

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

- Artikel 1 - Begripsomschrijvingen
- Artikel 2 - Wijze van meten

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

- Artikel 3 - Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen
- Artikel 4 - Algemene bepaling m.b.t. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- Artikel 5 - Algemene bepaling met betrekking tot zones langs de Rijksweg
- Artikel 6 - Bedrijven, uit te werken door Burgemeester en Wethouders -B1-
- Artikel 7 - Bedrijven, uit te werken door Burgemeester en Wethouders -B 2-
- Artikel 8 - Bedrijven, uit te werken door Burgemeester en Wethouders -B3-
- Artikel 9 - Wonen - W -
- Artikel 10 - Verkeer & vervoer - V -
- Artikel 11 - Ecologische zone/Landschapszone - EL -
- Artikel 12 - Water - WA -

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

- Artikel 13 - Overgangsbepalingen
- Artikel 14 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken
- Artikel 15 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid
- Artikel 16 - Wijzigingsbevoegdheid
- Artikel 17 - Procedurevoorschriften
- Artikel 18 - Strafbepaling
- Artikel 19 - Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 20 - Titel

BIJLAGE:

Staat van bedrijfsactiviteiten

Plankaart nr. 2001-008

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen¹

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Ambachtelijk bedrijf: een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;
2. Bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. Bakerlint Om verwarring te voorkomen tussen het totale plangebied en het weggetje Bakertand, is er in deze voorschriften voor gekozen om het historische agrarische lint aan de duiden met de naam: Bakerlint;
4. Bebouwingspercentage: een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak, bouwzone of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
5. Bedrijfsgebouw: een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
6. Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het 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;
7. Bestaand bouwwerk: een bouwwerk dat:
 - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of melding, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
8. Bestemmingsgrens: een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
9. Bestemmingsvlak: een door bestemmingsgrenzen op de kaart omgeven vlak;
10. Bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en zowel qua bouwmassa als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

¹ Alfabetisch-lexicografische volgorde

- | | |
|--------------------------------|--|
| 11. Bouwen: | het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; |
| 12. Bouwperceel: | de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken; |
| 13. Bouwwerk: | elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |
| 14. Cultuurhistorische waarde: | de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt; |
| 15. Detailhandel: | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitvoering van een beroepsmatige dan wel bedrijfsmatige activiteit; |
| 16. Dienstverlening: | het bedrijfsmatig verlenen van diensten; |
| 17. Duurzaam bouwen: | het zodanig ordenen, inrichten en beheren van gebieden en gebouwen, dat een aantrekkelijke en efficiënt ingerichte leefomgeving wordt gerealiseerd (eventueel ter compensatie van een matige milieukwaliteit); |
| 18. Ecologische zone: | een zone waarin de waarden betreffende de natuurlijke samenhang tussen organismen en hun milieu wordt bevorderd; |
| 19. facility point: | gebouw met bijbehorend terrein, waarin c.q. waarop ten dienste van diverse bedrijven, die op een bedrijventerrein gevestigd zijn en/of het bedrijventerrein als totaal, administratieve, medische en/of sociaal-maatschappelijke voorzieningen zijn ondergebracht (o.a. kinderdagverblijf, kapper, schoonheidssalon, sportaccommodatie); |
| 20. gebouw: | elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| 21. Groothandel: | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel aan personen die deze goederen in een door hen gedreven onderneming of instelling bedrijfsmatig aanwenden; |
| 22. Horecabedrijf: | een gebouw dat door zijn indeling kennelijk is bestemd |

- om uitsluitend in hoofdzaak te worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse alsmede voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; een en ander gepaard gaande met dienstverlening;
23. kaart: de tekening (nr. 2001 – 008) alsmede het in deze voorschriften opgenomen kaartbeeld van het bestemmingsplan 'Bakertand' van de gemeente Tilburg;
24. kantoor: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;
25. landschappelijke waarde: de aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens);
26. natuurlijke waarde: de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van geologische, bodemkundige, embryologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
27. openbare nutsvoorziening: een voorziening ten nutte van het publiek (zoals centrale antenne, gas, water, elektriciteit, telefoon, riolering);
28. onderkomens: voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, arken, caravans en starcaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;
29. parkeergelegenheid: elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;
30. peil: a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
31. plan: het bestemmingsplan 'Bakertand' van de gemeente Tilburg;
32. tank- en servicestation: een brandstoffenverkooppunt met tappunten, al dan niet voorzien van een reparatiewerkplaats en autowasinstallatie ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer, met

- bijbehorende kiosk / serviceshop (met een winkeloppervlak van maximaal 80 m² b.v.o.), luifels, opslag van motorbrandstoffen e.d.
33. recreatie (extensief): die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;
34. Staat van Bedrijfsactiviteiten: de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst is opgenomen als bijlage bij de voorschriften;
35. weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.
36. Voorgevelrooilijn: De lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt, tenzij in de afzonderlijke artikelen anders is bepaald, als volgt gemeten:

1. afstand tot de bestemmingsgrens: de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens;
2. afstand tot de (zijd.)perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;
3. Afstand tussen Gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
4. Breedte van bouwpercelen: tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;
5. Goothoogte van gebouwen: vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
6. (bouw)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk: vanaf peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend;
7. Grondoppervlak van een Bouwwerk: tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren);
8. Inhoud van een bouwwerk: tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
9. Lengte, breedte en diepte Bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 - Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen een beschrijving gegeven van de wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd.

Functies beschrijving in hoofdlijnen

Lid 1. De beleidsdoelen zullen niet alleen met dit plan worden nagestreefd, maar met alle de gemeente ten dienste staande instrumenten.

In deze beschrijving in hoofdlijnen is vermeld op welke wijze een afstemming wordt bereikt tussen deze instrumenten en dit plan en op welke wijze de voorschriften van dit plan ten behoeve van de beleidsdoelen worden ingezet.

Tevens bevat de beschrijving in hoofdlijnen uitvoeringsaspecten, als uitdrukking van inspanningsverplichtingen van de gemeente.

De beschrijving in hoofdlijnen biedt een kader voor de uitwerking van de bestemmingen en heeft daarnaast een toetsingsfunctie bij:

- het beoordelen van activiteiten die slechts toelaatbaar zijn op grond van de toepassing van de uitwerkingsplicht;
- het kunnen stellen van nadere eisen;
- de toepassing van sectorwet- en regelgeving voor zover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
- het gebruik maken van privaatrechtelijke instrumenten (zoals de gronduitgifteovereenkomst).

In lid 14 van dit artikel zijn regels opgenomen betreffende de afstemming op andere sectorwet- en regelgeving, en afstemming op andere instrumenten.

Doel van het plan

Lid 2. De na te streven doelen zijn:

- het realiseren van een bedrijventerrein;
- het ontwikkelen van een droge ecologische zone met natte elementen in het plangebied;
- het in stand houden van de Oostplas;
- het in stand houden en versterken van een cultuurhistorisch waardevolle weg, als zodanig op de kaart aangeduid

('Bakerlint') met aan weerszijden gronden met afwisselend bebouwing en onbebouwde kavels.

