Te koop

Diverse woon-/werkkavels Goese Schans (deelgebied Ketelhaven) vanaf ca. 868 m²

GOES | Houtkade woon-/werkkavels

Koopsom vanaf € 213,02 per m² k.k.
excl. BTW

SYNCHRO
BEDRIJFSHUISVESTING

088 - 79 624 76 | info@synchrobedrijfshuisvesting.nl
www.synchrobedrijfshuisvesting.nl

Kenmerken

Overdracht

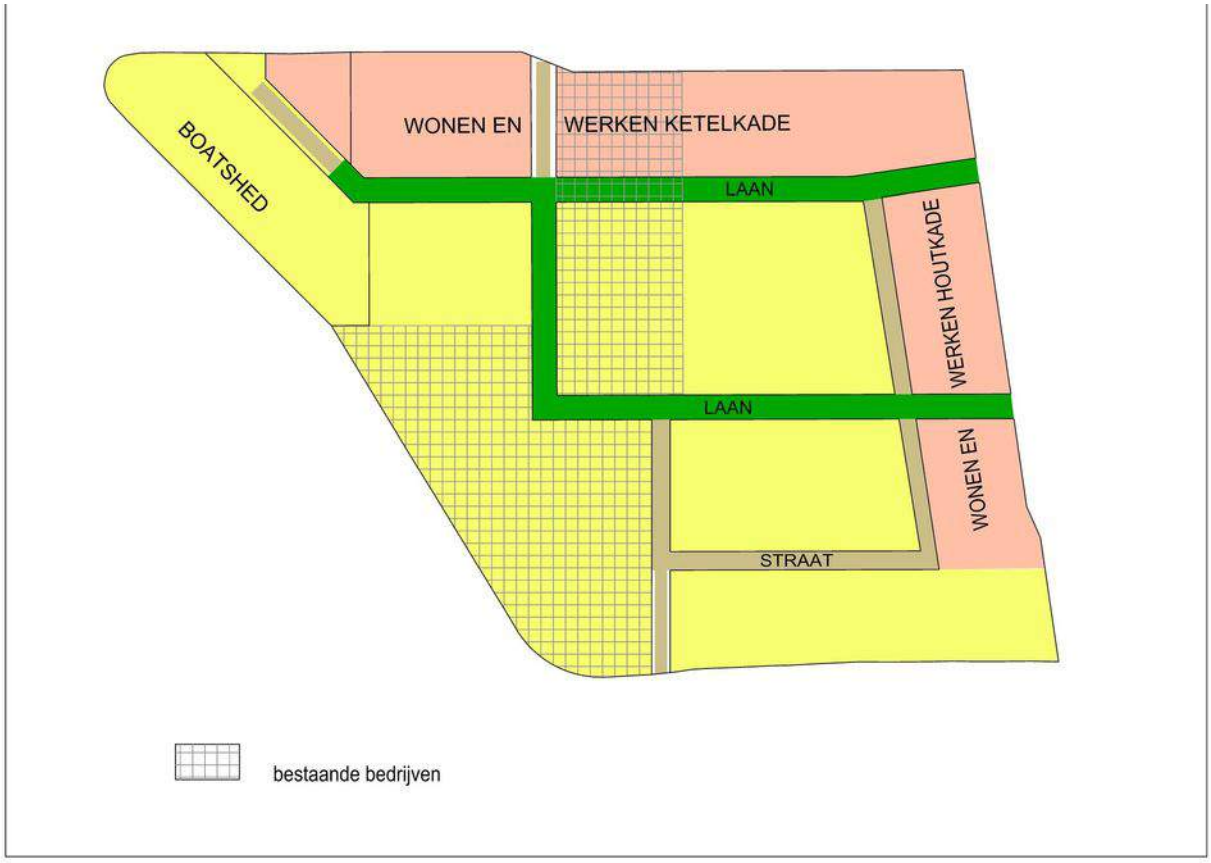
Koopsom	€ 213,02 per m² k.k. exclusief BTW ten aanzien van kavels A tot en met C. € 239,24 per m² k.k. exclusief BTW ten aanzien van kavels D tot en met F.
Status	Beschikbaar.
Aanvaarding	In overleg.

Afmetingen kavels

Kavel A	1.088 m²
Kavel B	966 m²
Kavel C	868 m²
Kavel D	1.222 m²
Kavel E	1.038 m²
Kavel F	1.217 m².

Buitenruimte

Ligging	Goese Schans (deelgebied Ketelhaven).



Te koop

In het deelgebied Ketelhaven (in het projectgebied Goese Schans), aan de Houtkade, worden een zestal woon-/ werkkavels uitgegeven. Hiervan zijn drie kavels gelegen aan het water (met zicht op nieuwe woonwijk Goese Diep) en drie kavels zijn niet gelegen aan het water. De afmetingen van de kavels variëren van 868 m² tot 1.222 m². De kavels worden geschoond van opstallen en in fiscale zin in bouwrijpe staat aangeboden. De infrastructuur naar en van de kavels worden door verkoper aangelegd. Voor eigen rekening en risico kan koper een woning en bedrijfsruimte bouwen (na verstrekking van een onherroepelijke Omgevingsvergunning door het bevoegde gezag).

Bereikbaarheid en voorzieningen

Het object is goed bereikbaar gesitueerd direct nabij de rijkswegen A-58 (Vlissingen-Breda) en A-256 (Goes-Zierikzee-Rotterdam).

Het openbaar vervoer is goed bereikbaar middels een eigen bus-/en treinverbinding op loop-/ fietsafstand.
Het voorzieningenniveau in de directe omgeving is goed te noemen. In de omgeving bevinden zich onder andere de Hollandse Hoeve, het sportcomplex Omnium, het sportpark Schenge en het stadscentrum van Goes. Ook staat de omgeving bol van de maritieme activiteiten en ambachtelijke vormen van industrie.
De waterkavels liggen aan een insteekhaven van het kanaal van Goes. Via de sluizen van Goese Sas vaar je direct op het Nationaal Park Oosterschelde.

Kadastrale gegevens

De kavels dienen worden voor rekening van koper nog kadastraal te worden ingemeten.

