

## **BIJLAGE BIJ DE BEHEERSVERORDENING**

Bijlage 1: Voorschriften bestemmingsplan 'bedijventerrein de Kooi'

Bijlage 2: Plankaart bestemmingsplan 'bedijventerrein de Kooi'

Bijlage 3: Toelichting bestemmingsplan 'bedijventerrein de Kooi'

Bijlage 4: Lijst aanwezige bedrijven

Bijlage 5: Raadsvoorstel

Bijlage 6: Vaststellingsbesluit

Bijlage 7: Analoge verbeelding



## **Bijlage 1: Voorschriften bestemmingsplan 'bedrijventerrein de Kooi'**

## **Gemeente Woensdrecht**

### **Bestemmingsplan : Voorschriften**

#### **Bedrijventerrein De Kooi**

**Id = 08730000HGH01O00V00**

| <b>Fase</b>           | <b>Datum</b> | <b>Ter inzage per</b> | <b>Bijzonderheden</b>    |
|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Voor-ontwerp</b>   |              |                       |                          |
| <b>Ontwerp</b>        | 11-01-1994   | 27-01-1994            |                          |
| <b>Vastgesteld</b>    | 31-05-1994   | 23-06-1994            | gewijzigd vastgesteld    |
| <b>Goedgekeurd</b>    | 27-09-1994   | 17-11-1994            | gedeeltelijk goedgekeurd |
| <b>Van kracht</b>     | 29-12-1994   | nvt                   |                          |
| <b>Raad van State</b> | nvt          | nvt                   |                          |
| <b>Onherroepelijk</b> | 29-12-1994   |                       |                          |

**Gem.blad.nr.: ...**

**Bestemmingsplan oorspronkelijk opgesteld door :**

**Compositie 5  
BRED A**

---

## INHOUDSOPGAVE

|                                                                             | pagina   |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                                                        | <b>3</b> |
| <b>PARAGRAAF I. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN</b>                                | <b>5</b> |
| <i>Artikel 1 - Begripsomschrijvingen.</i>                                   | <i>5</i> |
| het plan:                                                                   | 5        |
| de plankaart:                                                               | 5        |
| bestemmingsvlak:                                                            | 5        |
| bestemmingsgrens:                                                           | 5        |
| bouwwerk:                                                                   | 5        |
| gebouw:                                                                     | 5        |
| bebouwing:                                                                  | 5        |
| bouwvlak:                                                                   | 5        |
| peil:                                                                       | 5        |
| bouwgrens:                                                                  | 5        |
| bebouwingspercentage:                                                       | 6        |
| bouwperceel:                                                                | 6        |
| perceelgrens:                                                               | 6        |
| bedrijfsgebouw:                                                             | 6        |
| bedrijfswoning / dienstwoning:                                              | 6        |
| detailhandel:                                                               | 6        |
| detailhandel in volumineuze goederen:                                       | 6        |
| groothandel:                                                                | 6        |
| onderkomens:                                                                | 6        |
| kampeermiddelen:                                                            | 7        |
| de inspekteur:                                                              | 7        |
| de rijkskonsulent:                                                          | 7        |
| wet:                                                                        | 7        |
| bestaan(d):                                                                 | 7        |
| staat van Bedrijven:                                                        | 7        |
| <i>Artikel 2 - Wijze van meten.</i>                                         | <i>8</i> |
| de lengte, de breedte en de diepte van een gebouw:                          | 8        |
| het oppervlak van een gebouw:                                               | 8        |
| de goothoogte van een gebouw:                                               | 8        |
| de bouwhoogte van een gebouw / bouwwerk:                                    | 8        |
| de inhoud van een gebouw:                                                   | 8        |
| de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:                               | 8        |
| bebouwd oppervlak:                                                          | 8        |
| <b>PARAGRAAF II. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN.</b> | <b>9</b> |

---

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Artikel 3 - Algemene voorschriften omtrent bebouwing.</i>                      | 9         |
| <i>Artikel 4 - Algemene gebruiksbepaling.</i>                                     | 10        |
| <b>PARAGRAAF III. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN.</b> | <b>11</b> |
| <i>Artikel 5 - Bedrijventerrein. Aanduiding: BT.</i>                              | 11        |
| <i>Artikel 6 - Groenzone.</i>                                                     | 17        |
| <i>Artikel 7 - Verkeersdoeleinden.</i>                                            | 18        |
| <i>Artikel 8 - Parkeerdoeleinden. Aanduiding: P.</i>                              | 20        |
| <i>Artikel 9 - Ondergrondse leiding.</i>                                          | 22        |
| <b>PARAGRAAF IV. OVERIGE VOORSCHRIFTEN.</b>                                       | <b>25</b> |
| <i>Artikel 10 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid.</i>                            | 25        |
| <i>Artikel 11 - Overgangsbepaling.</i>                                            | 26        |
| <i>Artikel 12 - Strafbareheidsbepaling.</i>                                       | 28        |
| <i>Artikel 13 - Titel.</i>                                                        | 29        |

**BIJLAGEN**                      *Staat van bedrijven*

**SEPARATE BIJLAGEN**        *Kaart "Kategorie 4.-bedrijven"nr. 35-WOE-9204*

## PARAGRAAF I. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

### ***Artikel 1 - Begripsomschrijvingen.***

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

**het plan:**

het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Kooi" van de gemeente Woensdrecht;

**de plankaart:**

de kaart, tekening nr. 35-WOE-8902;

**bestemmingsvlak:**

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

**bestemmingsgrens:**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

**bouwwerk:**

elke bouwconstructie, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op die grond;

**gebouw:**

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

**bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**bouwvlak:**

een op de plankaart aangegeven, door een bouwgrens omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop de gebouwen zijn toegelaten;

**peil:**

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

**bouwgrens:**

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

**bebouwingspercentage:**

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

**perceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit;

**bedrijfswoning / dienstwoning:**

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

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor aanwending anders dan in de uitoefening van beroep of bedrijf;

**detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen;

**groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, danwel aan personen ter aanwending in een ander bedrijf;

**onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen kampeermiddelen, alsook woonschepen, al dan niet ingericht ten behoeve van een rekreatief buitenverblijf, voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

**kampeermiddelen:**

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerwagen of caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40. van de Woningwet een bouwvergunning is vereist;

een en ander voorzover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, danwel worden of kunnen worden gebruikt voor rekreatief nachtverblijf;

**de inspekteur:**

de inspekteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu;

**de rijkskonsulent:**

de Rijkskonsulent voor Economische Zaken in de provincie Noord-Brabant;

**wet:**

de genoemde wet zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;

**bestaan(d):**

aanwezig (zijn) op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;

**staat van Bedrijven:**

lijst van bedrijven die als bijlage bij deze voorschriften is opgenomen.

**Artikel 2 - Wijze van meten.**

A. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

**de lengte, de breedte en de diepte van een gebouw:**

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren);

**het oppervlak van een gebouw:**

horizontaal tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren) en op een horizontaal vlak gelegen op 1 meter boven peil;

**de goothoogte van een gebouw:**

vertikaal vanaf het peil tot de snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak;

N.B.: bij een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt;

**de bouwhoogte van een gebouw / bouwwerk:**

vertikaal vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw/bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;

**de inhoud van een gebouw:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil;

**de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:**

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

**bebouwd oppervlak:**

het gezamenlijk oppervlak op een bouwperceel van de gebouwen en van uitsluitend die bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 meter boven peil. Het oppervlak van laatstgenoemde bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie, en wel 1 meter boven peil.

B. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouw delen.

## **PARAGRAAF II. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BE-STEMMINGEN.**

### ***Artikel 3 - Algemene voorschriften omtrent bebouwing.***

- A. Op de gronden begrepen in het plan is het verboden enig bouwwerk te bouwen indien daardoor een ander bouwwerk of een kompleks van bouwwerken (met het daarbij behorende bouwperceel) hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.
- B.
  - 1. Bouwwerken, welke hetzij bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, hetzij worden c.q. kunnen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die qua situering en/of maatvoering afwijken van wat in de hiernavolgende artikelen voorgeschreven is, doch overigens met het plan in overeenstemming zijn, worden geacht te voldoen aan de voorschriften van dit plan.
  - 2. Vervanging of verandering van deze bouwwerken is toegestaan mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot.

---

**Artikel 4 - Algemene gebruiksbeplanning.**

- A. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan gegeven bestemming.
- B.
  - 1. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit artikel onder A., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
  - 2. Bij het verlenen van vrijstelling zijn de procedure-regels als hierna onder C. omschreven van toepassing.
- C. Belangenprocedure.

Voorzover in deze voorschriften naar dit lid wordt verwezen, zijn de volgende regels van toepassing:

- 1. het ontwerpbesluit tot het verlenen van vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende 14 dagen voor eenieder ter inzage;
- 2. de bekendmaking geschiedt door Burgemeester en Wethouders tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- 3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor eenieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk bezwaren in te dienen tegen het verlenen van de vrijstelling;
- 4. indien tegen het voornemen bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit omtrent het verlenen met redenen omkleed;
- 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

### PARAGRAAF III. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN.

#### Artikel 5 - Bedrijventerrein. Aanduiding: BT.

##### A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

1. bedrijven;
2. openbare nutsvoorzieningen.