De deelgebieden zijn onderdeel van een groter tussengebied tussen Tilburg en Goirle ten zuiden van de Rijksweg 58 en ten noorden van de Rillaersebaan (de gebieden Surfplas, Bakertand en Boschkens).

Een van de doelen van het plan is een intensivering van het gebied met stedelijke functies, waarbij gestreefd wordt naar het inrichten van het gebied met representatieve bebouwing die gericht is op de A58, de gronden met de bestemming 'Verkeer & vervoer - V -' en de zuidwestelijke plangrens ('etalagefunctie').

Bij de uitgifte van gronden zal allereerst het bedrijventerrein Surfplas ontwikkeld worden en daarna het bedrijventerrein Bakertand. In verband met de mogelijk bij de uitwerking nader aan te geven segmentering kan er een overlap plaatsvinden in de uitgifte van beide bedrijventerreinen.

Duurzame (milieu)kwaliteit en beeldkwaliteit zijn belangrijke doelstellingen van het plan. Diverse uitgangspunten voor de beeld- en milieukwaliteit zijn al in de voorschriften opgenomen; zij worden nader uitgewerkt bij de uitwerking van de bestemmingen.

Stedenbouwkundig Masterplan

Lid 3. Voor de stedenbouwkundige opbouw van het plangebied en de uitwerking van de diverse, in de voorschriften benoemde bestemmingen is richtinggevend het Stedenbouwkundig Masterplan, waarvan de uitgangspunten aan de basis hebben gestaan van deze voorschriften.²

Ter gelegenheid van de uitwerking wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor het bedrijventerrein waarin de welstands- en (nadere) ruimtelijke eisen voor de uit te werken gebieden zijn vastgelegd. Het plan is maatgevend voor het aanzien van de diverse deelgebieden en sturend voor de inrichting van het gebied.

De uitwerking van een gebied of een deel van een gebied vindt alleen plaats als het beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige opzet voor alle gronden binnen het desbetreffende bestemmingsvlak bekend zijn dan wel gelijktijdig wordt vastgesteld, zodat de deeluitlevering binnen het ruimere

² 'Stedenbouwkundig Masterplan Surfplas/Boschkens/Bakertand -met elkaar uit elkaar -' (Juni 2000), dat op zijn beurt is gebaseerd op de overeenkomst van 6 oktober 1998 tussen de provincie en de gemeenten Tilburg en Goirle.

kader van het gehele bestemmingsvlak kan worden geplaatst.

Er vindt afstemming plaats tussen de beeldkwaliteitsplannen voor de gebieden.

Structuurbeeld

Lid 4.a. Van belang is het na te streven eindbeeld van het gehele gebied Surfplas, Boschkens en Bakertand, waarvan Bakertand het oostelijke deel vormt: een veelkleurig mozaïek, waarin cultuurhistorie, moderne bedrijvenlandschappen, ecologische zones, woningen, water en hoogwaardig groen naast elkaar liggen. De functies wonen, cultuurhistorie, ecologie en landschap versterken elkaar en contrasteren met de functie bedrijvigheid op positieve wijze. Wigvormige, groene banen zorgen voor een doorzicht vanaf de Rijksweg 58 in het gebied (zichtvelden), waarlangs op enkele plaatsen de ontsluiting is geprojecteerd.

Het bedrijventerrein dat is bedoeld voor kleine en middelgrote bedrijven (tot een oppervlakte van 2 hectare, wordt gekenmerkt door intensief bebouwde terreinen in combinatie met open en groene zones. De bedrijfsbestemming wordt in drie delen verdeeld: het noordelijk deel van het plangebied - de gronden met de bestemming 'B1' en 'B2', het zuidelijk deel - de gronden met de bestemming 'B2' - en gronden met de bestemming 'B3', aan de oostzijde van het gebied.

Elk van de bestemmingsvlakken voor de bedrijventerreinen kent een eigen typologie, waarbij de variatie met name zit in de intensiteit van de bebouwing en de maximale hoogte;

b. het in lid 2 weergegeven doel wordt wat betreft de ecologische en duurzame kwaliteiten met de volgende middelen zoveel mogelijk nagestreefd:

1. Waterhuishouding:

- het in stand houden van het bestaand hydrologisch systeem, zowel wat het oppervlaktewater als het grondwater betreft;
- zo min mogelijk oppervlakteverharding en handhaving van de onderlaag (bevordering infiltratie regenwater);
- het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van daken en verharding, met gebruik van bestaande hoogteverschillen en afvoer-, infiltratie- en bergingsmogelijkheden van de bodem (vasthouden van gebiedseigen water via bovengrondse afvoer);
- het ontwikkelen van een aantal waterpartijen (poelen) in de te ontwikkelen ecologische zone;

- het benutten van de bestaande waterpartijen (Oostplas, dan wel aanleg regenwaterbuffers, het gebruik van 'afval'water bedrijven voor andere bedrijven of het gebruik van AWZI-effluent/effluent lokale zuiveringsunit) voor grijswatersystemen;
- toepassing 'water op maat' (het voorkomen van het gebruik van drinkwater voor functies waarvoor dit niet nodig is, bijvoorbeeld toiletspoeling, bluswater, koelwater);
- aanleg van een gescheiden rioolstelsel.

2. Energiehuishouding:

- experimenten in de richting van energie-indifferentiatie;
- koppelen vraag/aanbod van energie van bedrijven naar soort energie (warmte/elektriciteit);
- gebruik maken van alternatieve energiebronnen zoals windenergie, warmtewinning van wegen;
- streven naar duurzame uitwisseling van energie tussen het bedrijventerrein en de aanliggende woongebieden;
- een zodanige projectie van de gebouwen dat passieve zonne-energie optimaal kan worden benut.

3. Verkeer en vervoer:

- ontsluiting van het gehele gebied op de hoofdinfrastructuur van het gebied (autonome ontsluiting);
- het bevorderen van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets;
- fietsstructuur die aansluit op fietsnetwerk van Tilburg en Goirle;
- het bevorderen van goede openbaar vervoervoorzieningen;
- bevorderen collectieve bedrijfsvervoerplannen.

4. Grondstoffen en afval:

- het bevorderen van het gebruik van milieuvriendelijke materialen bij de inrichting van de openbare ruimten;
- het bevorderen van het gebruik van milieuvriendelijke materialen bij de bouw van gebouwen;
- aandacht voor afvalpreventie bij bedrijven en het stimuleren van een efficiënte gezamenlijke afvalinzameling bij bedrijven.

5. Natuur en landschap:

- het benutten van het onderliggende landschap voor de stedenbouwkundige structuur (beekdal en de Oostplas; hoger gelegen landschap eromheen);
- efficiënte en doelmatige benutting van de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied;
- ontwikkelen ecologische potenties;
- aandacht voor samenhangende groenstructuur;
- hanteren gesloten grondbalans, benutten draagkracht bodem, alleen ophogen waar nodig.