Bestemming
Volgens het bestemmingsplan "Havengebied Goes 1e Herziening" heeft het onderhavige de bestemming “Gemengd-2”, artikel 3. Er geldt een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie-2”, artikel 2. Ook maakt het bestemmingsplan melding van een specifieke gebiedsaanduiding “geluidzone-industrie2”, artikel 2. Bedrijfsmatige activiteiten voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Meer informatie is terug te vinden in het Beeldkwaliteitsplan Ketelhavengebied dat door de gemeenteraad van Goes is vastgesteld op 20 december 2018. Deze is opgenomen in de bijlagen van deze projectinformatie. Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit op 3 mei 2018.

Grondstatus
Eigen grond.

Afmetingen kavels
Kavel A: 1.088 m²
Kavel B: 966 m²
Kavel C: 868 m² *
Kavel D: 1.222 m²
Kavel E: 1.038 m²
Kavel F: 1.217 m²

* Ter plaatse van kavel C is een trafostation gesitueerd. Deze maakt geen onderdeel uit van de te verkopen kavel.

De kavels D tot en met F zijn aan het water gelegen.
Na verificatie door het kadaster worden meer-/minder m² verrekend tegen resp. € 213,02 per m² t.a.v. kavels A tot en met C en € 239,24 per m² t.a.v. kavels D tot en met F. Bij afwijkingen kleiner dan 20 m² vindt geen verrekening op de koopsom plaats.

Voor de ligging van de kavels binnen het plangebied wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen locatietekening.

Koopsom (prijspeil 2023)
€ 213,02 per m² k.k. exclusief BTW ten aanzien van kavels A tot en met C.
€ 239,24 per m² k.k. exclusief BTW ten aanzien van kavels D tot en met F.

Aangezien er sprake is van een verplichte BTW levering is koper geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De koopsom wordt verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).
Koster koper omvat de kosten van het Kadaster, de notaris en eventuele financieringskosten.

Notaris
De koper heeft een vrije notariskeuze.

Bankgarantie
Een garantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom, binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst te storten op een tussenrekening van de begeleidend notaris.

Oplevering
In overleg.

Eigendomsoverdracht
Het uitgangspunt is dat de akte van levering uiterlijk binnen 3 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst wordt verleden bij de notaris.

Bijzonderheden
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Verkoper behoudt zich het recht voor erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen op te nemen indien dit noodzakelijk is in het kader van het plangebied en/of direct daaraan gerelateerde zaken, dan wel opgelegd worden door de gemeente, brandweer, waterschap en/of andere overheden of instanties.

Uitgangspunt is dat de grond bij verkoop niet zodanig verontreinigd is dat dit een belemmering vormt voor de afgifte van een Omgevingsvergunning voor een te realiseren woon-/bedrijfsruimte.

Het deelgebied Ketelhaven heeft een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie-2”. Voor het gebied is een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen door Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed! uitgevoerd. Het concept rapport van 5 februari 2019 is op aanvraag beschikbaar. Afhankelijk van de situatie en de voorgenomen bouwactiviteiten kan een nader archeologisch onderzoek door een voor rekening van koper noodzakelijk zijn.

Het deelgebied Ketelhaven is door en voor rekening van verkoper voldoende onderzocht naar explosieven. Het complete gebied is als onverdacht aangemerkt. Op aanvraag is het aanvullend historisch vooronderzoek en projectgebonden risicoanalyse Conventionele Explosieven, kenmerk RAP018080, datum 21/06/2018 van Adviesbureau Expload beschikbaar.

Kavels A, B en C zijn door en voor rekening van verkoper onderzocht t.a.v. de bodem-/ grondwatergesteldheid. Dit betreft rapport ‘Eindrapport verkennend bodemonderzoek Houtkade 22 te Goes (O9 t/m O13, O16) van SMA ref.nr. 231700046 d.d. 22-05-2017, waarin geconcludeerd wordt dat het verkochte geschikt is voor het beoogd gebruik. Voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan om een aanvullend onderzoek gevraagd worden.

Kavels A, B en C zijn door en voor rekening van verkoper onderzocht t.a.v. asbest in de bodem. Dit betreft rapport ‘Verkennend en nader asbestonderzoek Houtkade 22 te Goes’ van Antea group ref. nr. 0412953.60 definitief versie 00 d.d. 13 augustus 2018. Deze kavels zijn niet verdacht t.a.v. het voorkomen van asbest in de grond.

De informatie die is vermeld, heeft als bedoeling op de koper zo goed mogelijk te informeren tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoek plicht.

De koper dient een gescheiden rioleringsstelsel op eigen terrein te maken. Indien de koper toegestane verontreinigde stoffen wenst te lozen dan dient de koper voorzieningen daarvoor te treffen voordat er lozing via DWA (vuilwater) kan plaatsvinden. Daarnaast moet deze activiteit passen binnen de Omgevingsvergunning.

Het HWA (hemelwater) dient op eigen terrein te worden opgevangen en koper dient hiervoor een aanvraag bij de gemeente in te dienen.

De koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de nutsaansluitingen zoals elektra, gas en water. Dit begint met het aanvragen van de noodzakelijke bouwstroom en bouwwater. Wij adviseren de koper de bouwaansluitingen gelijktijdig met de Omgevingsvergunning aan te vragen.

Voor het verkrijgen van een inrit op de bestaande of nieuw aan te leggen openbare weg dient de koper een vergunning aan te vragen bij de gemeente Goes. Het is gebruikelijk dat dit onderdeel uitmaakt van de Omgevingsvergunning waarin ook de nieuwe bebouwing wordt geregeld. In de Omgevingsvergunning wordt dan de situering van de inrit vastgelegd.

Initiatiefnemers van bouwplannen dienen zelf een gericht en specifiek sonderingsonderzoek uit te laten voeren naar de draagkracht van de bodem. Dit onderzoek is nodig voor de constructeur om de juiste fundatie van de bebouwing te bepalen.

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring eigenaar.

