiftebeleid de volgende aandachtspunten in acht genomen:

1. Ten behoeve van de ontwikkeling als een modern bedrijventerrein met een hoogwaardige uitstraling zal het accent in het vestigingsbeleid zoveel mogelijk worden gelegd bij bedrijvigheid, met een arbeids- en bezoekersexstensief karakter, met dien verstande dat het voor het werklandschap opgenomen streefbeeld uitgangspunt is;
2. Getracht zal worden bepaalde bedrijfstypen te clusteren, bijvoorbeeld bedrijven die gebruikmaken van dezelfde grondstoffen, bedrijven die eenzelfde soort afvalstroom produceren;
3. Gestreefd wordt om transport, distributie en logistieke activiteiten op terreingedeelten te vestigen die het best zijn ontsloten. Bij voorkeur in de buurt van de hoofdontsluiting;

3. **Toelaatbare bebouwing**

3.1 Ter plaatse van het differentiatievlak WLI mogen op deze gronden uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. andere bouwwerken

3.2 Ter plaatsen van het differentiatievlak WVL2 mogen op deze gronden uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken

4. **Bouw- en inrichtingsbepalingen**

4.1 **Differentiatievlak WLI**

Voor het bouwen en inrichten in het differentiatievlak WLI gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van gebouwen tot een perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter;
- b. de hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 15 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter bedraagt;
- d. per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak is minimaal één parkeerplaats aanwezig.

4.2 Differentiatievlak WL2

Voor het bouwen in het differentiatievlak WL2 gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

5. Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 17, lid 1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen van onbebouwde gronden ten behoeve van opslagdoeleinden.
Het opslaan in de open ruimte van bouwmaterialen, puin en specie is uitsluitend toegestaan in verband met normale onderhoudswerkzaamheden dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- b. het in gebruik nemen van gebouwen en onbebouwde gronden ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de in lid 1 sub a, onder 3 genoemde detailhandelsactiviteiten;
- c. het in gebruik nemen van gebouwen ten behoeve van het exploiteren van een horecavoorziening;
- d. het in gebruik nemen van gebouwen ten behoeve van woondoeleinden.

6. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met in achtneming van de beschrijving in hoofdpijnen - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a onder 2:

voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub a onder 2 zijn toegelaten.

7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de beschrijving in hoofdpijnen - de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

8. Procedureregels

- 8.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;
- 8.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 dient een onafhankelijke milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

9. Aanlegvergunning

9.1 Aanlegvergunningsvereiste

Het is verboden om op de landschappelijk ingerichte gronden buiten de clusters zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van graaf-, bagger-, ontgrondings- en ontginningswerkzaamheden;
- b. het egaliseren en ophogen van gronden;
- c. het vellen en rooien van hout- en of struikgewas;
- d. het aanbrengen van onder of bovengrondse leidingen;
- e. het aanleggen, verleggen of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen en andere verharde en/of te verharderen oppervlaktes;
- f. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden.

9.2 Uitzonderingsbepaling

Voorzover werken en of werkzaamheden tot de normale onderhoudswerken worden gerekend, zijn deze in het algemeen toelaatbaar en niet aanlegvergunningplichtig.

De werkzaamheden mogen echter niet leiden tot onevenredige schade en/of onomkeerbare gevolgen voor de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de in de bestemming begrepen gronden.

9.3 Beoordeling

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. indien hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige schade wordt toegebracht aan de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de in de bestemming begrepen gronden.

Artikel 7

Woonwerkzone

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Woonwerkzone**" aangewezen gronden zijn bestemd voor de hierna per differentiatievlak genoemde functies met de daarbij behorende additionele voorzieningen:

- a. ter plaatse van differentiatievlak WW1:
woondoeleinden;
- b. ter plaatse van differentiatievlak WW2:
 1. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
 2. verkeersvoorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van de woonwerkkavels;

een en ander met inachtneming van de bij deze bestemming behorende beschrijving in hoofdlijnen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven en globaal op voorschriftenkaart I 'Ruimtelijke hoofdstructuur' in beeld is gebracht:

- a. ten westen van het stoomtramlijntje wordt een strook van 50 - 60 meter breed ontwikkeld die bestemd is voor een combinatie van wonen en werken. Deze zone vormt een geleidelijke overgang tussen het bedrijfsterrein en het woongebied;
- b. de woonwerkzone wordt gesplitst in een woonstrook (differentiatievlak WW1) van circa 20 meter diep en een werkstrook (differentiatievlak WW2) van circa 30 meter diep, grenzend aan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". De bedrijfswoningen dienen met de voorgevel georiënteerd te zijn op de spoorlijn. De bedrijfsbebouwing dient georiënteerd te zijn op het bedrijventerrein;
- c. in de woonwerkzone zijn woonwerkkavels gepland, waarbij de oppervlakte van werkkavels maximaal 900 m² bedraagt en woonkavels maximaal 600 m²;
- d. de woonwerkkavels zullen voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend via het bedrijfsterrein ontsloten worden, zoals indicatief is aangegeven in het principeprofiel op de plankaart;
- e. de kavels dienen zodanig te worden ingericht dat het woonkavel via het werkkavel bereikbaar is;

-
- f. het laden, lossen en parkeren dient op eigen terrein te geschieden.

3. Toelaatbare bebouwing

3.1 Ter plaatse van het differentiatievlak WW1 mogen op deze gronden uitsluitend ten dienste van de in lid I genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. bedrijfswoningen
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen
- c. andere bouwwerken

3.2 Ter plaatse van het differentiatievlak WW2 mogen op deze gronden uitsluitend ten dienste van de in lid I genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen
- b. andere bouwwerken

4. Bouwbepalingen

4.1 Differentiatievlak WW1

- a. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
 2. de afstand van een bedrijfswoning tot de bestemmingsgrens zal tenminste 5 meter bedragen, met dien verstande dat indien de bestemmingsgrens tevens de zijdelingse perceelsgrens is, de maat genoemd in artikel 7, lid 4.1, sub a onder 3 van toepassing is;
 3. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens – aan en uitbouwen meegerekend – zal tenminste 6 meter bedragen;
 4. de hoogte van een bedrijfswoning zal tenminste 6 en ten hoogste 12 meter bedragen;
 5. de inhoud van een bedrijfswoning zal maximaal 750 m³ bedragen;
 6. de bedrijfswoning dient gelijktijdig met of direct na het bouwen van de bedrijfsgebouwen te worden gebouwd.

- b. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:
1. bij iedere bedrijfswoning mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen worden gebouwd, een en ander met dien verstande dat:
 - de bebouwde oppervlakte van het woonkavel ten hoogste 50% bedraagt;
 - op de gronden tussen de voorgevel van de bedrijfswoning en de bestemmingsgrens bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan;
 2. de dakvoetheogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen zal ten hoogste 3 meter bedragen en de totale hoogte ten hoogste 4,5 meter.
- c. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen: de hoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3 meter bedragen.

4.2 Differentiatievlak WW2

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de weggrens zal tenminste 10 meter bedragen;
 2. de afstand van een bedrijfsgebouw tot tenminste één zijdelingse perceelsgrens zal tenminste 10 meter bedragen;
 3. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de differentiatiegrens zal tenminste 5 meter bedragen;
 4. de hoogte van een bedrijfsgebouw zal ten hoogste 12 meter bedragen;
 5. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw zal tenminste 90 m² bedragen;

- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter bedraagt.

5. Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 17, lid 1 wordt in ieder geval gerekend het ingebruiknemen van onbebouwde gronden ten behoeve van opslagdoeleinden. Het opslaan in de open ruimte van bouwmaterialen, puin en specie is uitsluitend toegestaan in verband met normale onderhoudswerkzaamheden dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ten behoeve van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen.

7. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1, sub b, onder 1 voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 1, sub b, onder 1 toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub b, onder 1 zijn toegelaten;
- b. lid 1, sub b, onder 1 voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub b, onder 1 zijn toegelaten;
- c. lid 2, sub b voor een grotere dieptemaat, met dien verstande dat genoemde maten met maximaal 25% worden vergroot;
- d. lid 2, sub c voor een grotere oppervlakte maat, met dien verstande dat genoemde maten met maximaal 25% worden vergroot.

8. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen - de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

9. Procedureregels

- 9.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 8 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;

- 9.2 Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 7, sub a en b en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 8 dient een onafhankelijke milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

Artikel 8

Evenementenhal (E)**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor “**Evenementenhal**” (E) aangewezen gronden zijn bestemd voor het houden van manifestaties en evenementen anders dan in de open lucht, met bijbehorende horeca- en parkeervoorzieningen, verhardingen, groenvoorzieningen en waterpartijen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Voor het bouwen en inrichten gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal het op de plankaart aangegeven percentage;
- c. de hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 15 meter;
- d. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter bedraagt;
- e. er mag één reclamemast worden opgericht met een hoogte van maximaal 20 meter;
- f. de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt minimaal 50% ten behoeve van entree en parkeren.

4. Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 17, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen van onbebouwde gronden ten behoeve van opslagdoeleinden.
Het opslaan in de open ruimte van bouwmaterialen, puin en specie is uitsluitend

- toegestaan in verband met normale onderhoudswerkzaamheden dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- b. het uitoefenen van detailhandel anders dan als onderdeel van de manifestaties en evenementen;
 - c. het exploiteren van een horecavoorziening, anders dan als ondersteunende nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende evenementen.

Artikel 9

Horecadoeleinden (H)**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor **“Horecadoeleinden” (H)** aangewezen gronden zijn bestemd voor een restaurant met bijbehorende parkeervoorzieningen, verhardingen, groenvoorzieningen en waterpartijen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Voor het bouwen en inrichten gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal het op de plankaart aangegeven percentage;
- c. de hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 15 meter;
- d. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter bedraagt;
- e. er mag één reclamemast worden opgericht met een hoogte van maximaal 20 meter;
- f. ten behoeve van parkeren dienen minimaal 85 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

4. Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 17, lid 1 wordt in ieder geval gerekend het in gebruik nemen van onbebouwde gronden ten behoeve van opslagdoeleinden. Het opslaan in de open ruimte van bouwmaterialen, puin en specie is uitsluitend toegestaan in

verband met normale onderhoudswerkzaamheden dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 10

Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Verkeersdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen en andere verkeersvoorzieningen, alsmede groenvoorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel II

Primaire waterloop

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Primaire waterloop" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, met daaraan ondergeschikt het behoud en de versterking van natuurwetenschappelijke waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

Artikel 12

Transportleidingen**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor **“Transportleidingen”** aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, voor het op de kaart aangegeven aantal meters aan weerszijden van de as van de op de kaart aangegeven lijn, tevens bestemd voor:

- a. het transport van elektriciteit door een bovengrondse hoogspanningsleiding, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding ‘I’;
- b. het transport van elektriciteit door een ondergrondse hoogspanningsleiding, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding ‘II’;
- c. het transport van afvalwater door een rioolpersleiding, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding ‘III’.

2. Toelaatbare bebouwing

- 2.1 In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken, met dien verstande dat er geen maximum hoogte geldt.

- 2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien en voorzover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

3. Aanlegvergunning**3.1 Aanlegvergunningvereiste**

Ter plaatse van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding ‘II’ en ‘III’ is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van graaf, bagger, ontgrondings- en ontginningswerkzaamheden;
- b. het egaliseren en ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, verleggen of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen en andere verharde en/of te verharderen oppervlaktes;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

3.2 Uitzonderingsbepaling

Voorzover werken en of werkzaamheden tot de normale onderhoudswerken worden gerekend, zijn deze in het algemeen toelaatbaar en niet aanlegvergunningplichtig.

3.3 Beoordeling

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen onevenredige schade wordt toegebracht.

4. Procedureregels

4.1 Bouwvergunning

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een bouwvergunning als bedoeld in lid 2.2, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) met betrekking tot de vraag of het leidingbelang zich niet tegen het bouwplan verzet.

4.2 Aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.1, winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het leidingbelang.

Artikel 13

Archeologische vindplaats**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als **“Archeologische vindplaats”** aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op of in deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

- 2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voorzover de archeologische waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

3. Procedureregels

Alvorens omtrent het verlenen van een bouwvergunning als bedoeld in lid 2.2 te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

4. Aanlegvergunning**4.1 Aanlegvergunningvereiste**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 80 cm;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;

- d. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

4.2 Uitzonderingsbepaling

Voorzover werken en/of werkzaamheden tot de normale onderhoudswerken worden gerekend, zijn deze in het algemeen toelaatbaar en niet aanlegvergunningplichtig.

- 4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:
- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
 - b. hierdoor, danwel door de te verwachten gevolgen, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden van de gronden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

5. Procedureregels

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.1, winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

PARAGRAAF III
OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 14

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening,
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer,
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten,
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden,
- e. de ruimte tussen bouwwerken,
- f. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 15

Vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a. het bouwen van andere bouwwerken die om reden van alarmering, dan wel om andere telecommunicatietechnische-, waterhuishoudkundige- of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn met een hoogte van maximaal 15 meter;
 - b. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met maximaal 10 %;
 - c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar;
 - d. het oprichten van reclamemasten met een hoogte van maximaal 20 meter, mits voor een goede landschappelijke inpassing wordt zorggedragen;
 - e. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een hoogte van ten hoogste 3 meter.