6. Grijze leefomgevingsfactoren (milieuhinder, kwaliteit van de bodem, externe risico's):

- goede interne en externe zonering van milieubelastende ten opzichte van gevoelige functies (uitwaartse zonering van bedrijven ten opzichte van buiten het plangebied gelegen milieugevoelige functies);
- zoveel mogelijk voorkomen van vervuilende emissies.

7. Het stimuleren van intensief en dubbel ruimtegebruik (het gebruik van gebouwen en onbebouwde oppervlakten voor meer functies). Bijvoorbeeld:

- het gebruik van de Oostplas voor het onttrekken van grijswater;
- het medegebruik van natuurontwikkeling ten behoeve van extensieve recreatie;
- parkeren onder de bedrijfsgebouwen;
- het stapelen van productieruimten;
- kantoorruimte boven de bedrijfshallen.

Hoofdstructuur

Lid 5. De volgende ruimtelijke hoofdstructuur wordt nagestreefd:
 Het plangebied is onder te verdelen in diverse hoofdgebieden, namelijk een bedrijventerrein, een ecologische zone inclusief een cultuurhistorisch waardevol lint en de Oostplas. De ecologische zone met het cultuurhistorische lint, de Oostplas en de bestaande wegenstructuur (A58 en Rillaersebaan) zijn structurerend voor het gebied.
 Het bedrijfengebied kent drie verschillend bestemmingen, elk in eerste aanleg gericht op bedrijven van een verschillende grootte en typologie (op de kaart aangegeven als 'Bedrijven, uit te werken door Burgemeester en Wethouders - B(1,2 en 3)-'). Elk deelgebied krijgt daardoor zijn eigen karakter en vormgeving. Kenmerkend voor alle deelgebieden is dat zij zich sterk op hun omgeving oriënteren. Behalve de

omgevende en doorsnijdende wegen (A58, Abcovenseweg, Rillaersebaan, Nieuwe oostelijke ontsluitingsweg) zijn dat ook de ecologische zone en de Oostplas. Het gevolg is dat de verschillende deelgebieden daardoor sterk extern georiënteerd zijn. Bij de uitwerking en in het daarbijbehorende beeldkwaliteitplan zal derhalve veel aandacht besteed worden aan de verschijningsvorm en representativiteit van de randen van elk deelgebied.

Beleid bedrijven

**Goedkeuring
onthouden GS
3 dec 2002**

Lid 6. Voor de toe te laten bedrijvigheid gelden de volgende uitgangspunten:

- a. de maximale milieucategorie van de toe te laten bedrijven is 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten);
- ~~b. Zelfstandige kantoren zijn slechts toegestaan binnen de bestemmingen B1 en B3. De kantoren mogen in totaal maximaal 30.000 m² b.v.o. omvatten voor het gehele gebied SurfplasBakertand. Bij de uitwerking zal een andere verdeling tussen de plangebieden en de bestemmingen plaatsvinden.~~

Verkeers-
structuur

Lid 7. De verkeersstructuur wordt als volgt opgezet.

- a. één systeem;
- b. de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de gronden met de bestemming 'Verkeer & vervoer - V -' (alle ontsluiting vindt plaats vanaf een nieuw aan te leggen rotonde op de Abcovenseweg en vanaf de op de rotonde aan te leggen gebiedsontsluitingsweg in oostelijke richting.);
- c. in beginsel geen afzonderlijke ontsluiting van de bedrijven op de hoofdstructuur zoals hiervoor geschetst;
- d. de hoofdontsluiting voor het fietsverkeer geschiedt langs de Rillaersebaan, waarbij logische verbindingen met het bedrijventerrein tot stand worden gebracht;
- e. de ontsluiting met het openbaar vervoer geschiedt met de buslijn via de Rillaersebaan en de Abcovenseweg;
- d. De interne ontsluiting van de verschillende deelgebieden zal bij de uitwerking binnen de bestemming 'Bedrijven' worden ingepast.

Parkeren

- Lid 8.a. Het parkeren geschiedt voor het bedrijventerrein zowel op het bouwperceel als centraal (gemeenschappelijke voorziening);
- b. rekening dient te worden gehouden met de algemeen gebruikelijke parkeernormen die gelden op het moment dat de

bestemmingen worden uitgewerkt. De normen worden alsdan door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Groen/water

Lid 9. Uitgangspunten voor de groenstructuur en de waterhuishouding zijn:

- a. In het algemeen geldt dat het plangebied een groen aanzien dient te krijgen. Het groen wordt zowel in het openbaar gebied als op de particuliere kavels aangelegd waarbij voor een aantal kaveltypologieën een minimaal groenpercentage per bouwperceel kan worden vastgelegd.

De groenzones zijn open en vormen de basis van de openbare ruimtelijke structuur, waarlangs de ontsluiting is georganiseerd, samen met de ecologische zone en waar mogelijk 'groene' parkeerplaatsen (parkeerplaatsen tussen de bomen op de gronden met de bestemming 'B1');

- b. een belangrijk element in de groenstructuur is de ecologische zone/ cultuurhistorisch lint welke op geïntegreerd landschappelijke wijze zal worden vormgegeven;
- c. de ligging van de plas die zowel voor de groenstructuur als de waterhuishouding van belang is, waarvan de oevers natuurlijk worden ingericht. De plas met oevers vormt onderdeel van het geïntegreerde landschapsontwerp.

Oriëntatie

Lid 10. De oriëntatie van de bedrijven langs de A58 is nadrukkelijk op de rijksweg gericht. Langs de zuidgrens van het plangebied dient de bebouwing op de Rillaersebaan te worden gericht. Waar mogelijk dient de bebouwing zich ook nadrukkelijk op de Abcovenseweg te oriënteren. De bestemming B3 heeft eenzijdige oriëntatie. De randen langs de ecologische zone kunnen ofwel nadrukkelijk op deze zone gericht zijn (representatieve locatie, maar minder efficiënte ontsluiting) ofwel nadrukkelijk daarvan afgekeerd (groene buffer, geen representativiteit, wel een efficiënte ontsluiting daardoor een hoger uitgiftepercentage).

Archeologie

Lid 11. Alvorens tot uitwerking van de bestemmingen in het zuidelijk deel van het plangebied over te gaan, dienen een Aanvullende Archeologische Inventarisatie en eventueel, na overleg met het ROB, een Aanvullend Archeologisch Onderzoek te worden uitgevoerd. Indien blijkt dat in het gebied bijzondere waarden aanwezig zijn, dienen in de uitwerkingsvoorstellen bepalingen ter bescherming van die waarden te

worden opgenomen (aanlegvergunningstelsel).