##### B. 1. Beschrijving in hoofdlijnen.

Met het onderhavige plan wordt beoogd de ontwikkeling van een overwegend kleinschalig bedrijventerrein met de daarbij behorende perceelsgrootte voor lokale bedrijvigheid. Van dit laatste is sprake als:

- de vestiging betreft een verplaatsing van een binnen de gemeente gevestigd bedrijf, of
- de vestiging betreft een nieuwvestiging van een uit de gemeente afkomstige ondernemer, of
- het merendeel van de werkzame personen in het bedrijf afkomstig is uit de gemeente, of
- de afzet voor een belangrijk deel gericht is op het gemeentelijk grondgebied, of
- ~~de vestiging betreft een nieuwvestiging van een buiten de gemeente afkomstige onderneming, indien de bovenlokale vraag-/aanbodssituatie van bedrijventerrein daartoe aanleiding geeft.~~

**Goedkeuring onthouden aan doorgehaalde tekst**

Daarom zal, waar mogelijk, alleen medewerking worden verleend aan vestiging van bedrijven die daarin voorzien. Omdat voorts geen actief sanerings- of verplaatsingsbeleid gevoerd gaat worden, zijn voortzetting en uitbreiding van bestaande bedrijven, die niet aan de omschrijving voldoen, normaal toegestaan.

Vanuit milieu-aspekt wordt een zodanige inrichting van de nog onbebouwde percelen nagestreefd dat geen onaantoonbare hinder van bedrijven ten opzichte van elkaar zal ontstaan.

2. Ontwikkelings- en beheersregeling.  
Naast de hiervoor genoemde beschrijving in hoofdlijnen, geldt met betrekking tot de onder A. genoemde doeleinden tevens de navolgende regeling:

a. bedrijven:

toegestaan zijn enkel bedrijven:

- welke voorkomen onder categorie 1. tlm 3., zoals opgenomen in de staat van Bedrijven;
- welke voorkomen onder categorie 4., zoals opgenomen in de staat van Bedrijven, echter alleen voorzover en ter plaatse waar deze op de kaart "Kategorie 4.-bedrijven" zijn aangewezen.

**Goedkeuring onthouden  
aan doorgehaalde tekst**

~~De vestiging van andere categorie 4.-bedrijven is toegestaan met toepassing van de hierna in lid D. opgenomen vrijstelling.~~

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Ook detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan, met uitzondering van een bestaand keukencentrum, bouwmarkt en detailhandelszaak in aquarium- en vijverbenodigdheden.

Bepaalde vormen van detailhandel zijn toegestaan met toepassing van de hierna in lid D. opgenomen vrijstelling.

Bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan voorzover deze reeds bestaan;

b. openbare nutsvoorzieningen:

openbare nutsvoorzieningen zijn enkel toegestaan indien deze ten dienste staan van en geen onevenredige afbreuk doen aan de functies van de binnen het plan-gebied gelegen gronden.

C. Bebouwingsregeling.

1. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de onder A. genoemde doeleinden, welke in overeenstemming zijn met de onder B. genoemde hoofdlijnen en gegeven regeling en tevens voldoen aan de navolgende bepalingen:
  - a. het oppervlak van een bouwperceel bedraagt maximaal 0,50 ha.;
  - b. het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt maximaal 60%;
  - c. gebouwen mogen enkel binnen een op de plankaart

- 
- aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
  - d. de afstand van een gebouw tot enige perceelgrens zal minimaal 4 m. bedragen;
  - e.
    - 1. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 500 m<sup>3</sup> en de goothoogte maximaal 5,50 m.;
    - 2. het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen per woning bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup> en de goothoogte maximaal 3 m.;
  - f. de bouwhoogte van enig bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 m.;
  - g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen aan de wegzijde van de op de plankaart aangegeven bouwgrens, bedraagt maximaal 1 m. en overigens maximaal 10 m.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder:
- a. 1. aanhef: voor de bouw van bouwwerken welke strekken tot een gebruik ten behoeve waarvan onder D.2.a.1. of 2. vrijstelling is verleend;
  - b. 1.a.: voor een vergroting van het oppervlak van een bouwperceel tot maximaal 1 ha., mits:
    - dit noodzakelijk is gelet op de aard van het betreffende bedrijf;
    - dit geen onevenredige afbreuk doet aan de beoogde kleinschaligheid van het onderhavige bedrijventerrein;
    - vooraf het advies wordt ingewonnen van de rijkskonsulent;
  - c. 1.b.: voor een verhoging van het bebouwingspercentage tot maximaal 75%, mits dit noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf;
  - d. 1.f.: voor een verhoging van de toegelaten bouwhoogte tot maximaal 15m., mits dit noodzakelijk is in verband met de functie van het betreffende gebouw;
  - e. 1.g.:
    - 1. bouwhoogte van 10 m. tot maximaal 15 m., mits dit 1. voor een verhoging van de daar toegelaten noodzakelijk is in verband met de functie van het betreffende bouwwerk;
    - 2. voor een verhoging van de daar toegelaten bouwhoogte van 1 m. tot maximaal 2,50 m.

D. Gebruiksregeling.

1. Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken, als bedoeld in artikel 4., wordt in elk geval verstaan een gebruik van de grond en bouwwerken in strijd met de onder B. genoemde hoofdlijnen en gegeven regeling, en voorts:
  - a. met betrekking tot de grond:
    1. als staanplaats voor onderkomens, behoudens voor ten hoogste één onderkomen per woning, mits dit achter de woning wordt geplaatst en niet voor bewoning wordt gebruikt;
    2. als staanplaats voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
    3. Is terrein voor het al dan niet voor verhuur of verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, danwel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines-, voer-, vaar- of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens parkeren ten dienste van de toegelaten bedrijven en de uitzondering genoemd in dit lid onder 5.;
    4. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsuitoefening van de toegelaten bedrijven;
    5. voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van goederen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsuitoefening van de toegelaten bedrijven en dit niet plaatsvindt aan de wegzijde van de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
    6. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van al dan niet bruikbare goederen binnen een afstand van 4 m. tot enige perceelgrens;
  - b. met betrekking tot de bouwwerken:
    1. voor bewoning, behoudens de bedrijfswoningen;
    2. voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan de onder B.2. omschreven bedrijven en detailhandel.
2. a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in artikel 4. bedoelde

**Goedkeuring onthouden aan  
doorgehaalde tekst.**

gebruiksverbod voor:

1. ~~toegestaan ongevolge de voorschriften van dit plan en de daarbij behorende Staat van Bedrijven, met inachtneming van het navolgende:~~
  - a. ~~het betreft gebruik ten behoeve van een bedrijf, dat voorkomt onder de categorie 4, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven en dat qua milieubelasting gelijk is te stellen aan de bedrijven die voorkomen onder categorie 1., 2. en 3.;~~
  - b. ~~het betreft gebruik ten behoeve van een bedrijf, dat voorkomt onder categorie 4., zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven, en het betreft uitsluitend de verplaatsing van een bedrijf uit de kom van de gemeente;~~
  - c. ~~het betreft geen inrichtingen zoals aangewezen volgens artikel 41. Wet geluidhinder (voorheen A-inrichting) en geen detailhandelsbedrijf;~~
2. de uitoefening van detailhandel, met inachtneming van het navolgende:
  - a. het betreft:
    1. detailhandel in volumineuze goederen;
    2. keuken-, sanitair- en tegelbedrijven;
    3. bouwmarkten;
    4. detailhandel in brandbare en/of gevaarlijke stoffen;
  - b. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd;
  - c. uit door aanvrager verricht onderzoek is gebleken dat het vanwege ruimtebeslag of (verkeers-) overlast onmogelijk of ongewenst is een detailhandelsvestiging als bedoeld onder a.2. en 3. ruimtelijk in te passen in de kom van de gemeente;
  - d. de omvang van een detailhandelsvestiging als bedoeld onder a.3. bedraagt minimaal 500 m<sup>2</sup>;
3. het gebruik van een bouwwerk ten behoeve van detailhandel, met inachtneming van het navolgende:

- a. het betreft ondergeschikte verkoop als niet zelfstandig onderdeel van een krachtens de bestemming toegelaten bedrijf en het betreft uitsluitend de verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen.
- b. Bij het verlenen van een van de onder a. genoemde vrijstellingen zijn de procedureregels als omschreven in artikel 4. onder C. van toepassing.

---

**Artikel 6 - Groenzone.****A. Doeleindenomschrijving.**

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

**B. Ontwikkelings- en beheersregeling.**

Met betrekking tot de onder A. genoemde doeleinden geldt de regeling dat enkel een gebruik is toegestaan als groenafscherming van het onderhavige bedrijventerrein in de vorm van hoofdzakelijk hoogopgaande beplanting.

**C. Bebouwingsregeling.**

Op de onderhavige gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van een terreinafscheiding.

**D. Gebruiksregeling.**

Onder strijdig gebruik van de grond als bedoeld in artikel 4. wordt in elk geval verstaan een gebruik van de grond in strijd met de onder B. gegeven regeling, en voorts:

1. als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
2. als terrein voor het al dan niet voor de verhuur of verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, danwel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
3. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
4. als parkeerterrein;
5. als terrein voor reklamedoeleinden.

---

**Artikel 7 - Verkeersdoeleinden.****A. Doeleindenomschrijving.**

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

1. verkeersvoorzieningen;
2. groenvoorzieningen;
3. openbare nutsvoorzieningen.