2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 16

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, ten aanzien van het bebouwen en inrichten van de gronden nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van bedrijven en bedrijfsuitbreidingen;
 - b. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - c. de plaatsing en afmeting van andere bouwwerken;
 - d. de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen;
 - e. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslagdoeleinden.

2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

3. Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 17

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 gestelde verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 18

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot: gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan;
 - b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 19

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 5, lid 5;
- artikel 6, lid 5;
- artikel 6, lid 9.1;
- artikel 7, lid 5;
- artikel 8, lid 4;
- artikel 9, lid 4;
- artikel 12, lid 3.1;
- artikel 13, lid 4.1;
- artikel 17, lid 1;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO.

Artikel 20

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II".

20 januari 2000

BIJLAGE EN VOORSCHRIFTENKAART

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, geen inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II".

SBI-CODE	BEDRIJFSTYPEN	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	3
0141.1	Hoveniersbedrijven	1
0142	KI-stations	3
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	3
151	- loonslachterijen	3
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	- jam	3
1532, 1533	- groente algemeen	3
1551	Zuivelprodukten fabrieken:	
1551	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3
1552	Consumptie-ijsfabrieken	3
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1581	- Brood- en beschuitfabrieken	3
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	3
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Suikerwerkkabrieken zonder suiker branden	3
1585	Deegwarenfabrieken	3
1586	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	- theepakkerijen	3
1589.2	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	- zonder poederdrogen	3
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	3
172	Weven van textiel:	
172	- aantal weefgetouwen < 50	3
173	Textielveredelingsbedrijven	3
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	3
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3

SBI-CODE	BEDRIJFSTYPEN	CATEGORIE
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	3
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3
193	Schoenenfabrieken	3
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	Houtzagerijen	3
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	- met zoutoplossingen	3
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3
203, 204	Timmerwerkfabrieken	3
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	- p.c. < 3 t/u	3
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	3
2121.2	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	- p.c. < 3 t/u	3
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2221	Drukkerijen van dagbladen	3
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN	
2320.2	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3

SBI-CODE	BEDRIJFSTYPEN	CATEGORIE
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3
2442	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	- zonder dierlijke grondstoffen	3
2464	Fotochemische produktenfabrieken	3
2466	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3
25	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	- vloeropp. < 100 m ²	3
2513	Rubber-artikelenfabrieken	3
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
261	Glasfabrieken:	
261	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3
2615	Glasbewerkingsbedrijven	3
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3
2661.2	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	- p.c. < 100.000 t/j	3
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3
2663, 2664	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	- p.c. < 100 t/u	3
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- zonder breken, zeven en drogen	3
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3
2682	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3
28	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	Constructiewerkplaatsen:	
281	- gesloten gebouw	3
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	- algemeen	3
2851	- scoperen (opsputten van zink)	3
2851	- thermisch verzinken	3
2851	- thermisch vertinnen	3
2851	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3