Vrijstelling	Lid 12. Waar in de uit te werken bestemmingen in de uitgangspunten en uitwerkingsregels wordt gesproken over de mogelijkheid vrijstelling te verlenen, dienen bij het verlenen van de vrijstelling de volgende voorwaarden in acht te worden genomen: a. het doel en de uitgangspunten van het plan, zoals verwoord in dit artikel, mogen niet onevenredig worden aangetast; b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.
Nadere eisen	Lid 13. Ter uitvoering van de doeleinden als omschreven in de bestemmingsvoorschriften en het bepaalde in dit artikel, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de: a. situering en afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede de situering en afmetingen van bouwpercelen; b. dakhelling van de hoofdgebouwen en bijgebouwen; c. aanleg en omvang van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals reserveringen voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers; d. aanleg en omvang van parkeervoorzieningen op het bouwperceel en op openbaar gebied; e. functie en inrichting van de openbare ruimte; f. de bouwhoogte en de oriëntatie van woningen en andere gebouwen; mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is: (1) ter voldoening aan het bepaalde in dit artikel; (2) voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld- en milieu)kwaliteit; (3) in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid.
Afstemmingsregeling op andere regelgeving	Lid 14.a. <u>Wet Bodembescherming</u> Indien milieugevoelige bebouwing in de zin van de milieuwetgeving wordt opgericht, mag uitsluitend worden gebouwd indien vooraf onderzoek naar de gesteldheid van de bodem is verricht en -voor zover noodzakelijk- de te bebouwen gronden zijn gesaneerd, dan wel zekerheid bestaat dat er geen sanering van de gronden behoeft plaats te vinden.

b. Wet geluidhinder

Bij de aanleg van de wegen dient de as van de weg zodanig komen te liggen dat de woningen binnen de onderzoekszone van de weg voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder en hetzelfde geldt voor de toegelaten bedrijfswoningen in het plangebied (Gebied met aanduiding 'Bedrijfswoningen toegestaan' op de kaart), zodanig dat:

- voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zoals deze in de wet is vermeld; dan wel,
- voor de vaststelling van het bestemmingsplan de terzake door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden; dan wel,
- indien de realisering van geluidbeperkende voorzieningen, zo deze noodzakelijk zijn om overschrijding van de grenswaarden te voorkomen, in voldoende mate zijn verzekerd; dan wel,
- de gevels van de woningen geluidsdoof zijn, dat wil zeggen niet als gevel in de zin van de wet worden beschouwd.

c. Algemeen Plaatselijke Verordening

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een kapvergunning op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (A.P.V.) wordt de betekenis voor het ruimtelijke beeld van:

- bouselementen en karakteristieke bomen;
 - ecologische verbindingzones;
- in de beoordeling betrokken.

d. Gronduitgifteovereenkomst

De gemeente streeft ernaar de gronden in het plangebied in eigendom te verwerven. De gronduitgifteovereenkomst zal naast het bestemmingsplan een belangrijk instrument zijn om de gewenste beeld-, natuur- en milieukwaliteit te bereiken.

e. Beeldkwaliteitsplan

Bij de uitwerking van de woon- en bedrijfsbestemming stellen Burgemeester en Wethouders een beeldkwaliteitsplan op volgens de eisen van lid 3.

Artikel 4 - Algemene bepaling m.b.t. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Bouwvoorschriften	Lid 1. Indien het bouwen overeenkomstig de aan de grond gegeven bestemming betrekking heeft op bouwwerken die op de plankaart zijn aangeduid als 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', dient het bouwen zodanig plaats te vinden dat het ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige uitwendige beeldbepalende karakter en de cultuurhistorische waarden, niet wezenlijk worden aangetast.
Vrijstelling	Lid 2. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de verbouw en/of uitbreiding van de bouwwerken, indien: a. de verbouw en/of uitbreiding betrekking heeft op herstel van de oorspronkelijke waarden; b. strikte toepassing van het bepaalde in lid 1 zou leiden tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken.
Aanlegvergunning	Lid 3. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het College van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de in lid 1 genoemde bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Lid 4. De in lid 3 bedoelde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien noodzakelijk voor het ingevolge het plan toegestane gebruik van de grond, en in het geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het uitwendige beeldbepalende karakter van het bouwwerk. Lid 5. Het in lid 3 vervatte verbod geldt niet voor: a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis; b. werken en werkzaamheden binnen het op de bestemming gericht normale onderhoud en beheer dan wel welke gericht zijn op versterking van de cultuurhistorische waarde van het pand; c. werken en werkzaamheden die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht krijgt, in uitvoering zijn.

Procedure

Lid 6. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 en bij het verlenen van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 3 geldt de procedure van artikel 17 van de onderhavige voorschriften.

Artikel 5 - Algemene bepaling met betrekking tot zones langs de Rijksweg

Bouwvoorschriften	Lid 1. In afwijking van het bepaalde in de navolgende artikelen mogen in een strook van 40 m ¹ vanaf de zijkant van de verharding van de dichtstbijgelegen rijbaan van de A58 (op de plankaart aangegeven als '40 m ¹ -grens A58') geen andere bouwwerken worden gebouwd dan bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer.
Vrijstelling	Lid 2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegestaan op basis van de aan de gronden gegeven bestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van het wegverkeer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de wegbeheerder te weten Rijkswaterstaat. Lid 3. De vrijstelling hoeft niet te worden verleend voor de bouwwerken die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan op de gronden aanwezig zijn.
Procedure	Lid 4. Bij het gebruikmaken van de vrijstellingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 6 - Bedrijven, uit te werken door Burgemeester en Wethouders –B1-

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Bedrijventerrein, uit te werken door Burgemeester en Wethouders –B1-' zijn bestemd voor: a. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer zoals die van kracht is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan; b. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven zoals die voorkomen in de categorieën 2 en 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer mogen niet op het terrein worden gevestigd. Bij de bedrijven zijn kantoren toegestaan;
Goedkeuring onthouden GS 3 dec 2002	e. Zelfstandige kantoren. In het gebied Surfpas Bakertand zijn in totaal maximaal 30.000 m² b.v.o. aan kantoren toegestaan. Bij de uitwerking zal een verdeling van deze m² plaatsvinden. d. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals reserveringen voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers; e. waterpartijen, watergangen, groenvoorzieningen (beplanting) en kunstwerken; f. Parkeergelegenheid; g. verkeers- en verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes; h. voorzieningen van openbaar nut.
Uitgangs- Punten	Lid 2. Bij de uitwerking worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: a. de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3; b. wat de hoofdstructuur betreft gelden de volgende hoofdlijnen: - de onderhavige gronden zijn met name voor de middelgrote bedrijven in een strook langs de A58; - de bebouwingsstructuur kenmerkt zich door een compacte wijze van bouwen en oriëntatie op de A58. De compacte bouwmassa kent hoogteaccenten, die qua massa ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa; - noord-zuid gerichte verkaveling, loodrecht op de A58; - een hoge dichtheid van bebouwing op de te bebouwen delen van de kavels;