**B. Ontwikkelings- en beheersregeling.**

Met betrekking tot de onder A. genoemde doeleinden geldt de navolgende regeling:

**1. verkeersvoorzieningen:**

verkeersvoorzieningen zijn enkel toegestaan in de vorm van wegen met overwegend een functie voor afwikkeling van het verkeer naar c.q. vanuit het onderhavige gebied en voor de ontsluiting van het onderhavige bedrijventerrein, alsook in de vorm van paden en parkeervoorzieningen met bijbehorende verkeerstechnische voorzieningen;

**2. groenvoorzieningen:**

groenvoorzieningen zijn enkel toegestaan in de vorm van groenaankleding van wegen, paden en parkeervoorzieningen;

**3. openbare nutsvoorzieningen:**

openbare nutsvoorzieningen zijn enkel toegestaan indien deze ten dienste staan van en geen onevenredige afbreuk doen aan de functies van de binnen het plangebied gelegen gronden.

**C. Bebouwingsregeling.**

1. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden

gebouwd ten dienste van de onder A. genoemde doeleinden, welke in overeenstemming zijn met de onder B. gegeven regeling en met dien verstande dat geen motorbrandstofverkooppunten mogen worden gebouwd.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen betreffende de situering en de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits zulks gewenst is in verband met één of meer functies van de onderhavige gronden.

---

**Artikel 8 - Parkeerdoeleinden. Aanduiding: P.**

A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

1. parkeervoorzieningen;
2. openbare nutsvoorzieningen.

B. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Met betrekking tot de onder A. genoemde doeleinden geldt de navolgende regeling:

1. parkeervoorzieningen:  
  
parkeervoorzieningen zijn toegestaan hoofdzakelijk in de vorm van een parkeerterrein en daarnaast in de vorm van een fietsenstalling;
2. openbare nutsvoorzieningen:  
  
openbare nutsvoorzieningen zijn enkel toegestaan indien deze ten dienste staan van en geen onevenredige afbreuk doen aan de functies van de binnen het plangebied gelegen gronden.

C. Bebouwingsregeling.

1. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de onder A. genoemde doeleinden, welke in overeenstemming zijn met de onder B. gegeven regeling en met dien verstande dat geen motor-brandstofverkooppunten mogen worden gebouwd.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen betreffende de situering en de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits zulks gewenst is in verband met de functie van deze gronden.

D.           Gebruiksregeling

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 4. wordt in elk geval verstaan een gebruik van de grond en bouwwerken in strijd met de onder B. gegeven regeling, en voorts:

1.           met betrekking tot de gronden:
  - a.           als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
  - b.           als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, danwel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
  - c.           als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
2.           met betrekking tot de bouwwerken:
  - a.           voor bewoning;
  - b.           voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf.

---

**Artikel 9 - Ondergrondse leiding.****A. Doeleindenomschrijving.**

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden, daaronder begrepen de belemmeringszone, zijn bestemd voor transport via ondergrondse buisleidingen.

**B. Ontwikkelings- en beheersregeling.**

Met betrekking tot de onder A. genoemde doeleinden geldt de regeling dat enkel een gebruik is toegestaan als gevolg waarvan de bedrijfsveiligheid van de leiding(en) , danwel de veiligheid van de omgeving ten opzichte van de leiding(en) , niet in gevaar wordt of kan worden gebracht.

**C. Bebouwingsregeling.**

1. In afwijking van het bepaalde bij de eerder aangewezen bestemming (en) is het verboden op de onderhavige gronden enig bouwwerk te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals meet- en regelkasten, afsluiters en putten, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de op de plankaart aangegeven ondergrondse leidingen.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder:
  - 1.: ten behoeve van het bouwen van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse eerder aangewezen bestemming, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de onder B. gegeven regeling en vooraf advies is ingewonnen van de beheers instantie van de betreffende leiding(en).
3. Ingeval Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om af te wijken van het hiervoor onder 2. bedoelde advies, kan de vrijstelling eerst worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde staten.

**D. Aanlegvergunningen**

1. Naast het bepaalde bij de tevens aangewezen bestemming (en) is het op of in de onderhavige gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) verboden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het aanbrengen van gesloten oppervlak-teverhardingen;
  - b. het ophogen, het bodemverlagen of afgraven of het verrichten van andere graafwerkzaamheden, anders dan normaal spitwerk;
  - c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
  - d. het vellen of rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
  - e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen.
2. Het onder 1. van dit lid vervatte verbod is niet van toepassing:
  - a. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer van de aanwezige leiding(en) betreffen en voorzover het betreft het hiervoor onder b. en c. bepaalde, indien dit in het kader van de eerder aangewezen bestemming tot het normale onderhoud en beheer behoort;
  - b. op werken of werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - c. op het vellen en/of rooien van houtgewas bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstanden.
3. Naast het bepaalde bij de tevens aangewezen bestemming(en) zijn de werken of werkzaamheden als bedoeld onder 1. slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direkt, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk wordt gedaan aan de onder B. gegeven regeling.

4. Naast het bepaalde bij de eerder aangewezen bestemming(en) kunnen Burgemeester en Wethouders niet eerder beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 1. dan nadat het advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betrokken leiding(en).
5. Ingeval Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om af te wijken van het hiervoor onder 4. bedoelde advies, kan de vergunning eerst worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde staten.

**PARAGRAAF IV. OVERIGE VOORSCHRIFTEN.*****Artikel 10 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid.***

- A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan ten aanzien van:
1. het in geringe mate afwijken van de plaats en de richting van de begrenzing der bestemmingen, voorzover dat noodzakelijk is en/of wenselijk is om het plan aan de bij de uitvoering blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
  2. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 3 m. bedraagt;
  3. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voorzover daarvoor geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheid in deze voorschriften is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd; op de in deze voorschriften vermelde bebouwingspercentages en inhoudsmaten is deze vrijstellingsmogelijkheid niet van toepassing;
  4. het bouwen van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m.
- B. De onder A. genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

---

**Artikel 11 - Overgangsbepaling.**

- A. Overgangsbepaling met betrekking tot het bouwen.
1. Bouwwerken, welke
    - hetzij bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan,
    - hetzij kunnen worden opgericht krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning,en die afwijken van dit plan, mogen op voorwaarde dat de afwijking van het plan ook naar de aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening:
    - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering tot gevolg heeft;
    - b. uitsluitend na kalamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag tot bouwvergunning binnen twee jaar na de kalamiteit zal zijn ingediend.
  2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1. voor het uitbreiden van de onder 1. genoemde bouwwerken, met dien verstande dat de uitbreiding ten hoogste 10% van de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande maten, met betrekking tot de hoogte, breedte en diepte zal bedragen en door deze uitbreiding de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
- B. Overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik van de grond anders dan voor bouwen, en het gebruik van de bebouwing.
1. Indien op het tijdstip van het van kracht worden van het plan gronden en bouwwerken worden gebruikt in strijd met het in dit plan voorgescreven gebruik, mag dit strijdige gebruik van gronden en bouwwerken worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan

en niet krachtens de overgangsbepaling van dat plan was toegestaan.

2. Indien het onder 1. bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van 3 jaar gestaakt is geweest, is het verboden dit gebruik te hervatten.
3. Het is verboden om met het plan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, tenzij door die wijziging de bestaande afwijking van het plan naar de aard en/of intensiteit niet wordt vergroot.

**Artikel 12 - Strafbaarheidsbepaling.**

Overtreding van het bepaalde in:

- Paragraaf II. artikel 4. lid A.;
- Paragraaf III. artikel 9. lid D. sub 1.;
- Paragraaf IV. artikel 11. lid B. sub 2. en 3.,

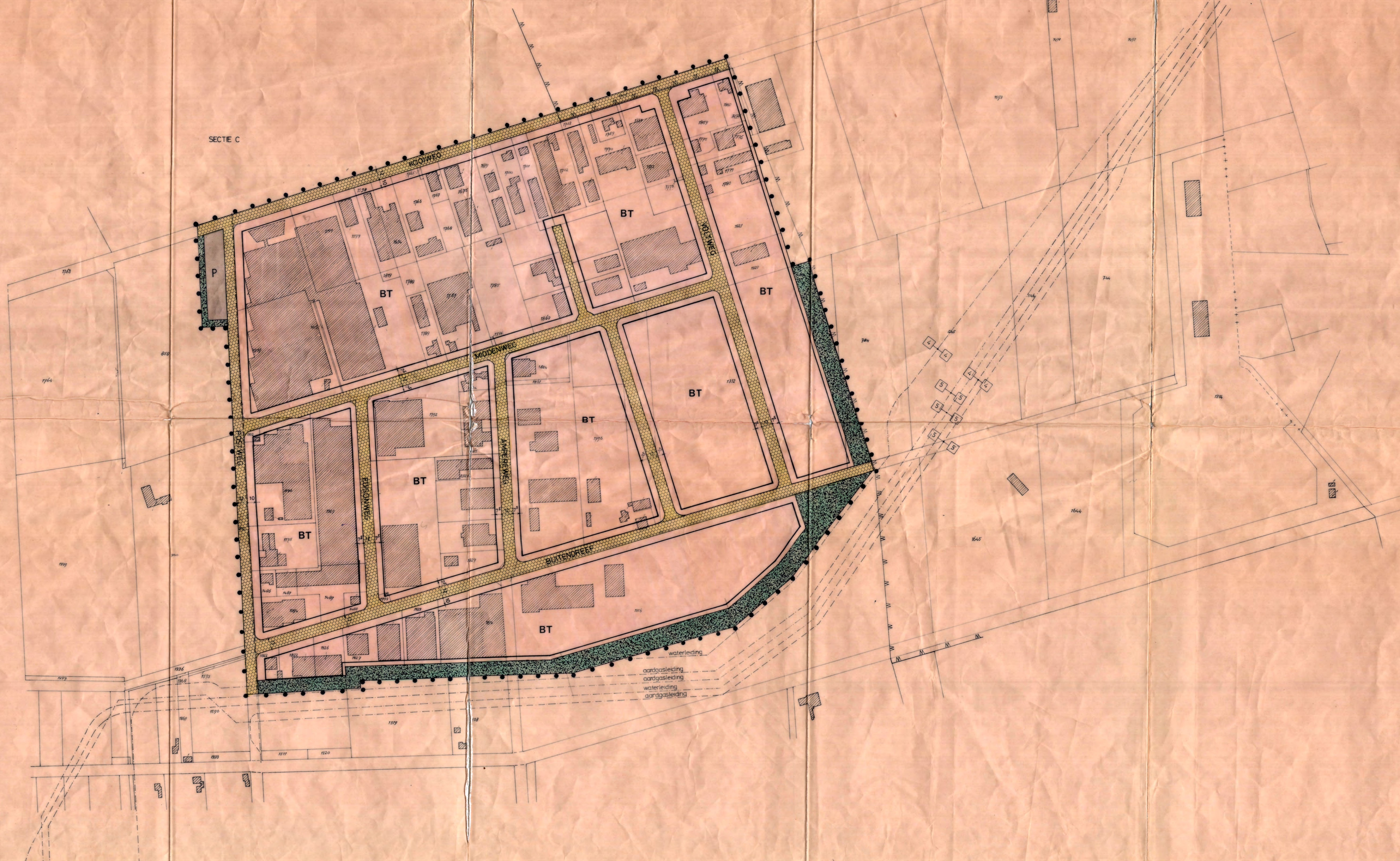
wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