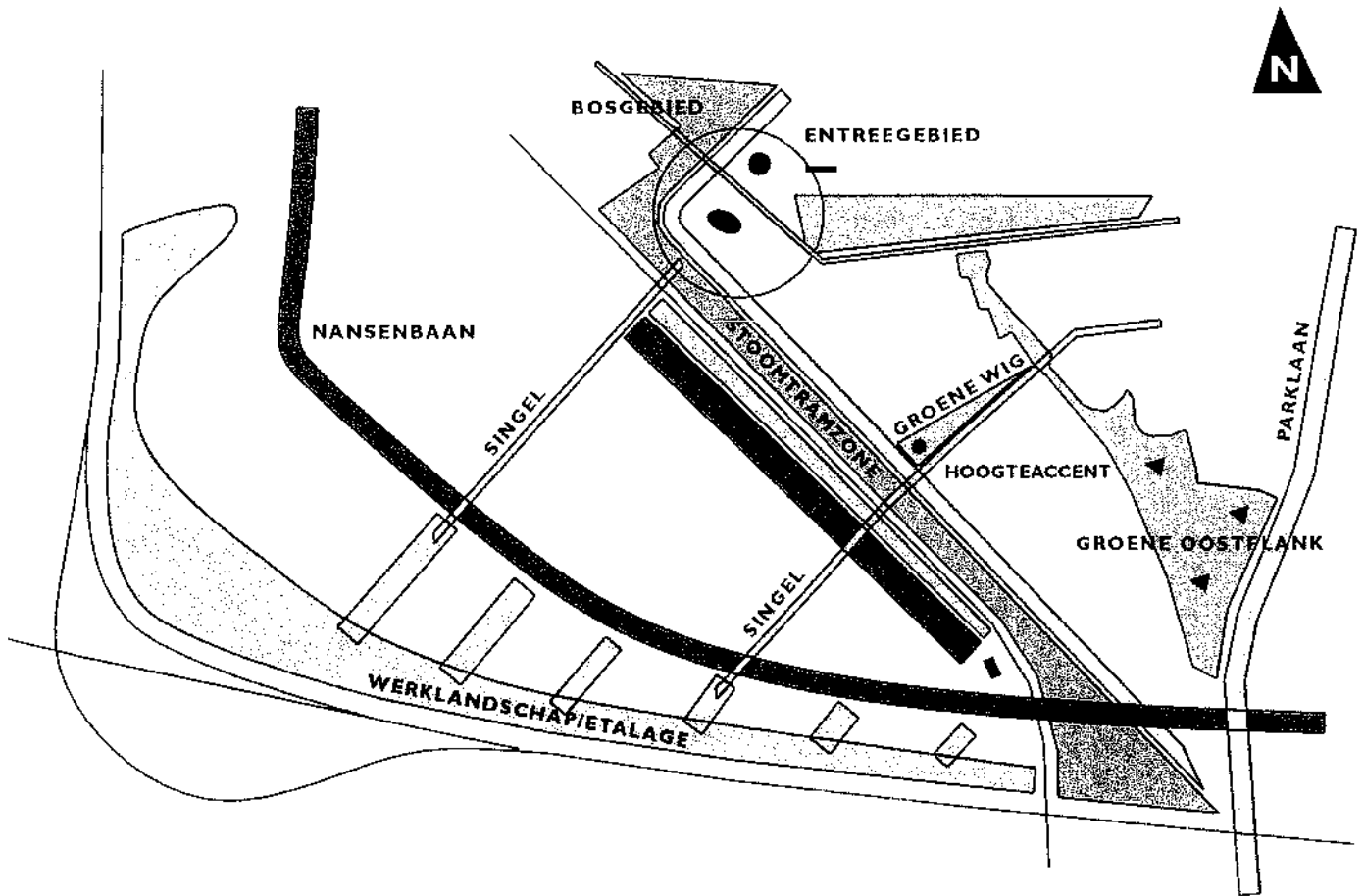
SBI-CODE	BEDRIJFSTYPEN	CATEGORIE
2851	- anodiseren, eloxeren	3
2851	- chemische oppervlaktebehandeling	3
2851	- emailleren	3
2851	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	2
2851	- metaalharderen	3
2851	- lakspuiten en moffelen	3
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	Machine- en apparatenfabrieken: - p.o. < 2.000 m2	3
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	3
31	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
34	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
343	Auto-onderdelenfabrieken	3
35	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
354	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelfabrieken	3
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2

SBI-CODE	BEDRIJFSTYPEN	CATEGORIE
364	Sportartikelenfabrieken	3
365	Speelgoedartikelenfabrieken	3
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	2
40	- 10 - 100 MVA	3
40	- 100 - 200 MVA	3
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- stadsverwarming	3
40	- blokverwarming	2
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of s	3
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	2
41	- 1 - 15 MW	3
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		2
5020.4	Autoplaatwerkerijen	3
5020.4	Autobekleiderijen	1
5020.4	Autospuitinrichtingen	3
5020.5	Autowasserijen	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	2
5122	Grth in bloemen en planten	2
5124	Grth in huiden, vellen en leder	3
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	2
5134	Grth in dranken	2

SBI-CODE	BEDRIJFSTYPEN	CATEGORIE
5135	Grth in tabaksprodukten	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.1	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3
5151.3	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3
5152.2 /3	Grth in metalen en -halfabrikaten	3
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	3
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	3
5156	Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	Autosloperijen	3
5157.2 /3	Overige groothandel in afval en schroot	3
5162	Grth in machines en apparaten	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
60	VERVOER OVER LAND	
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
6023	Touringcarbedrijven	3
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	3
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
642	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2

SBI-CODE	BEDRIJFSTYPEN	CATEGORIE
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
7525	Brandweerkazernes	3
93	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	3
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	3
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	Wasserettes, wassalons	1

VOORSCHRIFTENKAART



Voorschriftenkaart 1: Ruimtelijke hoofdstructuur: Overture/Aria en Poel II