- een onbebouwde zone langs de A58 waarin zowel de ontsluiting van het gebied als het parkeren voor de bedrijven op representatieve wijze is ondergebracht;
 - veel aandacht voor groen zowel in het openbaar gebied als op de kavels zelf, waarbij het groen met name langs de A58 is gesitueerd;
 - de parkeerplaatsen op de bebouwingsvrije zone langs de A58 hebben eveneens een groene uitstraling;
 - bedrijfswoningen zijn niet toegelaten;
- c. De ten tijde van de uitwerking gebruikelijke parkeernormen zullen uitgangspunt zijn. Deze worden door Het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld;
- d. voldoende laad- en losruimte op het bouwperceel;
- e. ter zake van het verkeers- en verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes, gelden de volgende uitgangspunten:
- (1) hoofdontsluiting op de gronden met de bestemming 'Verkeer & vervoer - V -' via het zuidelijk deel van het bestemmingsvlak;
 - (2) alzijdige ontsluiting voor het langzaamverkeer;
- f. bij de uitwerking kunnen nadere voorschriften opgenomen worden omtrent de minimale en maximale kavelgrootte, het percentage groen per bouwperceel en de parkeereis;
- g. bij de uitwerking/inrichting van de gronden gelden de voorschriften zoals opgenomen in de leden 6 e.v. als uitgangspunt.

Uitwerking

Lid 3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking door Burgemeester en Wethouders.

Uitwerking mag per deel van het gebied plaatsvinden, mits de stedenbouwkundige structuur/het beeldkwaliteits-plan voor het gehele bestemmingsvlak bekend is dan wel uiterlijk gelijktijdig met de uitwerking wordt vastgesteld.

Lid 4. Zolang het uitwerkingsplan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het toekomstig uitwerkingsplan, mits vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Lid 5. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden.

Uitwerkings-
regels

Lid 6. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte mag 18 m¹ bedragen met incidenteel tot 24 m¹ (niet over de volle lengte van de gronden, maar alleen op die plaatsen waar een stedenbouwkundig accent gewenst/mogelijk is, te bepalen in de stedenbouwkundige uitwerking);
- b. voordat uitwerking plaatsvindt, dient (nader) onderzoek te zijn gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging, voor zover die een wettelijk beletsel zou kunnen betekenen voor de ontwikkeling van de bestemming;
- c. voor zover hiervoor niet expliciet en concreet is vermeld dat kan worden voorzien in een vrijstelling, kan een vrijstellingsregeling worden opgenomen voor een geringe aanpassing van vermelde maatvoeringen.

Lid 7. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, op de bouwpercelen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m¹, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ mag bedragen.

Lid 8. Voor het bouwen van **bouwwerken in het openbaar gebied, daaronder begrepen doeleinden van openbaar nut** geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en een hoogte van maximaal 3 m¹, met dien verstande dat lichtmasten en bewegwijzering 8 m¹ hoog mogen zijn.

Lid 9. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor wonen;
- b. Als opslagplaats: voor de gronden ter plaatse van de parkeerplaatsen, de onbebouwde delen van het bouwperceel aan de zijde van de A58 en overigens zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. voor de uitoefening van enige tak van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals horeca) anders dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder c voor de vestiging dan wel uitoefening van een bedrijf, vermeld in categorie 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage).

Procedure

Lid 10. Bij het gebruikmaken van de uitwerkingsbevoegdheid geldt de

procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 7 - Bedrijven, uit te werken door Burgemeester en Wethouders –B²-

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Bedrijventerrein, uit te werken door Burgemeester en Wethouders –B²-' zijn bestemd voor: a. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer zoals die van kracht is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan; b. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven zoals die voorkomen in categorie 2 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, doch alleen binnen de zone ter plaatse van de aanduiding 'Zone bedrijven categorie II' op de kaart; c. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven zoals die voorkomen in de categorieën 2 en 3 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, doch alleen binnen de zone ter plaatse van de aanduiding 'Zone bedrijven categorieën II en III' op de kaart. Bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer mogen niet op het terrein worden gevestigd. Bij de bedrijven zijn kantoren toegestaan; d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals reserveringen voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers; e. waterpartijen, watergangen, groenvoorzieningen (beplanting) en kunstwerken; f. Parkeergelegenheid; g. verkeers- en verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes; h. voorzieningen van openbaar nut.
Uitgangspunten	Lid 2. Bij de uitwerking worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: a. de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3; b. wat de hoofdstructuur betreft gelden de volgende hoofdlijnen: - de gronden met deze bestemming zijn verdeeld over twee grotere eenheden; - de onderhavige gronden zijn met name bedoeld voor de kleinere bedrijven; - een relatief hoge bebouwingsdichtheid;

- voor zover de op de plankaart de aanduiding “Zone representatief front” is aangegeven zullen in de uitwerking eisen gesteld worden aan de bebouwing en de terreininrichting, waardoor een representatief totaalbeeld langs de Rillaersebaan en De Hoge Wal ontstaat;
- bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegelaten op de gronden met de aanduiding ‘Bedrijfswoningen toegestaan’ op de kaart. De bedrijfswoningen zijn georiënteerd op en ontsloten vanaf de Hoge Wal;
- c. De ten tijde van de uitwerking gebruikelijke parkeernormen zullen uitgangspunt zijn. Deze worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld;
- d. Voldoende laad- en losruimte op het bouwperceel;
- e. Ter zake van het verkeers- en verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes, gelden de volgende uitgangspunten:
 - (1) hoofdontsluiting op de gronden met de bestemming ‘Verkeer & vervoer - V -’;
 - (2) alzijdige ontsluiting voor het langzaamverkeer;
- f. Bij de uitwerking kunnen nadere voorschriften worden opgenomen omtrent de minimale en maximale kavelgrootte, het percentage groen per bouwperceel en de parkeereis;
- g. Alleen op het perceel met de nadere aanduiding ‘t’ is een garagebedrijf met tank- en servicestation toegelaten;
- h. Bij de uitwerking/inrichting van de gronden gelden de voorschriften zoals opgenomen in de leden 6 e.v. als uitgangspunt.

Uitwerking

Lid 3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking door Burgemeester en Wethouders.

Uitwerking mag per deel van het gebied plaatsvinden, mits de stedenbouwkundige structuur/het beeldkwaliteits-plan voor het gehele bestemmingsvlak bekend is dan wel uiterlijk gelijktijdig met de uitwerking wordt vastgesteld.

Lid 4. Zolang het uitwerkingsplan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het toekomstig uitwerkingsplan, mits vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Lid 5. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden.