**Artikel 13 - Titel.**

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:  
Bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Kooi".



## **Bijlage 2: Plankaart bestemmingsplan 'bedrijventerrein de Kooi'**



**VERKLARING**

**BESTEMMINGEN**

- BT** BEDRIJVENTERREIN
- GROENZONE
- VERKEERSDOELEINDEN
- P** PARKEERDOELEINDEN
- ONDERGRONDSE LEIDING met belemmeringszone in meters gemeten uit de as

**AANDUIDINGEN**

- KADASTRALE GEGEVENS
- BESTEMMINGSGRENS
- BESTEMMINGSVLAK
- BOUWGRENS
- BOUWVLAK
- MATEN IN METERS
- BESCHERMINGSGBIED WATERWINNING
- PLANGRENS

**HOGERHEIDE**

Gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 27 september 1994 nr. 125907

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Woensdrecht van 31 mei 94 nr. 94.78-1.

De secretaris van Woensdrecht,

SCHAAL 1:10.000

**GEMEENTE WOENSDRECHT**

**BESTEMMINGSPLAN**

**BEDRIJVENTERREIN DE KOOI**

1990 1991 1992 1993 1994

35 WOE 8902

schaal 1:2000 datum okt 1989 getekend: a.k. formaat 110 x 62

**Compositie 5**

Boschstraat 35-37  
4811 GB Breda  
telefoon 076-225262



### **Bijlage 3: Toelichting bestemmingsplan 'bedrijventerrein de Kooi'**

VOORBLAD

## **Gemeente Woensdrecht**

### **Bestemmingsplan : Toelichting**

#### **Bedrijventerrein De Kooi**

**Id = 08730000HGH01O00T00**

| <b>Fase</b>           | <b>Datum</b> | <b>Ter inzage per</b> | <b>Bijzonderheden</b>    |
|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Voor-ontwerp</b>   |              |                       |                          |
| <b>Ontwerp</b>        | 11-01-1994   | 27-01-1994            |                          |
| <b>Vastgesteld</b>    | 31-05-1994   | 23-06-1994            | gewijzigd vastgesteld    |
| <b>Goedgekeurd</b>    | 27-09-1994   | 17-11-1994            | gedeeltelijk goedgekeurd |
| <b>Van kracht</b>     | 29-12-1994   | nvt                   |                          |
| <b>Raad van State</b> | nvt          | nvt                   |                          |
| <b>Onherroepelijk</b> | 29-12-1994   |                       |                          |

**Gem.blad.nr.: ...**

Bestemmingsplan oorspronkelijk opgesteld door :

Compositie 5  
BREDAS

## INHOUDSOPGAVE

|                                                                    | pagina    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 1. INLEIDING.</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 2. AARD VAN HET BEDRIJVENTERREIN.</b>                 | <b>5</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 3. PLANOPZET.</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 4. VERKEER.</b>                                       | <b>7</b>  |
| Langzaam verkeer.                                                  | 7         |
| Openbaar vervoer.                                                  | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 5. WATERHUISHOUDING.</b>                              | <b>8</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 6. FASERING.</b>                                      | <b>10</b> |
| <b>HOOFDSTUK 7. JURIDISCHE ASPECTEN.</b>                           | <b>11</b> |
| Bedrijventerrein.                                                  | 11        |
| Groenzone.                                                         | 11        |
| Verkeersdoeleinden.                                                | 11        |
| Parkeerdoeleinden.                                                 | 11        |
| Ondergrondse leiding.                                              | 11        |
| <b>HOOFDSTUK 8. MILIEU-ASPEKTEN.</b>                               | <b>13</b> |
| Geluidhinder.                                                      | 13        |
| Zonering bedrijven.                                                | 13        |
| Bodemverontreiniging.                                              | 13        |
| Waterwinzone.                                                      | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 9. GEVOERD OVERLEG, INSPRAAK EN BEZWAARSCHRIFTEN.</b> | <b>14</b> |
| <b>HOOFDSTUK 10. FINANCIËLE ASPEKTEN.</b>                          | <b>15</b> |

## BIJLAGEN

*Reactie P.P.C.  
Verslag inspraakavond d.d. 27 maart 1991  
Exploitatie-opzet  
Vaststellingsbesluit*

---

## HOOFDSTUK 1. INLEIDING.

Het bestemmingsplan "Industrieterrein Huijbergseweg" dateert van 1976. Aan een deel van dit plan is destijds goedkeuring onthouden. Gedeputeerde staten waren van oordeel dat een uitbreiding van het industrieterrein, als toen voorgesteld, niet aanvaardbaar was, omdat er geen inzicht was in de behoefte aan bedrijfsterrein. Dit deel kreeg in de eerste partiële herziening een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheid, en werd in 1978 goedgekeurd.

Thans is er een dringende behoefte ontstaan aan uitbreiding van het huidige bedrijventerrein, omdat er vrijwel geen direkt uitgeefbare grond meer beschikbaar is voor bedrijfsdoeleinden. Dit is het gevolg van diverse uitbreidingen van bestaande bedrijven, alsmede de vestiging van nieuwe bedrijven. Ook hebben verplaatsingen vanuit het centrum van Hoogerheide naar het bedrijventerrein plaatsgevonden. Het gemeentebestuur heeft daarom besloten het destijds niet goedgekeurde gedeelte tot ontwikkeling te brengen. Omdat de bestemmingsregeling van het oude vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein Huijbergseweg" verouderd is, is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein.

In het "Ontwerp-Struktuurschema Bedrijventerreinen voor de regio Westelijk Noord-Brabant" (december 1991) is De Kooi geklassificeerd als een zogenaamd B1-terrein. De definitie van het Streekplan Noord-Brabant luidt als volgt.

"Terreinen of zones daarbinnen die in principe, gezien de beperkte afstand tot de woonbebouwing of daarmee gelijk te stellen functies geschikt zijn voor bedrijven zonder hinder of gevaar, en voor bedrijven in de hinderkategorieën 1 t/m 4 met ruim(er)e terreinbehoefte en/of sterk verkeersaantrekkende werking met uitzondering van categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder (thans inrichtingen zoals aangewezen volgens artikel 41. Wet geluidhinder)". Het oostelijk en zuidelijk gedeelte van het oorspronkelijke plan, met overwegend agrarische bestemmingen, is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Woensdrecht- Oost". Hierin bevinden zich bospercelen, vrijwel de gehele leidingenstraat langs de Huijbergseweg en de beschermingszone waterwingebied. Voorts zijn een in het oosten gelegen manege en een daaraan grenzend terrein met een agrarische bestemming buiten het plangebied gehouden.

Het onderhavige bestemmingsplan wordt begrensd door de Kooiweg in het noorden; de beschermingszone waterwingebied en groenzone in het oosten; de groengordel in het zuiden en de Postweg (inklusief parkeerterrein) in het westen.

De totale oppervlakte van het plangebied is ca. 39 ha. Het nieuw te ontwikkelen gedeelte beslaat ca. 8,5 ha.

---

## HOOFDSTUK 2. AARD VAN HET BEDRIJVENTERREIN.

Het gebied herbergt nu bedrijven van allerlei aard, waaronder een groot aantal welke volgens de bijgevoegde "staat van Bedrijven" zijn ingedeeld in categorie 4. (zie ook de kaart "Kategorie 4.-bedrijven" nr. 35-WOE-9204).

De afstand van het plangebied tot de woongebieden van Woensdrecht is vrij groot, zodat dit geen aanleiding geeft voor een zonering.

Het gemeentelijk beleid is met name gericht op een verdere invulling met lokale milieuvriendelijke, dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven. Vestigingen van zogenaamde A- inrichtingen zijn dan ook uitgesloten.