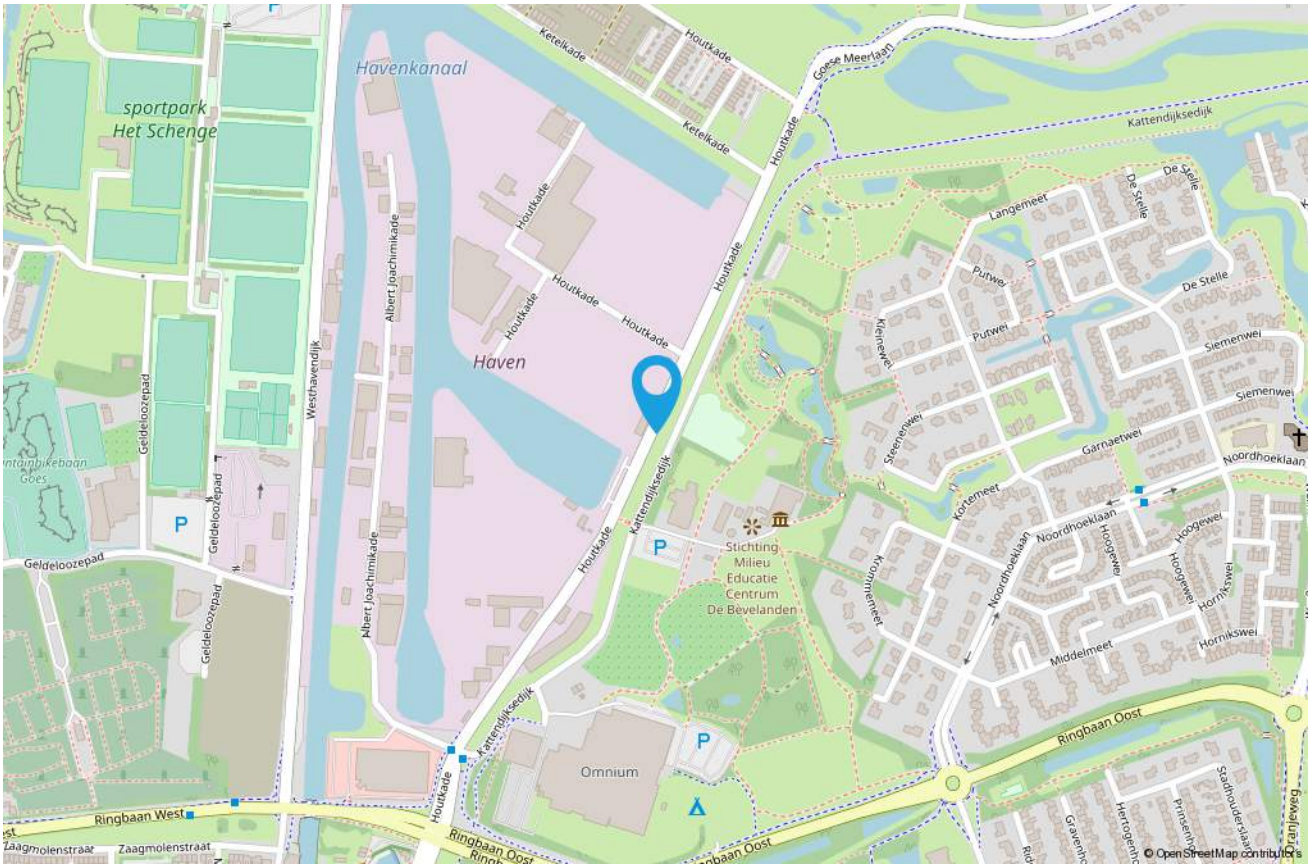
Algemeen

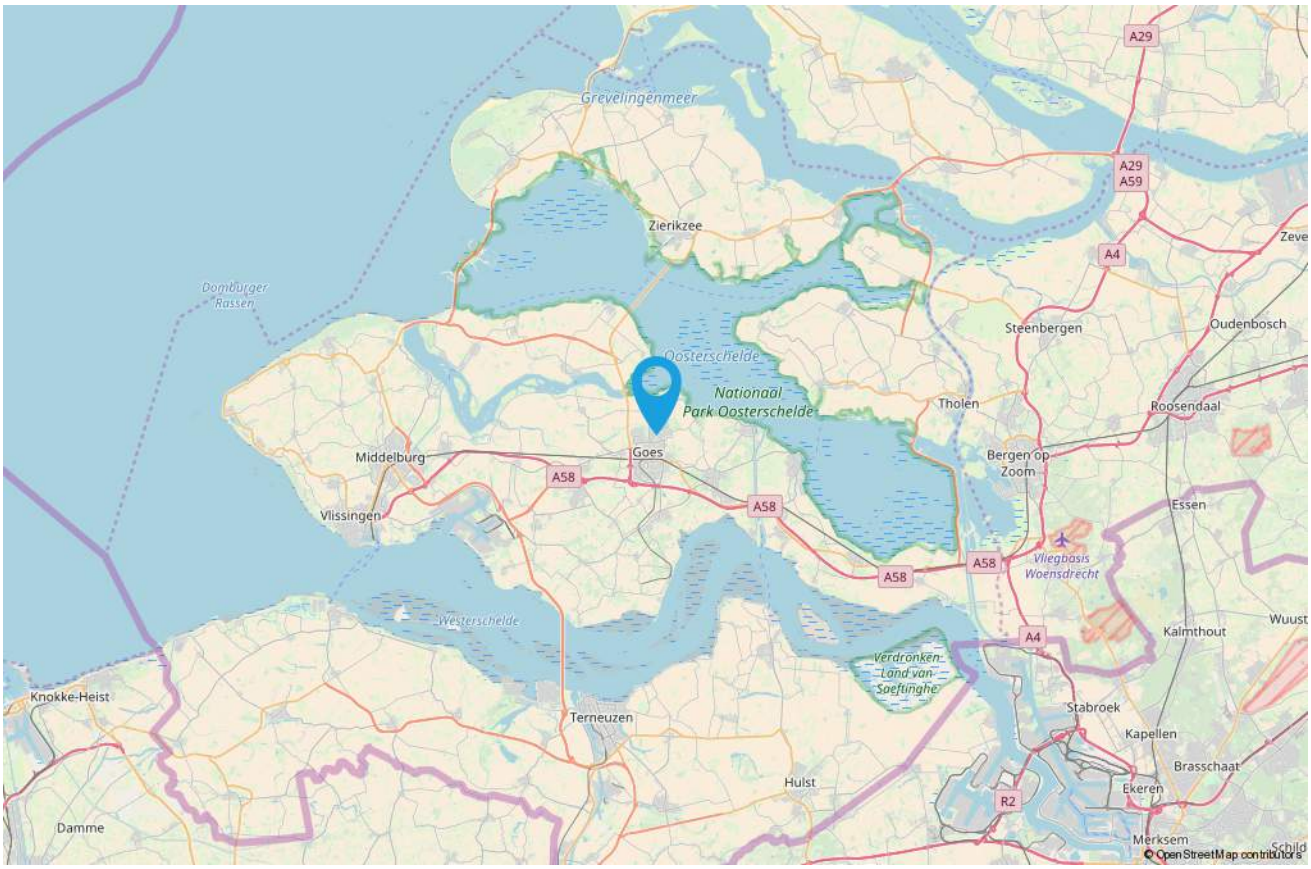
Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van “woon-/werkkavels Ketelhaven” te Goes. De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Synchro Bedrijfshuisvesting BV geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Bijlagen