Uitwerkings-
regels

- Lid 6. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende bepalingen:
- a. 1. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 2. Burgemeester en Wethouders kunnen voorzien in een vrijstelling van de bouwhoogte:
 - tot 18 m¹ waar als maximale bouwhoogte op de kaart 15 m¹ is aangegeven;
 - tot 12 m¹ waar als maximale bouwhoogte 8 m¹ geldt, ter verkrijging van een stedenbouwkundig accent;
 - b. voordat uitwerking plaatsvindt, dient (nader) onderzoek te zijn gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging, voor zover die een wettelijk beletsel zou kunnen betekenen voor de ontwikkeling van de bestemming;
 - c. voor zover hiervoor niet expliciet en concreet is vermeld dat kan worden voorzien in een vrijstelling, kan een vrijstellingsregeling worden opgenomen voor een geringe aanpassing van vermelde maatvoeringen.
 - d. wat betreft de situering van de toegelaten bedrijfswoningen:
 - (1) deze dient zodanig te zijn dat voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder (in beginsel 70 m¹ resp. 50 m¹ uit de as van de weg die is geprojecteerd op de noordelijk resp. westelijk gelegen gronden met de bestemming 'Verkeer & vervoer - V -' tenzij uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat op kortere afstand reeds kan worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder);
 - (2) de bouw van de woningen is eerst toegestaan als er voldoende afschermende bebouwing tussen de onderhavige gronden en de A58 is gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder;
 - (3) de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 5 m¹, de nokhoogte maximaal 9 meter en het bebouwd oppervlakte maximaal 100 m²;
- Lid 7. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, op de bouwpercelen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ mag bedragen.
- Lid 8. Voor het bouwen van **bouwwerken in het openbaar gebied, daaronder begrepen doeleinden van openbaar nut** geldt

dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en een hoogte van maximaal 3 m¹, met dien verstande dat lichtmasten en bewegwijzering 8 m¹ hoog mogen zijn.

Lid 9. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik :

- a. voor wonen, met uitzondering van het wonen in een bedrijfs-woning op de gronden met de aanduiding 'Bedrijfswoningen toegestaan' op de kaart;
- b. Als opslagplaats; voor de onbebouwde gronden van het bouwperceel die aan de wegzijde zijn gelegen en overigens zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of vanuit woningen;
- c. Voor de uitoefening van enige tak van handel (inclusief detail-handel), nijverheid en dienstverlening (zoals horeca) anders dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder c voor de vestiging dan wel uitoefening van een bedrijf, vermeld in:

- categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) doch alleen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Zone bedrijven categorie II' op de kaart;
- categorie 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) doch alleen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Zone bedrijven categorieën II/III' op de kaart.

Wijziging

Lid 10. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijven, uit te werken door Burgemeester en Wethouders B1', onder de volgende voorwaarden:

- a. De bestemming kan worden gewijzigd voor die gronden die nodig zijn voor een optimale verkaveling;
- b. Het bepaalde in artikel 6 is van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de bepaling m.b.t. hoogteaccenten.

Procedure

Lid 11. Bij het gebruikmaken van de uitwerkingsbevoegdheid en van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 10 geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 8 - Bedrijven, uit te werken door Burgemeester en Wethouders –B3-

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Bedrijventerrein, uit te werken door Burgemeester en Wethouders –B3-' zijn bestemd voor: a. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer zoals die van kracht is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan; b. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven zoals die voorkomen in de categorieën 2 en 3 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer mogen niet op het terrein worden gevestigd. Bij de bedrijven zijn kantoren toegestaan;
Goedkeuring onthouden GS 3 december 2002	c. Zelfstandige kantoren. In het gebied SurfplasBakertand zijn maximaal in totaal 30.000 m2 b.v.o. aan kantoren toegestaan. Bij de uitwerking zal een verdeling van deze m2 plaatsvinden. d. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals reserveringen voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers; e. Waterpartijen, watergangen, groenvoorzieningen (beplanting) en kunstwerken; f. Parkeergelegenheid; g. verkeers- en verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes; h. voorzieningen van openbaar nut.
Uitgangspunten	Lid 2. Bij de uitwerking worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: a. de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3; b. wat de hoofdstructuur betreft gelden de volgende hoofdlijnen: - geen fysieke grenzen tussen de diverse clusters van bedrijven; - ontsluiting zo mogelijk per minimaal 2 bedrijven; - de bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie - een relatief lage bebouwingsdichtheid te weten 20 % van het totale bestemmingsvlak; - veel aandacht voor groen (het niet te bebouwen deel van

de zone zal geïntegreerd met de ecologische zone ontworpen en beheerd worden);

- c. De ten tijde van de uitwerking gebruikelijke parkeernormen zullen uitgangspunt zijn. Deze worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.
- d. Voldoende laad- en losruimte op het bouwperceel;
- e. ter zake van het verkeers- en verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes, gelden de volgende uitgangspunten:
 - (1) hoofdontsluiting op de gronden met de bestemming 'Verkeer & vervoer - V -' zoveel mogelijk via interne ontsluitingswegen ten noorden van de gronden met deze bestemming;
 - (2) ontsluiting voor het langzaamverkeer parallel aan de gebiedsontsluitingsweg;
- f. bij de uitwerking kunnen nadere voorschriften worden opgenomen omtrent de minimale en maximale kavelgrootte, het percentage groen per bouwperceel en de parkeereis;
- g. bij de uitwerking/inrichting van de gronden gelden de voorschriften zoals opgenomen in de leden 6 e.v. als uitgangspunt.

Uitwerking

Lid 3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking door Burgemeester en Wethouders.

Uitwerking mag per deel van het gebied plaatsvinden, mits de stedenbouwkundige structuur/het beeldkwaliteitsplan voor het gehele bestemmingsvlak bekend is dan wel uiterlijk gelijktijdig met de uitwerking wordt vastgesteld.

Lid 4. Zolang het uitwerkingsplan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het toekomstig uitwerkingsplan, mits vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Lid 5. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden.

Uitwerkingsregels

Lid 6. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- b. Bij de uitwerking kunnen nadere bepalingen opgenomen

m.b.t. de bescherming van de op de plankaart aangeduide waardevolle bomen

- c. voordat uitwerking plaatsvindt, dient (nader) onderzoek te zijn gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging die een wettelijk beletsel zou kunnen betekenen voor de ontwikkeling van de bestemming;
- d. Voor zover hiervoor niet expliciet en concreet is vermeld dat kan worden voorzien in een vrijstelling, kan een vrijstellingsregeling worden opgenomen voor een geringe aanpassing van vermelde maatvoeringen.

Lid 7. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, op de bouwpercelen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen tot maximaal 10 m¹, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ mag bedragen.

Lid 8. Voor het bouwen van **bouwwerken in het openbaar gebied, daaronder begrepen doeleinden van openbaar nut** geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en een hoogte van maximaal 3 m¹, met dien verstande dat lichtmasten en bewegwijzering 8 m¹ hoog mogen zijn.

Lid 9. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor wonen;
- b. de opslag van goederen, voorwerpen en materialen buiten de gebouwen;
- c. voor de uitoefening van enige tak van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals horeca) anders dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan;
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder c voor de vestiging dan wel uitoefening van een bedrijf, vermeld in:
 - categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) doch alleen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Zone bedrijven categorie II' op de kaart;
 - categorie 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) doch alleen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Zone bedrijven categorieën II/III' op de kaart.