Wel zijn toegestaan bedrijven voorkomend in de categorieën 1., 2. en 3. van de bijgevoegde "staat van Bedrijven". In het streven naar verplaatsing van bedrijven uit de kom vervult De Kooi een belangrijke rol; andere bedrijventerreinen zijn in de gemeente niet aanwezig. Zo kunnen bijvoorbeeld genoemd worden een transportbedrijf in het centrum van Hoogerheide en de bedrijven aan de Nijverheidsstraat. Voor zulke gevallen, waarbij in de dorpskern een probleem kan worden opgelost, kan vrijstelling worden verleend voor bedrijven van de 4e categorie.

Ook kan vrijstelling worden verleend voor categorie 4.-bedrijven, in het geval zij reeds aanwezig zijn, of gelijk te stellen zijn aan categorie 3.-bedrijven.

Het is niet de bedoeling dat binnen de gemeente nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Daarom dient het uitgiftebeleid zich te richten op kleinere kavels (0,3 - 1 ha.). Grotere bedrijven dienen uit te wijken naar de grootschaliger bedrijventerreinen in de regio, omdat anders de terreinreserves erg snel uitgegeven zullen zijn. Deze opzet is in overeenstemming met het ontwerp-struktuurschema Bedrijventerreinen voor West-Brabant.

Zelfstandige kantoorfuncties worden uitgesloten. Ook wordt detailhandel in principe uitgesloten. Dit kan de winkelbedrijven in het centrum nadelig beïnvloeden. Dit geldt niet, of in mindere mate, voor detailhandel in goederen die qua aard en schaal niet goed passen in woon- en winkelgebieden. Daarom kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen, volumineuze goederen of gevaarlijke stoffen.

Voor het verlenen van vrijstelling zal de Rijkskonsulent voor Economische Zaken worden gehoord.

Het terrein kent een vrij groot aantal bedrijfswoningen. Gelet op de hedendaagse normen met betrekking tot zonering bij bedrijven van de categorieën 3. en 4., en met betrekking tot de geluidhinder, worden in het plan echter geen nieuwe bedrijfswoningen meer toegestaan.

### HOOFDSTUK 3. PLANOPZET.

De uitbreiding wordt gerealiseerd door de doortrekking van de Buitendreef in oostelijke richting en de Voltweg in zuidelijke richting. Tussen Middenweg en Buitendreef is een noord-zuid verbinding geprojecteerd.

Van belang voor de aansluiting op het buitengebied is de strook met opgaande begroeiing, die aan de zuid- en oostzijde wordt aangebracht. Hiermee wordt een overgangszone gecreëerd met een afschermende functie. Deze groenstrook, met een breedte van ongeveer 20 m., loopt van de Postweg in het zuidwesten tot aan het stuk bos in het noordoosten.

Op de hoek Kooiweg - Postweg is een parkeerterrein gesitueerd.

De op de plankaart aangegeven "Bescherminingszone waterwingebied" betreft uitsluitend het meest oostelijke deel van de Kooiweg en heeft derhalve geen directe invloed op de bedrijvenbestemming.

Het Streekplan Noord-Brabant voorziet in een ekologische verbindingszone welke loopt van het natuurgebied Kortenhoeff, langs de oostzijde van het plangebied, via de Defensie terreinen naar de beboste delen noordoostelijk tegen de Hoogerheidense kom.

De groensingels die aan de zuid- en oostzijde van het bedrijventerrein aangelegd zullen worden kunnen deze zone ondersteunen.

Voorgesteld wordt om het aksent te leggen op een te ontwikkelen verbindingszone westelijk om De Kooi. Hier zijn de lintelementen, in de vorm van sloten, reeds aanwezig en behoeft het terrein van Defensie niet in de zone betrokken te worden. Zowel de zone uit het Streekplan als het hierboven genoemde alternatief zijn buiten het feitelijke plangebied gelegen.

---

## HOOFDSTUK 4. VERKEER.

De ontsluiting van De Kooi voor (vracht)auto's is thans problematisch, ook als men rekening houdt met het lokale karakter. Vanaf de A58 lopen de kortste routes door de Duinstraat, de Verlengde Duinstraat en de Huijbergseweg, allen woonstraten, waardoor de voor De Kooi bedoelde route via de Scheldeweg - Putseweg - Sportlaan gemakkelijk wordt gemeden.

Het gemeentelijk streven is erop gericht het doorgaande verkeer, zowel naar de bedrijven op "De Kooi", Fokker en Defensie als naar de zuidelijke zoomgemeenten en België, uit de kom te weren.

Verwezen wordt naar de ontwerp-Strukturvisie die is opgesteld en waarin een noordoostelijke omleidingsroute wordt bepleit tussen de A58 en de Putseweg. Deze route is getraceerd op zeer korte afstand van de genoemde werkgelegenheidslokaties. Hij is te meer noodzakelijk omdat de taakstelling voor de woningbouw in Hoogerheide ontoereikend is om de verwachte werkgelegenheidsgroei te kunnen opvangen, zodat de forenzenstroom verder zal groeien.

Recent zijn reeds enkele studies verricht naar de mogelijkheid voor een betere ontsluiting van de werkgelegenheidslokaties: "Notitie Ontsluiting van het Bedrijventerrein De Kooi" (Ingenieursburo van Kleef, september 1990) en de "Tracéstudie randweg Hoogerheide" (DHV Milieu en Infrastructuur B.V., augustus 1991).

De in de Strukturvisie voorgestelde randweg - met een lokale/regionale functie voor de zuidelijke zoomgemeenten - kan de ontsluitingsproblemen voor de werkgelegenheidslokaties oplossen en tevens de weg vrijmaken voor een ontwikkeling van het centrum van Hoogerheide. De bereikbaarheid van De Kooi zal hiermee verbeteren. De lokale functie van De Kooi blijft evenwel ongewijzigd.

### *Langzaam verkeer.*

Het plangebied kent thans de Kooiweg en de Huijbergseweg als gekombineerde routes voor langzaam en snelverkeer vanuit de kom naar De Kooi.

Geen van beide zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. De aanleg van de genoemde omleidingsroute zal de bereikbaarheid per fiets veel aantrekkelijker maken, omdat alleen nog het plaatselijk verkeer gebruik zal maken van Kooiweg en Huijbergseweg.

### *Openbaar vervoer.*

De huidige ontsluiting van De Kooi door het reguliere openbaar vervoer is minimaal. Lijn 104 rijdt in de middag enkele malen over de Huijbergseweg.

De openbaar vervoerbedrijven kennen tegenwoordig echter de mogelijkheid met bedrijven een specifiek vervoersplan op te stellen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen leiden tot een specifieke busdienst in de spits ten behoeve van Defensie, Fokker en De Kooi.

In samenhang met de toekomstige verkeersstructuur van de gemeente, zal dit aspect te zijner tijd opnieuw bekeken worden.

## HOOFDSTUK 5. WATERHUISHOUDING.

Het onderhavige terrein is gelegen in het enigszins komvormig laag gelegen gebied ten oosten van Hoogerheide, de afwatering van het gebied was slecht, waardoor in het verleden drassige situaties ontstonden (o.a. Eendenkooi).

Door de aanwezigheid van leemlagen was de waterstand vrij hoog. Opgemerkt dient te worden dat door de waterdichte lagen sprake was van een schijngrondwaterstand. De uiteindelijke grondwaterstand lag lager en is door het onttrekken van grondwater op minder dan 1 km. afstand waarschijnlijk in de loop der jaren verder gedaald. Gegevens hiervan ontbreken echter.

De afwatering had plaats via greppels en kleine slootjes in noordelijke en vervolgens westelijke richting naar het lager gelegen poldergebied.

In de oorlogsjaren is in dit terrein ter ontwatering een netwerk van gebakken aarden buisjes aangelegd, dit drainagestelsel heeft lange tijd goed gewerkt, doch is in de loop der jaren in het ongereede geraakt.

In het kader van het bouwrijpmaken van het gebied is in de jaren zeventig een nieuwe waterhuishoudkundige infrastructuur aangelegd bestaande uit een gescheiden rioolstelsel. De afvoer van overtollig regenwater via greppeltjes en het voormalig drainagestelsel is, ten gevolge van het bouwrijpmaken van het gebied, geheel verdwenen. Ter verlaging van de grondwaterstand is in een latere fase van het bouwrijpmaken een nieuw drainagestelsel aangelegd.

De droogweerafvoer van bedrijven en bedrijfswoningen wordt via vrij-vervalriolen getransporteerd naar het gemaal aan de Kooiweg en vervolgens via een persleiding en vrij-vervalleiding naar het hoofdgemaal aan de Zomerbaan. Middels een persleiding wordt het afvalwater naar de rioolzuiveringsinstallatie nabij Bath afgevoerd, waarna het in gezuiverde toestand op de Westerschelde wordt geloosd.

De regenwaterafvoer van het verhard oppervlak (verhardingen en bebouwing) wordt verzameld middels een apart stelsel en op een drietal plaatsen op het open water geloosd. De waterlopen waarin deze lozingen plaatsvinden komen ter plaatse van de duiker onder de Kooiweg bijeen in een hoofdwatgang (zogenaamde Kooisloot) die het water naar het lager gelegen gebied in de Prins Karelpolder afvoert. Het overtollige water van dit uitgestrekte poldergebied wordt via het waterlopenstelsel naar de suatiesluis bij Bath geleid en vervolgens in de Westerschelde geloosd.