1. Locatietekening met situering woon-/werkkavels Ketelhavengebied.
2. Beeldkwaliteitsplan Ketelhavengebied d.d. 26-10-2018.
3. Kavelpaspoort juni 2020.

Locatie op de kaart





Plattegrond

Heeft u interesse?
Aarzel niet en neem contact op!

SYNCHRO
BEDRIJFSHUISVESTING

Nieuwe Haven 2
4331 JX Middelburg

088-796 24 76 | info@synchrobedrijfshuisvesting.nl
www.synchrobedrijfshuisvesting.nl

Haven
1
1185 m2
onder optie
D
1222 m2
onder optie
E
1170 m2
onder optie
F
1085 m2
onder optie
2
20.0
19.2
17.8
16.5
3
2235 m2
onder optie
4
2462 m2
onder optie
Houtkade
5
3041 m2
verkocht
6
4039 m2
867 m2
C
964 m2
B
1085 m2
A
8
3352 m2
onder optie
7a
2000 m2
7b
1000 m2
7
3173 m2
Kanaal
LEGENDA
A
A t/m F woon-werkkavels
1
1 t/m 8 bedrijfskavels
Onderwerp:
Ketelhaven
Verkaveling
Fase 1 Verkoop
Opdrachtgever:
Heijmans
Gemeente Goes
Ontwerp:
Elias Stedenbouw
schaal 1:1000 A2
datum 29 aug 2019
STEDENBOUW

Beeldkwaliteit Ketelhavengebied

26 oktober 2018 - vastgesteld door Raad op 20 december 2018

0 inleiding

Het gebied 'Ketelhaven' valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Havengebied Goes dat op 26 mei 2016 door de gemeenteraad werd vastgesteld. Het gebied heeft de bestemming 'gemengd 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit de lichtere milieucategoriën toegestaan (Cat.1&2) alsmede recreatieve of maatschappelijke functies en dienstverlening. Voor de bestaande bedrijven is een bij de huidige bedrijfsvoering passende hogere milieucategorie opgenomen.
Het voornemen bestaat dit gebied stapsgewijs te her-profileren tot een gebied met kleinschaliger bedrijvigheid en dienstverlening in combinatie met bedrijfswoningen. Het inpassen of verplaatsen van de bestaande bedrijven is daarbij een onderdeel van de opgave.

Dit beeldkwaliteitsplan biedt aanvullende kaders voor de beoordeling van bouwplannen. Belangrijk element daarin zijn nadere regels voor de afstanden van bebouwing tot de perceelgrenzen. De regels in het bestemmingsplan zijn op dit punt nogal algemeen. De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen regels zijn beter toegesneden op de beoogde kleinschaliger bedrijvigheid en de menging met bedrijfswoningen.

De randvoorwaarden voor de verschijningsvorm van de bedrijven zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Havengebied. De randvoorwaarden voor de verschijningsvorm van de bedrijfswoningen zijn geënt op de randvoorwaarden voor de vrijstaande woningen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor het in het naastgelegen gebied Goese Diep.