Procedure

Lid 10. Bij het gebruikmaken van de uitwerkingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 9 - Wonen - W -

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Wonen –W-' zijn bestemd voor: a. Wonen; b. Beroepsactiviteiten die kunnen worden beschouwd als "beroep aan huis", zijnde beroepsactiviteiten van tenminste één bewoner, plaatsvindend in de betrokken woning, waarbij: 1. geen sprake is van een activiteit die is vermeld in de categorieën 2 t/m 6 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die behoort tot de categorieën van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder, uitgewerkt in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer (Stbl. 1993,50); 2. geen sprake is van een ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekking; 3. voldoende is of kan worden voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers; 4. de beroepsuitoefening naar omvang ondergeschikt is aan het wonen, d.w.z. niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning (incl. bijgebouw) en totaal niet meer dan 80m² in beslag neemt; 5. de beroepsuitoefening in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt is aan de woning en de woonomgeving; 6. geen detailhandel plaatsvindt, anders dan in ter plaatse vervaardigde goederen; 7. op geen enkele andere wijze hinder of overlast wordt veroorzaakt; 8. de cultuurhistorische waarde van de straat en de bebouwing gewaarborgd blijft. c. Indien de bebouwing is aangeduid met 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' dan is deze bebouwing tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden zoals bepaald in artikel 4.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten: a. Gebouwen; b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde; c. Verhardingen; d. Waterpartijen en watergangen; e. Groenvoorzieningen; f. Nutsvoorzieningen; g. Bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart alsmede de volgende bepalingen: a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende

voorwaarden:

1. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
 3. de hoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 5. de afstand tot zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
- b. Voor het bouwen van **bijgebouwen buiten het bouwvlak** gelden de volgende voorwaarden:
1. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
 4. een bijgebouw dient achter (het verlengde van de) achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. voor het bouwen van een gebouw van openbaar nut geldt dat het oppervlak ten hoogste 15 m² mag bedragen met een hoogte van maximaal 3 m¹, met dien verstande dat lichtmasten en bewegwijzering 8 m¹ hoog mogen zijn.

Lid 4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m¹, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ achter en 1 m¹ voor de voorgevelrooilijn mag bedragen.

Strijdig
Gebruik

- Lid 5. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 14 lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- a. voor de uitoefening van enige andere tak van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening;
 - b. als seksinrichting;

Vrijstelling
m.b.t. gebruik

- Lid 6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 onder a van dit artikel voor:
- De uitoefening van dienstverlening, maar uitsluitend indien deze dient voor de ondersteuning van de bedrijvigheid in het plangebied en omgeving;
 - De uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven zoals die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen

Staat van bedrijfsactiviteiten

Met in achtneming van de volgende bepalingen

- a. er mag geen onevenredig aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch waardevolle lint waaraan de bebouwing is gelegen;
- b. het bedrijf mag geen onevenredige belasting opleveren voor de gronden met de bestemming 'Ecologische Zone/Landschapszone -EL-', met name voor het optimaal functioneren van de ecologische zone;
- c. De te vestigen dienstverlening c.q. bedrijf mag geen onevenredige milieubelasting veroorzaken op de aanwezige woningen.

bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende componenten mede in de beoordeling te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekkende werking, waarbij aan de aspecten geluidshinder, visuele hinder en verkeersaantrekkende werking bijzondere aandacht wordt geschonken.

Aanlegvergunning

Lid 7. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het vellen en rooien van houtgewas.

Lid 8. Het in lid 7 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

Lid 9. De in lid 7 bedoelde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden van de gronden en omgeving niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden tot herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Wijziging

Lid 10. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening', onder de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredig aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch waardevolle lint waaraan de bebouwing is gelegen;
- b. het bedrijf mag geen onevenredige belasting opleveren voor de gronden met de bestemming 'Ecologische Zone/Landschapszone -EL-', met name voor het optimaal functioneren van de ecologische zone;
- c. De te vestigen dienstverlening c.q. bedrijf mag geen onevenredige milieubelasting veroorzaken op de aanwezige woningen.
 bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende componenten mede in de beoordeling te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekkende werking, waarbij aan de aspecten geluidshinder, visuele hinder en verkeersaantrekkende werking bijzondere aandacht wordt geschonken.

Procedure

- Lid 11. Bij het gebruikmaken van de vrijstellingsbevoegdheid in lid 6 van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 7 en van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 10, geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 10 - Verkeer & vervoer - V -

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Verkeer & vervoer - V -' zijn bestemd voor: - wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer en de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen wijken en buurten; - groenvoorzieningen, waterpartijen, watergangen, fiets- en wandelpaden; - voorzieningen van openbaar nut, evenwel met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen; - voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals reserveringen voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten: - verhardingen; - waterpartijen en watergangen; - groenvoorzieningen; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde; - nutsvoorzieningen; - bijbehorende voorzieningen; - Faunapassages.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 3 m¹ mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten alsmede bewegwijzering, waarvan de hoogte ten hoogste 10 m¹ mag bedragen. Lid 4. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut gelden de volgende bepalingen: - het oppervlak van een gebouwtje van openbaar nut mag ten hoogste 30 m² bedragen; - de hoogte mag ten hoogste 3 m¹ bedragen.
Strijdig Gebruik	Lid 5. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 14 lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik: - het stallen van vrachtwagens en het parkeren; - het uitoefenen van enige vorm van bedrijf, handel en dienstverlening, al dan niet in kramen.

Artikel 11 - Ecologische zone/Landschapszone - EL -

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Ecologische zone/Landschapszone -EL-' zijn bestemd voor: a. de aanleg en instandhouding van een droge ecologische zone met een gemiddelde breedte van ten minste 50 m¹ met om de 300/400 m¹ een natuurzone met een oppervlakte van ten minste 1 ha groot met daarin natte elementen; b. de afscherming van de gronden met de bestemming 'Wonen' van de omliggende gronden met de uit te werken bedrijfsbestemmingen door middel van groene zones met daarin landschapselementen, zoals hagen en bomenrijen; c. Instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle weg ter plaatse van de aanduiding terzake op de kaart; d. Maximaal één verbindingsweg westelijk van de Abcovenseweg tussen de gronden met de bestemming 'B2' gelegen ten noorden en zuiden van de zone op de kaart met een verhardingsbreedte van maximaal 10 m¹. Ten behoeve van het functioneren van de ecologische zone dient er minimaal 1 faunapassage aangelegd te worden; e. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals reserveringen voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten: a. Waterpartijen en watergangen; b. Groenvoorzieningen; c. Landschapselementen; d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de gronden. De hoogte van deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ en de inhoud maximaal 50 m³ bedragen;
Ander gebruik dan bouwen	Lid 4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 14, lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik: a. voor de uitoefening van enige tak van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca); b. voor de uitoefening van een ambachtelijk of industrieel bedrijf; c. als opslag- of bergplaats van goederen, voorwerpen en materialen; d. Recreatie;

e. voor het wonen.