Het bruto-oppervlak van het reeds bebouwde bedrijventerrein bedraagt ca. 30 ha. Binnen deze uitbreiding zijn momenteel enkele bedrijven gevestigd.

Van de afvoer van de riolering op het bedrijventerrein is een controleberekening uitgevoerd, waarbij de volgende uitgangspunten zijn aangehouden:

- bruto-oppervlak bedrijventerrein 40 ha.;
- verhardingspercentage 80%;
- regenwaterbelasting 90 l./s./ha.

Uit de berekening is gebleken dat bij de gekozen uitgangspunten de capaciteit van de riolering op het bedrijventerrein voldoende is.

De totale regenwaterafvoer van het bedrijventerrein, inclusief gerealiseerde uitbreiding, bedraagt bij voornoemde waarden maximaal 2,88 m<sup>3</sup>/s.

Bij hevige regenval leidt de vrij snelle afvoer van het regenwater van het bedrijventerrein, inclusief regenwaterlozingen van het bebouwde gebied, tot hoge waterstanden in de hoofdwatgang (Kooislout) en opstuwing bij duikers.

Ter regulering van deze afvoer zijn door de gemeente plannen ontwikkeld voor de aanleg van een retentie bassin, in combinatie met een aanpassing van genoemde hoofdwatgang. Dit plan is, mede in het kader van de voorgenomen overdracht van waterlopen, nog niet tot uitvoering gekomen.

In bestuurlijk overleg is inmiddels vastgesteld dat het binnen de algemene taakstelling van het waterschap past retentievoorzieningen c.a. te realiseren.

Hiervoor is een ontwerp-overeenkomst retentievoorzieningen c.a. tussen Waterschap De Agger en de gemeente Woensdrecht opgesteld.

Door de gemeente zal, in verband met de aanleg van het retentie bassin, een financiële bijdrage worden verstrekt die geldt als een afkoopsom van de verplichtingen die zij met betrekking tot de waterhuishoudkundige inrichting van het bedrijventerrein heeft.

Voorts zal het gescheiden rioolstelsel op het bedrijventerrein in het kader van het rioolbeheerplan in de nabije toekomst worden omgebouwd naar een verbeterd gescheiden stelsel.

## **HOOFDSTUK 6. FASERING.**

In de taakstelling voor de gemeente Woensdrecht is de aanleg van toekomstige nieuwe bedrijventerreinen niet voorzien: het aksent ligt op de ontwikkeling van natuur en recreatie.

Voor de nog resterende gronden met bedrijfsbestemming zal daarom een zorgvuldig uitgiftebeleid gevoerd moeten worden.

Voor de komende 10 jaar (de planperiode) is de geraamde terreinbehoefte nagenoeg gelijk aan de in dit plan te realiseren capaciteit.

Van een voorlopige agrarische bestemming voor gedeelten van het plan is daarom afgezien.

Het gemeentelijk beleid is evenwel gericht op een gemiddelde uitgifte van  $\pm 1$  ha. jaarlijks.

In het plan is een maximum kavelgrootte opgenomen van 0,5 ha. Een vrijstelling tot maximaal 1 ha. is opgenomen, mits hiertegen geen bezwaar bestaat bij de Rijksconsulent Economische Zaken.

---

## HOOFDSTUK 7. JURIDISCHE ASPECTEN.

### Bedrijventerrein.

Toegestaan zijn bedrijven in de categorieën 1. t/m 3. van de staat van Bedrijven, alsmede in de categorie 4. voorzover nu aanwezig. Voorts zijn - na vrijstelling - bedrijven van de vierde categorie toelaatbaar, die qua milieubelasting gelijk te stellen zijn aan bedrijven in een lagere categorie of die elders uit de gemeente afkomstig zijn.

In de eerste plaats is het terrein bedoeld voor lokale bedrijven. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

Met uitzondering van de bestaande detailhandel (een keukencentrum en bouwmarkt die reeds langer gevestigd zijn en een detailhandel in aquarium- en vijverbenodigdheden, aan de verplaatsing van welk bedrijf van elders uit de gemeente onlangs medewerking is verleend vanwege de aard en schaal van de activiteiten) is detailhandel ook niet toegestaan. Hiervan kan vrijstelling worden verleend indien het zaken betreft die qua aard of hinder niet in het dorpscentrum thuishoren, zoals detailhandel in volumineuze goederen en in brandbare en/of gevaarlijke stoffen.

Voorts kan vrijstelling worden verleend voor bepaalde vormen van detailhandel, indien bedrijven in deze branches ruimtelijk niet inpasbaar zijn in het kernwinkelgebied. Onder deze laatste categorie vallen keuken-, sanitair- en tegelbedrijven en bouwmarkten. In dit soort gevallen dient nader onderzoek aan te tonen dat geen onevenredige aantasting optreedt van de distributieve voorzieningen, d.w.z. geen oneerlijke concurrentiepositie kan ontstaan ten opzichte van ondernemingen in de gemeente als gevolg van de vrijstellingsverlening en dat de vestiging op het bedrijventerrein niet ten koste gaat van de centrumfunctie van Hoogerheide.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Ook zijn in deze bestemming enkele kleine nutsvoorzieningen opgenomen.

### Groenzone.

Dit betreft de afschermende opgaande beplanting aan de zuid- en oostzijde van het bedrijventerrein.

### Verkeersdoeleinden.

Deze bestemming omvat verkeersvoorzieningen met bijbehorende groen- en openbare nutsvoorzieningen.

### Parkeerdoeleinden.

Dit betreft het parkeerterrein aan de westzijde van de Postweg.

### Ondergrondse leiding.

Dit betreft de noordelijke waterleiding van de leidingenstraat aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Hier geldt een belemmeringszone van 4 m. uit de leiding.

Ook van invloed op het plangebied is de aardgasleiding. Hiervoor geldt een belemmeringszone van 5 m. uit de as.

Voorts is aangeduid het "beschermingsgebied waterwinzone", waarin de gebieden oostelijk van de bestemming "Bedrijventerrein" zijn gelegen.  
Hierop is de Provinciale Verordening voor waterwingebieden van toepassing.

## HOOFDSTUK 8. MILIEU-ASPEKTEN.

### *Geluidhinder.*

Aangezien nieuwe bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, is aan dit aspect geen aandacht besteed.

### *Zonering bedrijven.*

Aangezien alleen categorie 3.-bedrijven, of daaraan gelijk te stellen bedrijven, zijn toegestaan, is een zonering binnen het bedrijventerrein niet noodzakelijk.

Aangezien de woongebieden zijn gelegen op zeer grote afstand (600 m.) van het plangebied, is een zonering daarvoor achterwege gelaten.

### *Bodemverontreiniging.*

Bodemonderzoek is verricht in het gedeelte van de uitbreiding van het bedrijventerrein ten noorden van de Buitendreef. Daarbij is van verontreiniging niets gebleken. Bestaande bedrijven komen systematisch aan de beurt voor het verrichten van zogenaamd nul-onderzoek, in situaties waarin ze met milieuvergunningen worden geconfronteerd.

In het overige gedeelte van het plangebied, ten zuiden van de Buitendreef, moet nog bodemonderzoek worden verricht.

### *Waterwinzone.*

Het meest oostelijke deel van de Kooiweg is gelegen in de "Beschermszone waterwingebied". Het bedrijventerrein zelf ligt geheel buiten de beschermingszone, zodat hieraan verder geen aandacht wordt besteed.

## HOOFDSTUK 9. GEVOERD OVERLEG, INSPRAAK EN BEZWAAR-SCHRIFTEN.

In haar behandeling van het plan d.d. 16 september 1991, in het kader van het vooroverleg, heeft de P.P.C. een aantal opmerkingen gemaakt die aanleiding waren tot bijstelling van het plan.

- De vertaling van het begrip "lokale bedrijven" is in de voorschriften verder uitgewerkt.
- In de toelichting is aangegeven op welke wijze de gemeente de gronduitgifte gaat faseren.
- Een begrenzing van de omvang van de uit te geven bedrijfspercelen is opgenomen.
- Aandacht is besteed aan de ekologische verbindingszone.
- Het aspect van de mobiliteit heeft meer aandacht gekregen in de toelichting, mede naar aanleiding van de inmiddels verschenen Struktuurvisie.
- In de toelichting is aandacht besteed aan de bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer.
- Een op zichzelf staande kantoorfunctie is uitgesloten.
- De "Beschermingszone waterwingebied" beslaat slechts een klein deel van de Kooiweg. Naar het oordeel van de gemeente gaat het te ver om ook buiten deze zone een ekstra toetsing van bedrijven te eisen aan de aspecten van waterwinning. Dit is dan ook achterwege gelaten.
- Bodemonderzoek wordt, voor zover nodig, verricht.
- Een kaart met de nu aanwezige categorie 4.-bedrijven is bijgevoegd.
- Slechts in uitzonderlijke gevallen kunnen nieuwe categorie 4.-bedrijven worden gevestigd.
- Een exploitatie-opzet is toegevoegd.

Andere reacties die tot wijziging van het plan hebben geleid.

Waterschap De Agger:

- in de toelichting is aandacht besteed aan de waterhuishouding.

Kamer van Koophandel en Fabrieken voor West-Brabant:

- categorie 5.-bedrijven kunnen niet langer via vrijstelling worden toegestaan;
- diverse korrekties in de voorschriften.