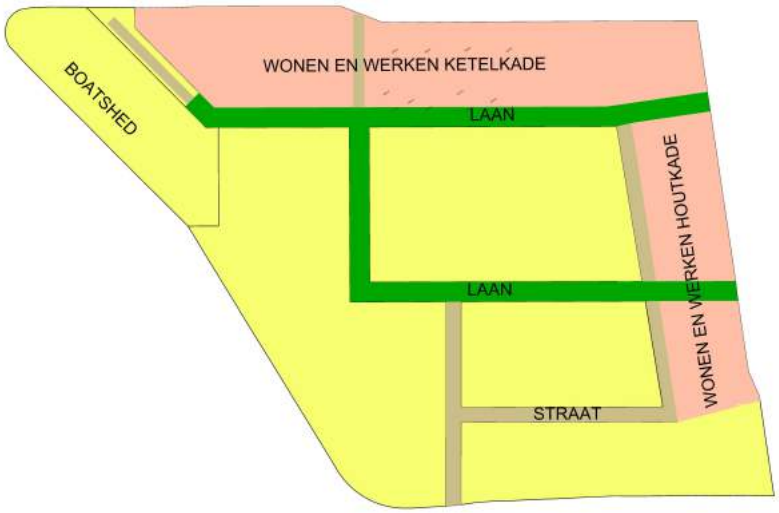
1 planbeschrijving

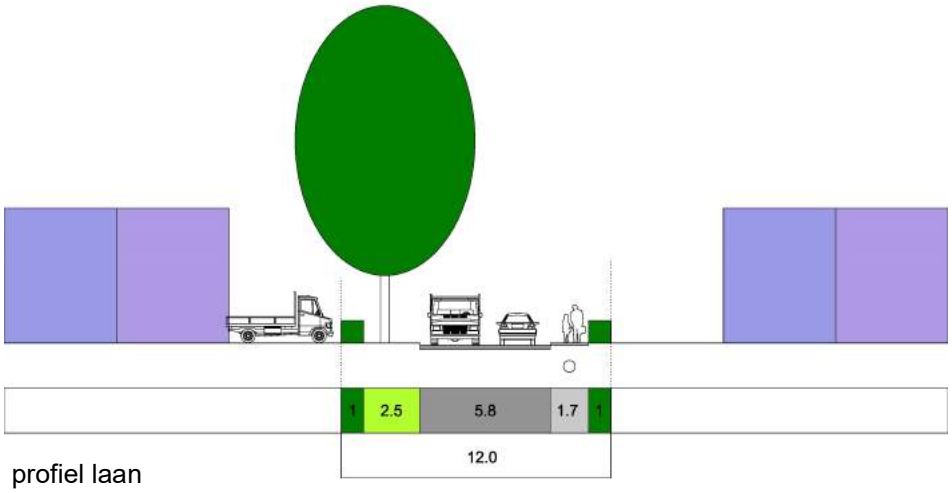
Het schiereiland dat Ketelhaven wordt genoemd ligt aan de Houtkade tussen de nieuwe woonwijk Goese Diep en de Museumhaven. Van oudsher waren hier relatief grootschalige bedrijven gevestigd. Inmiddels zijn enkele grote bedrijven vertrokken en is het de bedoeling dit gebied stapsgewijs te herprofileren tot een gebied met kleinschaliger bedrijvigheid in combinatie met en bedrijfswoningen. De nieuwe bedrijvigheid blijft beperkt tot de lichtere milieu categorieën (Cat 1+2). Bedrijfswoningen zijn in het gehele gebied toegestaan maar de zone's langs de Ketelhaven en de langs de Houtkade worden specifiek voor woon-werk combinaties uitgegeven.

Anno 2018 zijn in het gebied nog 2 bedrijven gevestigd, IHC en Indaver. Voor de noordwestpunt van het gebied is bouwvergunning verleend voor de vestiging van de Boatshed, een hoogwaardig gebouw met inpandige ligplaatsen, bedrijfsruimten en een horecagelegenheid.

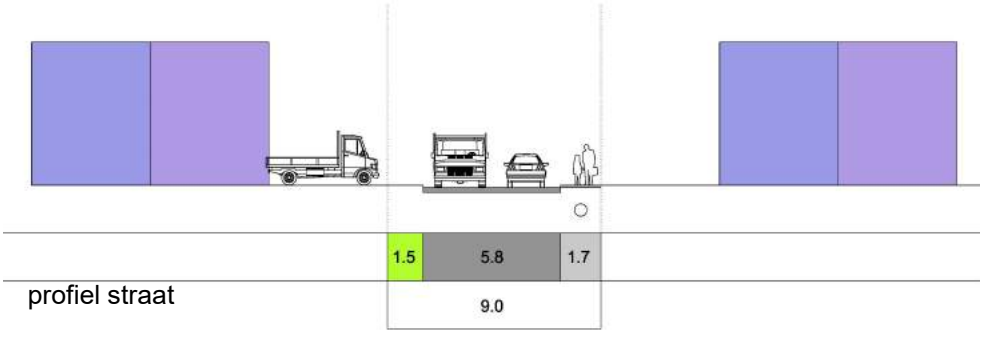
De bestaande wegen in het gebied worden heringericht en er worden enkele nieuwe wegen aan toe gevoegd om een kleinschaliger verkaveling mogelijk te maken. Het is de bedoeling dat er uiteindelijk twee typen wegen in het gebied worden gerealiseerd; de lanen en de straten. De lanen kennen een asymetrisch profiel met aan een zijde een trottoir en een haagje en aan de andere zijde een groenstrook met bomen. De straten krijgen profiel met aan een zijde een trottoir en aan de ander zijde een rabatstrook of een smalle groenstrook.

schema





profiel laan



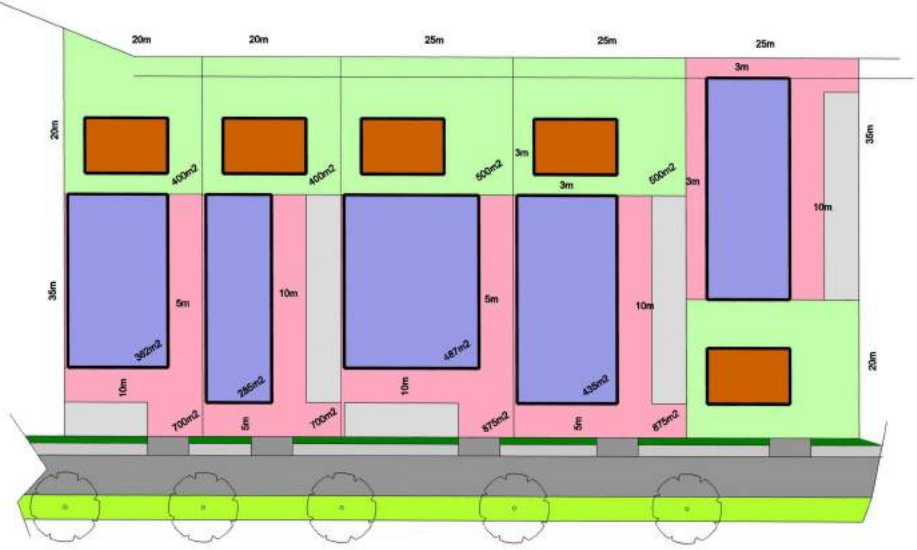
profiel straat

De twee zones die specifiek voor woon-werk combinaties zijn bedoeld hebben elk een eigen karakter. In de zone langs de Ketelhaven kan de woning zich zowel aan de waterzijde als aan de straatzijde bevinden. (NB Voor bedrijfsbebouwing aan de waterzijde geldt een andere minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens als voor bedrijfsbebouwing aan de straatzijde)
Bij de woon-werk kavels langs de Houtkade moet de woning aan de zijde van de Houtkade worden gesitueerd. Langs deze weg, de doorgaande route naar het Goese Meer, ligt een brede groenstrook waarin een fietspad zal worden gerealiseerd.