Aanlegvergunning

Lid 5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het vellen en rooien van houtgewas;
- c. het dempen, graven, verbreden of uitdiepen van sloten en greppels, bemalen of aanbrengen van drainagebuizen dan wel het aanbrengen van wijzigingen in het grondwaterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen.

Lid 6. Het in lid 5 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer dan wel welke zijn gericht op realisering van de doeleinden van de bestemming;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken en werkzaamheden die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht krijgt, in uitvoering zijn.

Lid 7. De in lid 5 bedoelde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, ecologische en/of landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden tot herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Procedure

Lid 8. Bij de verlening van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 5 geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 12 - Water -WA-

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Water -WA-' zijn bestemd voor: a. de aanleg en instandhouding van een waterplas voor extensieve recreatieve en waterhuishoudkundige doeleinden; b. Groenvoorzieningen; c. Langzaamverkeersroutes; d. Voorzieningen van openbaar nut.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten: a. water; b. Groenvoorzieningen; c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde; d. Verhardingen ten behoeve van de langzaamverkeersroutes; e. Bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m² met een goothoogte van 3 m¹; b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m¹ mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten en bewegwijzering waarvan de hoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen.
Ander gebruik dan bouwen	Lid 4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 14 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: a. de uitoefening van enige tak van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren); b. voor de uitoefening van een ambachtelijk of industrieel bedrijf; c. als opslag- of bergplaats van goederen, voorwerpen en materialen; d. intensieve vormen van recreatie, zoals gemotoriseerde watersport.

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 13 - Overgangsbepalingen

Inzake bouw-
werken

- Lid 1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan –behoudens het in dit artikellid- bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, met in achtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse –behoudens in dit artikellid- zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 2 jaar nadat het bouwwerk teniet is gegaan;
 - c. tot niet meer dan 110 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inacht-neming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse –behoudens in dit artikellid- zijn bepaald.

Inzake het ge-
bruik

- Lid 2. Het gebruik van de gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde en bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot. Dit is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het tot bedoeld tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip niet bestond.

Artikel 14 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

Verbod ander gebruik	Lid 1. Het is verboden de in de artikelen 6 tot en met 12 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.
Vrijstelling	Lid 2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Procedure	Lid 3. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 15 - Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Vrijstelling	Lid 1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor: - Het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de kaart; - Vermeerdering dan wel vermindering van de in de artikelen 6 tot en met 12 voorgeschreven maten en percentages, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt.
GSM mast	Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan ten behoeve van de bouw van een mast ten dienste van telecommunicatie, met inachtneming van de volgende bepalingen: - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden; - de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen; - het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast; - de oppervlakte van de mast en van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de mast, mag in totaal niet meer dan 100 m² bedragen; - de hoogte van de mast mag niet meer dan 40 m bedragen; - de vrijstelling mag niet toegepast worden op gronden die zijn bestemd voor "Ecologische zone/landschapszone"; - deze vrijstelling mag binnen het plangebied niet meer dan 1 maal toegepast worden.
Procedure	Lid 2. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 en 2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 16 - Wijzigingsbevoegdheden

Algemeen	Lid 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bestemmingsgrenzen te wijzigen indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit een goede verkaveling gewenst of noodzakelijk is en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het plan niet schaadt en zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.
Facility Point	Lid 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een facility point, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
Goedkeuring onthouden 3 dec 2002	a. deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien er voldoende draagvlak voor het facility point bestaat en de behoefte aan het facility point niet op een locatie buiten het voorliggende plangebied kan worden opgevangen; b. de vestiging van het facility point mag geen milieuhygiënische bezwaren oproepen, met dien verstande dat ten aanzien van het facility point een goed werk- en verblijfsklimaat gegarandeerd moet kunnen worden; c. in de parkeerbehoefte dient op het eigen terrein van het facility point voorzien te worden; d. burgemeester en wethouders bepalen bij wijziging de maatvoering die bij het bouwen in acht genomen dient te worden; e. op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (voorzover goedkeuring vereist is);
Hoofdontsluiting	Lid 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming B1, B2 en B3 overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen in de bestemming 'Verkeer & Vervoer', met inachtneming van de volgende voorwaarden: a) Er dient een ontsluiting in oostelijke richting gerealiseerd te worden; b) De wijziging is vanuit een goede verkaveling danwel in het kader van het goed functioneren van het bedrijventerrein gewenst of noodzakelijk; c) Na wijziging van de bestemming is artikel 7 van toepassing; d) Gelijktijdig wordt de bestemming 'Verkeer en Vervoer' gewijzigd in de bestemming B1 of B3. De artikelen 6 resp. 8 zijn daarna van toepassing.

Procedure

Lid 4. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 1, 2 en 3 geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 17 - Procedurevoorschriften

Bij het toepassen van de uitwerkingsbevoegdheid als bedoeld in:

- Artikelen 6 t/m 8; en

Bij het verlenen van de vrijstellingen als bedoeld in:

- Artikel 4, lid 2;
- Artikel 5, lid 2;
- Artikel 9, lid 6;
- Artikel 14, lid 2;
- Artikel 15, leden 1 en 2;

Bij het verlenen van de aanlegvergunning als bedoeld in:

- Artikel 4, lid 3;
- Artikel 9, lid 7,
- Artikel 11, lid 5;

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in:

- artikel 7, lid 10;
- artikel 9, lid 10;
- artikel 16,

is de volgende procedure van toepassing:

- a. Het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken ter inzage;
- b. De Burgemeester geeft tevoren kennis van de terinzagelegging in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de sub a genoemde termijn;
- d. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Voor een besluit tot uitwerking en wijziging geldt daarenboven:

- f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen onder mededeling tot welke uitkomsten het overleg heeft geleid, overlegd;
- g. Het bepaalde onder f. is niet van toepassing, indien en voorzover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat voor de uitwerking/wijziging geen goedkeuring is vereist en tegen het bestemmingsplan geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Artikel 18 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 4, lid 3;
- artikel 9, lid 7;
- artikel 11, lid 5;
- Artikel 14, lid 1,

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 19 - Anti-dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 20 - Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
'Voorschriften bestemmingsplan Bakertand'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Tilburg d.d.
.....
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bakertand'

Mij bekend,

de secretaris.

BIJLAGE:

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

plankaart nr.2001-008

Toelichting

Voorschriften

Bijlagen

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bestemmingsplan Bakertand

Opgesteld door:
Gemeente Tilburg, Dienst Stadszaken
Afdeling Stedenbouw

CODE: 2001-008

voorontwerp:	9 april 2001
ontwerp:	5 november 2001
vaststelling	22 april 2002
goedkeuring:	3 december 2002
in werking:	13 mei 2003
onherroepelijk:	14 januari 2004