De gemeente heeft verder de mogelijkheid voor de bouw van nieuwe bedrijfswoningen laten vervallen. Daarmee is een geluidsonderzoek overbodig geworden.

*Inspraak.*

Verwezen wordt naar het verslag van de hoorzitting d.d. 27 maart 1991.

*Bezwaarschriften.*

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn drie bezwaarschriften ingediend. Dit leidde tot het toevoegen van een afzonderlijke "natte paragraaf" in de voorschriften en het aangeven van een nieuwe gastransportleiding op de plankaart.

## **HOOFDSTUK 10. FINANCIËLE ASPEKTEN.**

Verwezen wordt naar bijgevoegde exploitatie-opzet waaruit de financiële haalbaarheid van het plan blijkt.

**BIJLAGEN:**

- 1. Reactie P.P.C.*
- 2. Verslag inspraakavond d.d. 27 maart 1991*
- 3. Exploitatie-opzet*
- 4. Vaststellingsbesluit*



## **Bijlage 4: Lijst aanwezige bedrijven**

| vestnr    | naam                                                | straatlang  | postcode | huisnr | plaatslang  |
|-----------|-----------------------------------------------------|-------------|----------|--------|-------------|
| 122269747 | TOTAL PACKAGING PRODUCTIONS B.V.                    | Edisonweg   | 4631SN   | 1      | Hoogerheide |
| 122269775 | VOF A. PROP BEPLANTINGSWERKEN                       | Voltweg     | 4631SR   | 23     | Hoogerheide |
| 122269788 | OVERVELD MACHINES BV                                | Edisonweg   | 4631SN   | 6      | Hoogerheide |
| 122269830 | HEGER HOLLAND B.V.                                  | Postweg     | 4631RZ   | 4      | Hoogerheide |
| 122269884 | LOGISTIEK CENTRUM WOENS DreCHT                      | Kooiweg     | 4631SZ   | 40     | Hoogerheide |
| 122269897 | GRAPHIC PACKAGING INTERNATIONAL EUROPE CARTONS B.V. | Kooiweg     | 4631SZ   | 12     | Hoogerheide |
| 122269909 | LANDA CONSERVEN BV                                  | Postweg     | 4631RZ   | 12     | Hoogerheide |
| 122285683 | KIL BRONBEMALINGEN BV                               | Ampèreweg   | 4631SP   | 1      | Hoogerheide |
| 122285708 | TECHNISCH INSTALLATIEBEDRIJF P.A. DE KOK            | Buitendreef | 4631SV   | 20     | Hoogerheide |
| 122307081 | TIMMERFABRIEK LANCEL BV                             | Ampèreweg   | 4631SP   | 8      | Hoogerheide |
| 122307106 | VERSTEDEN KUNSTSTOFTECHNIEK BV                      | Kooiweg     | 4631SZ   | 24     | Hoogerheide |
| 122315381 | AUTOBEDRIJF SANDERS V.O.F.                          | Buitendreef | 4631SV   | 8      | Hoogerheide |
| 122316313 | WYNMALEN & HAUSMANN HOOGERHEIDE B.V.                | Kooiweg     | 4631SZ   | 18     | Hoogerheide |
| 122318369 | TUMMERS MACHINEBOUW BV                              | Ampèreweg   | 4631SP   | 4      | Hoogerheide |
| 122321284 | BETONBORINGS- EN HAKBEDRIJF VAN KEMPEN BV           | Buitendreef | 4631SV   | 14     | Hoogerheide |
| 122324560 | OVERVELD LEASING B.V.                               | Edisonweg   | 4631SN   | 2      | Hoogerheide |
| 122605768 | J. DE ROND VOF                                      | Voltweg     | 4631SR   | 5      | Hoogerheide |
| 122606538 | P. VISMAN                                           | Middenweg   | 4631ST   | 2      | Hoogerheide |
| 122653214 | OVERVELD TECHNIEK BV                                | Edisonweg   | 4631SN   | 5      | Hoogerheide |
| 122858577 | MATTHIJS BV                                         | Voltweg     | 4631SR   | 14     | Hoogerheide |
| 123002253 | IMTECH TRAFFIC & INFRA B.V.                         | Voltweg     | 4631SR   | 19     | Hoogerheide |
| 123005636 | FISSLER NEDERLAND BV                                | Buitendreef | 4631SV   | 37     | Hoogerheide |
| 216093367 | TECHNICAL DIVING EQUIPMENT POMMEC B.V.              | Ampèreweg   | 4631SP   | 6      | Hoogerheide |
| 216825879 | LUYKX UIENVERWERKING                                | Postweg     | 4631RZ   | 5      | Hoogerheide |
| 216907758 | CULINAIR KOMMERS                                    | Voltweg     | 4631SR   | 3      | Hoogerheide |
| 216908764 | TUMMERS PLAATBEWERKING B.V.                         | Wattweg     | 4631SM   | 4      | Hoogerheide |
| 217190348 | VSL HOOGERHEIDE B.V.                                | Middenweg   | 4631ST   | 27     | Hoogerheide |
| 217193961 | P. MOERBEEK TRANSPORTONDERNEMING                    | Middenweg   | 4631ST   | 8      | Hoogerheide |
| 218606803 | STOLK SERVICES BV                                   | Voltweg     | 4631SR   | 20     | Hoogerheide |
| 218606828 | METAALWERKEN "DE KOOI" BV                           | Ampèreweg   | 4631SP   | 9      | Hoogerheide |
| 218606899 | HEIJNEN                                             | Middenweg   | 4631ST   | 7      | Hoogerheide |
| 218606914 | C. BOGERS B.V.                                      | Middenweg   | 4631ST   | 15     | Hoogerheide |
| 218606939 | KOEL- EN VRIESVEEM SCHUURBIERS BV                   | Buitendreef | 4631SV   | 6      | Hoogerheide |
| 218606992 | V.K.T. MONTAGE BV                                   | Kooiweg     | 4631SZ   | 24     | Hoogerheide |
| 500944814 | TEXTILIA B.V.                                       | Voltweg     | 4631SR   | 18     | Hoogerheide |
| 502854614 | JAN JANSSEN FIETSEN B.V.                            | Voltweg     | 4631SR   | 11     | Hoogerheide |
| 502869904 | AGENMA B.V.                                         | Buitendreef | 4631SV   | 12     | Hoogerheide |
| 503002754 | TECA B.V.                                           | Wattweg     | 4631SM   | 5      | Hoogerheide |
| 503266961 | MONDIAL NUTRITION B.V.                              | Buitendreef | 4631SV   | 10     | Hoogerheide |
| 503388797 | KEMRENT BV                                          | Buitendreef | 4631SV   | 14     | Hoogerheide |
| 503449694 | LUCHTMACHT METEOROLOGISCHE GROEP (LMG)              | Kooiweg     | 4631SZ   | 40     | Hoogerheide |
| 503449727 | OPLEIDINGEN KONINKLIJKE LUCHTMACHT (OKL)            | Kooiweg     | 4631SZ   | 40     | Hoogerheide |
| 506524904 | OVERVELD COATING B.V.                               | Edisonweg   | 4631SN   | 3      | Hoogerheide |
| 506531204 | MOOI SFEER & MEER                                   | Buitendreef | 4631SV   | 16     | Hoogerheide |
| 506549801 | WOUTS GROENPROJECTEN V.O.F.                         | Kooiweg     | 4631SZ   | 3      | Hoogerheide |
| 506591741 | RIJOMA B.V.                                         | Postweg     | 4631RZ   | 5      | Hoogerheide |
| 506696231 | A.G.A. AUTOGLAS ADVIES                              | Buitendreef | 4631SV   | 5      | Hoogerheide |
| 506904851 | ACE MONTAGE B.V.                                    | Wattweg     | 4631SM   | 6      | Hoogerheide |
| 558658653 | HVB CONSTRUCTIE B.V.                                | Postweg     | 4631RZ   | 8      | Hoogerheide |
| 573091650 | TUINHOUTSPECIALIST VROOMEN                          | Kooiweg     | 4631SZ   | 31     | Hoogerheide |
| 573355056 | ML SLIJP SERVICE                                    | Buitendreef | 4631SV   | 2      | Hoogerheide |
| 577378056 | HSH UW PARTNER IN BOUWMATERIALEN                    | Buitendreef | 4631SV   | 2      | Hoogerheide |
| 582372450 | IJSKOUDE MOERENHOUT                                 | Voltweg     | 4631SR   | 17     | Hoogerheide |
| 583512456 | BUIJS PROJECT B.V.                                  | Kooiweg     | 4631SZ   | 16     | Hoogerheide |
| 592003653 | NICOLOR                                             | Middenweg   | 4631ST   | 12     | Hoogerheide |
| 593362653 | IBOUW BOUWMARKT B.V.                                | Middenweg   | 4631ST   | 9      | Hoogerheide |
| 597394653 | FLOWING ART B.V.                                    | Voltweg     | 4631SR   | 2      | Hoogerheide |
| 598176450 | GROUPEX B.V.                                        | Wattweg     | 4631SM   | 5      | Hoogerheide |
| 600451053 | BUBBELS V.O.F.                                      | Voltweg     | 4631SR   | 25     | Hoogerheide |
| 605297250 | M. WOUTS LAS-, CONSTRUCTIE- EN MONTAGEWERKEN        | Kooiweg     | 4631SZ   | 1      | Hoogerheide |
| 611491656 | PEDICURE MARLOES WOUTS-VOS                          | Kooiweg     | 4631SZ   | 1      | Hoogerheide |
| 614822850 | NAWEX B.V.                                          | Wattweg     | 4631SM   | 5      | Hoogerheide |
| 617031450 | STEVENS HOF                                         | Kooiweg     | 4631SZ   | 28     | Hoogerheide |
| 626930256 | PASA BRABANT B.V.                                   | Voltweg     | 4631SR   | 15     | Hoogerheide |
| 639784653 | NIJLTEN SERVICE & ONDERHOUD B.V.                    | Buitendreef | 4631SV   | 11     | Hoogerheide |
| 640582650 | VESFY B.V.                                          | Middenweg   | 4631ST   | 20     | Hoogerheide |
| 641444850 | CAMPERS NDG                                         | Kooiweg     | 4631SZ   | 22     | Hoogerheide |
| 122269706 | AANNEMERSBEDRIJF B. DE NIJS-SOFFERS B.V.            | Kooiweg     | 4631SZ   | 20     | Hoogerheide |
| 627578256 | SCHOLTEN GEVELPERFECT B.V.                          | Middenweg   | 4631ST   | 14     | Hoogerheide |