Om het aantal doorsnijdingen van groenstroken en hagen te beperken wordt er in principe per kavel slechts in één aansluiting op de openbare weg voorzien. Een uitzondering hierop vormen de woon-werkkavels langs de Houtkade die aan twee zijden een ontsluiting hebben: de woning aan de Houtkade en het bedrijf aan de straat aan de westzijde. De inritten naar de woonkavels worden hier 2 aan 2 gecombineerd om het aantal doorsnijdingen van de groenstrook en het toekomstige fietspad te beperken.

Elk bedrijf en elke woning dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf waarbij de norm wordt gehanteerd zoals opgenomen in het parkeerbeleidsplan van de gemeente Goes. Om te verzekeren dat de kavelinrichting hiervoor ruimte bied is in de regels voor de bedrijfsbebouwing opgenomen dat een gebouw of aan de voorzijde of aan een van de zijkanten op minimaal 10 meter uit de erfgrens wordt gesitueerd.

Stedenbouwkundig plan



Mogelijke Kavelinrichting woon-werk kavels

2 randvoorwaarden Beeldkwaliteit

Hieronder worden de randvoorwaarden voor de bebouwing en de kavelinrichting beschreven voor bedrijfsbebouwing en voor bedrijfswoningen.

2.a Bedrijfsbebouwing

Massa/situering

- De bebouwing richt zich met een representatieve kant naar de straat en/of naar het water;
- Als een kavel zowel aan een laan als aan een straat grenst wordt de representatieve zijde naar de laan gericht;
- De bebouwing is maximaal twee bouwlagen hoog (goothoogte 6);
- Bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°.
- De afstand van bebouwing tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste 10m;
- De afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt aan één zijde ten minste 5m;
- Indien de bebouwing zich aan één zijde op minimaal 10m van de zijdelingse perceelgrens bevindt, mag de minimale afstand van de bebouwing tot voorste perceelgrens worden teruggebracht tot ten minste 5m.
- Indien een bedrijfsgebouw in de woon-werkzone Ketelhaven aan de waterzijde wordt gesitueerd bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen aan een zijde minimaal 3 meter en aan de andere zijde minimaal 10 meter en bedraagt de minimale afstand tot de waterkant 3 meter. De minimale afstand van 10 meter tot één zijdelingse perceelgrens kan teruggebracht tot minimaal 3 meter indien elders op de kavel in voldoende parkeerruimte wordt voorzien.

Materialisering

- De bebouwing kent een duurzame uitstraling van bijvoorbeeld hout of baksteen. Hoogwaardig kunststof of metalen plaatmateriaal met een vlakke textuur en gedekte kleur is ook toegestaan.
- De bebouwing kent overwegend een donkere gedekte kleur
- Golfplaat materiaal is zowel op het dak als op de gevel niet toegestaan.

Overgang openbaar-privé

- Op die plaatsen waar op de overgang openbaar-privé niet is voorzien in een haag in openbaar gebied (zoals langs de trottoirs in de lanen) wordt door het bedrijf een donker spijlenhekwerk of een groene haag op de erfscheiding gerealiseerd met een hoogte van circa 1meter;
- Bedrijven krijgen maximaal één uitrit tot een maximale breedte van max. 6m, voor bedrijfskavels met een minimale oppervlakte van 3.000m2 is een tweede uitrit mogelijk

Parkeren

- Elk bedrijf zal in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moeten voorzien, conform de norm zoals opgenomen in het actuele parkeerbeleidsplan van de gemeente Goes (anno 2018 is dat: Parkeerbeleidsplan Gemeente Goes 2009-2020);
- Laden en lossen dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.

Reclame

- Per perceel zijn in totaal maximaal 3 zichtbare reclame-uitingen toegestaan;
- Een reclamebord of -object bevindt zich passend in de structuur van de gevel;
- Een permanente reclamezuil wordt geplaatst voor de hoofdentree van het bedrijf en is maximaal 1m. breed en 0.3m. dik.
- Op een bedrijfsperceel met een oppervlakte kleiner dan 2.500m2 zijn geen vlaggenmasten toegestaan.
- Op een bedrijfsperceel met een oppervlakte groter dan 2.500m2 zijn maximaal 3 vlaggenmasten toegestaan.

Opslag

- Opslag van bedrijfsartikelen en grondstoffen dient uit het directe zicht plaats te vinden.

2b bedrijfswoningen

trefwoorden: eenvoud, soberheid, doelmatig, netjes, maritiem en functioneel.

Massa/situering

- De woning vormt een zelfstandig element op de kavel en richt zich met een representatieve kant naar de straat of naar het water;
- De bebouwing is maximaal twee bouwlagen hoog (goothoogte 6);
- De bebouwing beslaat maximaal 50% van het woonkavelvlak;
- De afstand van bebouwing tot de (woon)perceelsgrens bedraagt aan alle zijden minimaal 3m;
- Indien een woning in de woon-werkzone Ketelhaven aan de landzijde wordt gesitueerd bedraagt de minimale afstand tot de perceelgrens aan de straatzijde 5 meter.
- De hoofdvorm is eenduidig
- De woningen worden voorzien van een hellend dak of zijn plat afgedekt.
- Bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 40° en maximaal 55°.
- Boerderij-types[1] of woningen met een vormgeving die het horizontale karakter sterk benadrukt zoals veel landhuizen, zijn niet toegestaan.
- Het ontwerp van de gevel benadrukt de verticaliteit van elk gevelblad
- Ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.
- Dak-overstekken zijn niet groter dan 30cm.
- Bijbehorende bouwwerken op het erf, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen, erf- of perceelafscheiding en reclame- uitingen worden getoetst aan hoofdstuk 5 van de Welstandsnota.

[1] (Een woning die we karakteriseren als een boerderij type heeft vaak meerdere van de volgende eigenschappen : wolfseinden, bont metselwerk, getoogde gevelopeningen, roedes in ramen, aangekapte dakkapellen, luiken, rond raam in topgevel, smeedijzeren schoorsteenkappen.)