|           |                                            |         |        |    |             |
|-----------|--------------------------------------------|---------|--------|----|-------------|
| 630065250 | R.V. DE WEERD AUTOMAKELAAR                 | Voltweg | 4631SR | 7  | Hoogerheide |
| 631016256 | FLOWING ART FLOORS B.V.                    | Voltweg | 4631SR | 2  | Hoogerheide |
| 631018056 | FLOWING ART SPECIALS B.V.                  | Voltweg | 4631SR | 2  | Hoogerheide |
| 637438050 | HIGH SPEED HANDELSONDERNEMING              | Voltweg | 4631SR | 21 | Hoogerheide |
| 639575256 | C.V. ONDERHOUD EN INSTALLATIE ZUIDWESTHOEK | Voltweg | 4631SR | 8  | Hoogerheide |



## **Bijlage 5: Raadsvoorstel**

## Voorstel aan de Raad

|                           |                                            |                   |             |
|---------------------------|--------------------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Onderwerp</b>          | : Vaststellen beheersverordening 'de Kooi' |                   |             |
| <b>Raadsvergadering</b>   | : 25/26 juni 2013                          | <b>Agendapunt</b> | :           |
| <b>Portefeuillehouder</b> | : A.Th.S. van der Wijst                    | <b>Datum</b>      | :           |
| <b>Bestuurlijk kader</b>  | : Ruimte: Woensdrecht ontwikkelt           | <b>Zaaknummer</b> | : Z13.01934 |

---

### Beslispunt(en):

#### 1. De beheersverordening 'de Kooi' vast te stellen.

---

### Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden waarin opgenomen is dat ruimtelijke plannen voor 1 juli 2013 actueel moeten zijn. Actueel houdt in dat de ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen en beheersverordeningen) door de Raad vastgesteld moeten zijn na 1 juli 2003 en dat deze digitaal raadpleegbaar moeten zijn. Met de inwerkingtreding van de Wro is het instrument beheersverordeningen opgenomen voor gebieden waar niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Dit instrument, de beheersverordening, is eenvoudiger van opzet en doorloopt een reguliere 'verordeningenprocedure'.

Voor het bedrijventerrein de Kooi is een beheersverordening opgesteld omdat het thans vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Kooi' vastgesteld is door de raad op 31 mei 1994.

De reden dat er geen nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein de Kooi vastgesteld is vóór 1 juli 2013, is vanwege een provinciaal verzoek. Het ging hierbij om het bedrijventerrein niet in het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied' op te nemen, wat vervolgens ook niet gedaan is. Oorspronkelijk was dit plan hierin wel opgenomen.

Momenteel wordt er een visie voor het buitengebied opgesteld inclusief de bedrijfsterreinen, hierna zullen de bestemmingsplannen voor de bedrijfsterreinen gemaakt worden.

Met deze beheersverordening worden concreet de volgende doelstellingen beoogd:

- Voldoen aan de Wro om op 1 juli 2013 een actueel planologisch regime voor de betreffende locatie te hebben;
- Het kunnen blijven invorderen van leges bij omgevingsvergunningen na 1 juli 2013;
- Het vigerende beleid uit het bestemmingsplan te conserveren.

### **Bestuurlijk kader**

De programmabegroting formuleert in het programma Ruimtelijke ontwikkeling in algemene zin doelstellingen en acties ten aanzien van de bestemming en gebruik van de ruimte. Beheersverordeningen zijn daar een uitwerking van.

### **Doelstelling en effect**

Het duurzaam inrichten van de (openbare) ruimte zowel binnen als buiten de kernen is het doel van het programma Ruimtelijke ontwikkeling. Daartoe hoort ook het opstellen van deze beheersverordening.

### **Argumenten, alternatieven en kanttekeningen**

#### *1.1 voldoen aan de Wro en hierdoor géén wettelijke financiële- en publicatiesanctie*

De Wro heeft met de actualisatieverplichting beoogd dat gemeenten vóór 1 juli 2013 alle plannen actueel moeten hebben. Om dit kracht bij te zetten en gemeenten te doordringen van deze datum, zijn sancties gesteld in de Wro. Voor het bedrijventerrein de Kooi zou dit inhouden dat in de Woensdrechtse Bode en de Staatscourant gepubliceerd moeten worden dat niet voldaan wordt aan deze actualisatieverplichting. Tevens zou de gemeente geen leges meer mogen invorderen voor omgevingsvergunningen die betrekking hebben op het plangebied de Kooi.

Met de vaststelling van de beheersverordening de Kooi wordt derhalve voldaan aan de actualiseringverplichting uit de Wro en krijgt de gemeente Woensdrecht niet met de sancties te maken.

#### *1.2 Geen sprake van gewijzigd beleid*

De beheersverordening 'de Kooi' is 'conserverend' opgesteld. Dat wil zeggen dat de regels uit de vigerende bestemmingsplannen opnieuw van toepassing zijn verklaard binnen het beheersgebied. Zowel qua regelgeving als ruimtelijk beleid wijzigt er dus niets ten opzichte van het voormalige vastgesteld ruimtelijk plannen.

### **Procedure/planning**

Een beheersverordening doorloopt de in afdeling 3.2 van de Awb gegeven procedure. Dit houdt in dat de definitieve beheersverordening, zonder vooroverleg, door het college aan de Raad wordt voorgelegd ter vaststelling. Hierna wordt de beheersverordening onverwijld gepubliceerd en bekendgemaakt. Daags na de publicatie zal de beheersverordening in werking treden. Tegen een beheersverordening is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Inspraak is op basis van de gemeentelijke 'Inspraakverordening 2008' niet nodig omdat een beheersverordening valt onder de categorie 'ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen'. Immers de regels van de beheersverordening wijken niet af van de huidige regels van de bestemmingsplannen.

### **Kosten, baten en dekking**

De totale externe kosten voor het vaststellen van de beheersverordening bedragen € 1.000,00 ex. BTW en worden betaald uit het budget voor de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. Dit heeft het college op 23 april 2013 besloten.

De voorliggende beheersverordening valt niet binnen de criteria gesteld in artikel 6.2.1. van het Bro en is derhalve niet grexwetplichtig. Derhalve is het niet benodigd een exploitatieplan vast te stellen.

**Communicatie**

Middels publicatie in de Woensdrechtse Bode en kennisgeving op internet (website) wordt bekend gemaakt dat de beheersverordening is vastgesteld. Het besluit wordt gepubliceerd op de website (PDF-bestanden) en (verplicht) op RO-online (interactieve beheersverordening)

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Burgemeester en wethouders van Woensdrecht, |                  |
| de secretaris,                              | de burgemeester, |
| A.P.E. Baart MBA                            | M.A. Fränzel MSc |

**Ter inzage:**

**- Beheersverordening 'de Kooi'**

## **Bijlage 6: Vaststellingsbesluit**

**R a a d s b e s l u i t**

Onderwerp : Vaststellen beheersverordening 'de Kooi'

Vergadering d.d. : 26 juni 2013

agendanummer : 2013-053

Zaaknummer:. : Z13.01934

---

De raad van de gemeente Woensdrecht, in vergadering bijeen op 26 juni 2013

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013

gelet op: artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat:

- in het kader van een goede ruimtelijke ordening het gewenst is voor het gebied van het bedrijventerrein de Kooi een beheersverordening vast te stellen waarin het ruimtelijk beleid wordt vastgelegd;
- hiertoe de beheersverordening 'de Kooi' is opgesteld;
- dat inspraak op basis van de Wet alsmede de gemeentelijke 'Inspraakverordening 2008' niet gevoerd is;

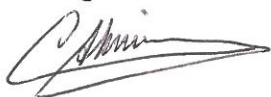
**b e s l u i t :**

- vast te stellen de beheersverordening 'de Kooi' met bijbehorende stukken, waaronder ook:

a) de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0873.BEDRxBV089xMOEDx01-VG01.gml, met bijbehorende bestanden, alsmede het bestand o\_NL.IMRO.0873.BEDRxBV089xMOEDx01.dgn, zijnde de kadastrale ondergrond waarvan gebruik is gemaakt voor de locatie van de geometrische planobjecten;

Aldus vastgesteld in de vergadering van 26 juni 2013

de raad voornoemd,  
de griffier,



de voorzitter,



## **Bijlage 7: Analoge verbeelding**