- De gebouwen hebben een totaalcompositie. Onderdelen van de gebouwen vormen hier een eenheid mee en verstoren de totaalcompositie niet.
- De entreepartij vormt een eenheid met de totaalcompositie van het bouwwerk

Overgang openbaar-privé
- Woon-werkkavels langs de Ketelkade krijgen maximaal een uitrit met een breedte van 6 meter.
- Woon-werkkavels langs de Houtkade krijgen maximaal een uitrit met een breedte van 6 meter aan de zijde met de bedrijfsbebouwing plus een uitrit aan de zijde van de woning met een maximale breedte van 4 meter. Aan de zijde van de woningen (de doorgaande Houtkade) worden de uitritten deels 2 aan 2 gecombineerd.
- Bij bedrijfswoningen elders in het gebied is een aparte uitrit voor de woning mogelijk mits het oppervlak van de kavel meer dan 3.000m2 bedraagt.

Parkeren
- Elke woning beschikt over ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;

Ambitie
- Bij voorkeur worden entrees benadrukt met elementen als een luifel, omlijsting, portiek, zijraampje etc.
- Dakkapellen, zonnepanelen en afvoeren worden bij voorkeur in het achterdakvlak gesitueerd

Niet toegestaan
- schilddak aan 4 zijden, tentdak, wolfseinden, aangekapte dakkapellen

Materialisering
Materiaalgebruik
- De dichte delen van de gevels zijn van gebakken materiaal in aardkleurige tinten: van zandkleur, rood, roodbruin tot donkerbruin en antraciet. Ook wit gekeimde gevels en (wit) stucwerk zijn toegestaan.
- Ook is voor grotere delen van het geveloppervlak de toepassing van zink of hout toegestaan. Hout alleen mits in een plankenstructuur met een natuurlijke houtkleur.
- Kozijnen zijn van hout, kunststof of metaal. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien hoogwaardig uitgevoerd met een Hollands profiel
- Bij eventuele roedeverdeling roedes op het glas plus een metalen verdeling tussen de glasplaten (wienersprossen)
- Kunststof dakranden zijn alleen toegestaan in een geprofileerde uitvoering zonder zichtbare bevestigingsmiddelen.
- HWA aan de zijde van de openbare ruimte dienen van metaal te zijn.
- Zonnepanelen aan de straatzijde alleen in een donkere kleur in combinatie met donkere dakbedekking.

Ambitie
- De schuine daken worden bij voorkeur afgedekt met keramische pannen, kleinschalige antracietkleurige betonpannen of geëngobeerde pannen met een matte uitstraling zijn ook toegestaan. Ook de toepassing van riet, sedum of hoogwaardige oplossingen in metaal zijn toegestaan.
- In het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen.
- Bij toepassing van kunststof kozijnen wordt bij voorkeur doorlopende dorpels voor de kozijnen en doorlopende stijlen voor de ramen toegepast (geen verstek).
- Hemelwaterafvoeren bij voorkeur uit het zicht.
- Losstaande garages en bijgebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

Niet toegestaan
- Betonsteen als gevelmateriaal
- Geglazuurde gevelstenen

- Geglazuurde of glimmende geëngobeerde dakpannen,
- Baksteen in fel rode, witte of heel lichte kleuren.
- Gemêleerd, zeer bont metselwerk
- Toepassing van plaatmateriaal in grote delen van gevel
- gebouw onderdelen van verzinkt metaal
- Betonnen dakpannen met open structuur
- Betonnen dakpannen in een andere kleur dan antraciet
- Bij schuine daken bitumeuze, kunststof of soortgelijke afdekking.
- kantpannen in het voorgevelvlak.

Kavelpaspoort – Ketelhaven Goes

Juni 2020

Wonen en werken in het havengebied

Disclaimer:
Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Daarvoor verwijzen wij u naar de officiële documentatie, bijvoorbeeld het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, de koopovereenkomst en overige geldende wet- en regelgeving.

Inhoudsopgave

Ketelhaven 3
Oorsprong 3
Ontwerp zelf uw woning en bedrijfsruimte 3
Stedenbouwkundig ontwerp 4
Stedenbouwkundige opzet 4
Profielen 5
..... 5
Kavelbeschrijving 6
Verkaveling 6
Verkoopprijzen 6
Regelgeving 7
Bestemmingsplan Havengebied Goes 1e herziening 7
Beeldkwaliteitsplan 7
Woning 7
Bedrijfspand 9
Kademuren 10
Visualisaties 11
Mogelijke kavelopzet bovenaanzicht 11
Mogelijke kavelopzet 3D 13
Plankaart 14
Artikel 3: Gemengd-2 15

Ketelhaven

Oorsprong

Achter de oude zeedijk lag vroeger direct de Oosterschelde. De nederzetting Goes bevond zich op een afstand van een kleine twee kilometer landinwaarts. De locatie van het huidige havengebied vormde ruimtelijk de schakel tussen het historische centrum van de stad en de toenmalige Oosterschelde. In de jaren ’60 van de vorige eeuw werden de noordelijke Ketelhaven en de zuidelijke Houthaven gegraven. Tot op heden doet de Ketelhaven dienst als industriegebied.

Ketelhaven maakt onderdeel uit van het project Goese Schans. In dit project wordt ten noorden van Ketelhaven ‘Goese Diep’ ontwikkeld tot woongebied. Voor Ketelhaven is een ontwikkeling tot woon-werkgebied voorzien. Het inpassen of verplaatsen van de bestaande bedrijven in het gebied is daarbij een onderdeel van de opgave.

Ontwerp zelf uw woning en bedrijfsruimte

De herontwikkeling van de Ketelhaven biedt u de kans te wonen en/of te werken in een uniek stuk van Goes, aan het water en dichtbij het centrum. U kunt uw woning en bedrijfsruimte zelf ontwerpen. Het ontwerp moet passen binnen de geldende ruimtelijke kaders, die in dit kavelpaspoort worden toegelicht.

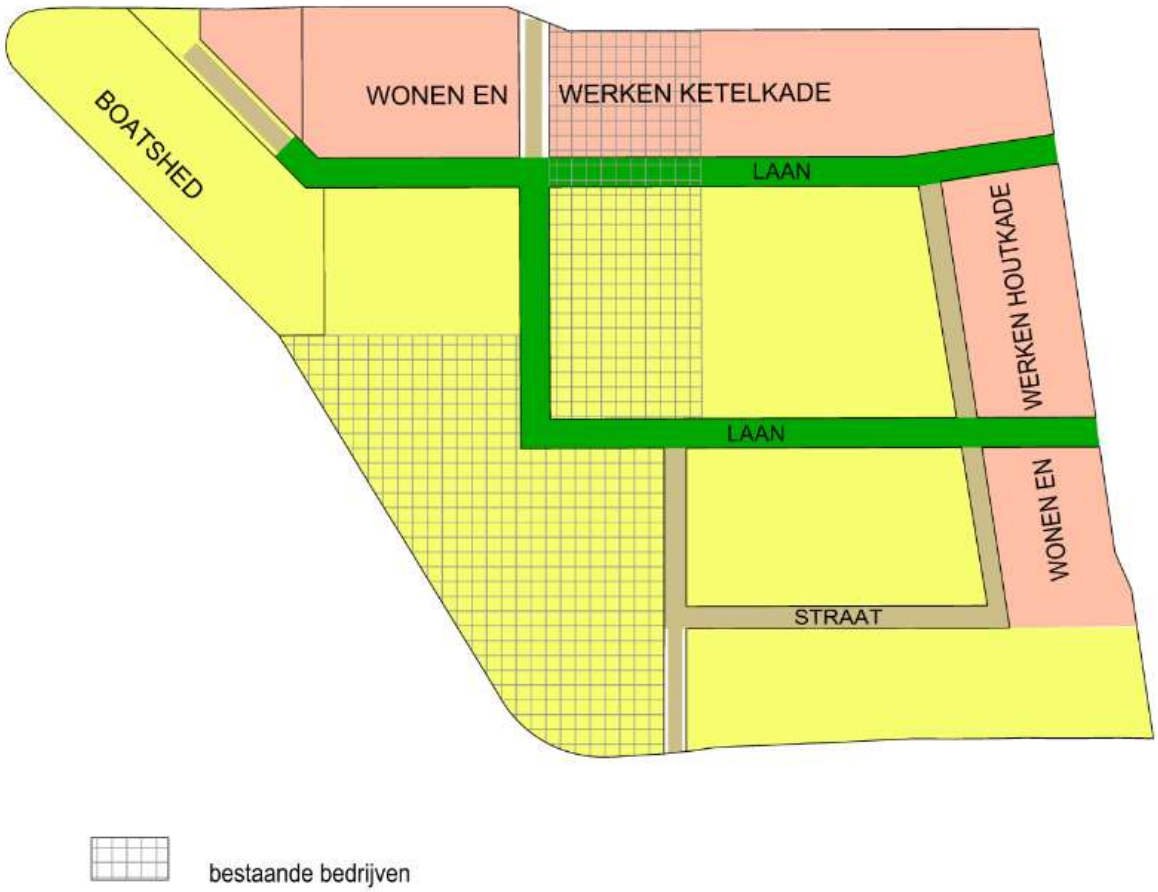
Stedenbouwkundig ontwerp

Met het deelgebied Ketelhaven wordt het schiereiland tussen de Ketelhaven en de Museumhaven bedoeld. Van oudsher bood dit gebied plaats aan grootschalige bedrijven. Inmiddels zijn enkele grote bedrijven vertrokken en wil de gemeente het gebied herprofileren tot een gebied waarin de nadruk ligt op kleinschaliger bedrijvigheid in combinatie met bedrijfswoningen. Daartoe worden gefaseerd enkele nieuwe wegen aangelegd zodat kavels uitgegeven kunnen worden van 1.000 tot 2.500 m^2. Ook wordt het profiel van de bestaande wegen aangepast. Bij een deel van de wegen worden groenstroken aan het profiel toegevoegd zodat deze wegen als laan kunnen worden gekarakteriseerd. De straten krijgen profiel met aan een zijde een trottoir en aan de ander zijde een rabatstrook of een smalle groenstrook.

Stedenbouwkundige opzet

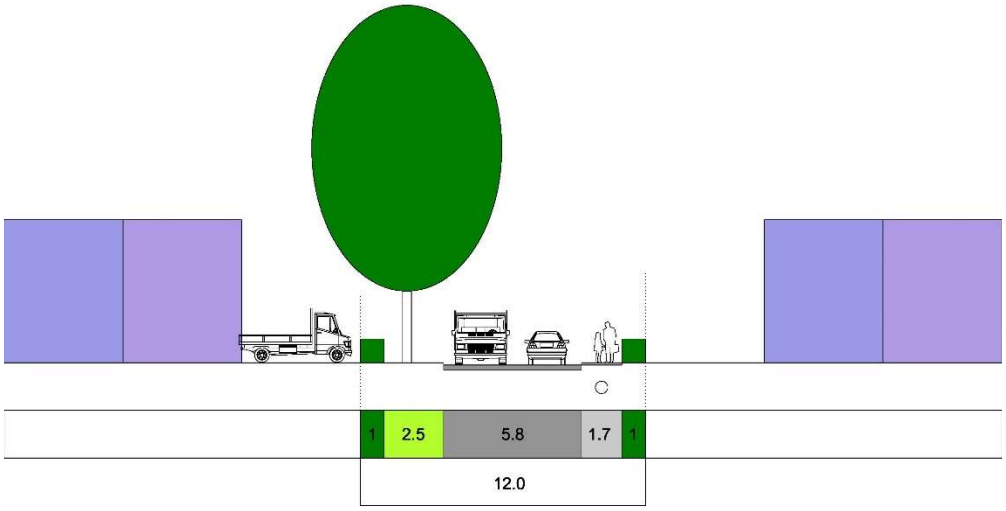
Langs de noordrand (aan het water van de Ketelhaven) en langs de oostrand (aan de doorgaande Houtkade) zijn 2 zones specifiek bedoeld voor de combinatie bedrijf met bedrijfswoning op kavels van 1.000 tot 2.500 m^2. Op de woon-werkkavels aan de noordrand staat de keuze vrij om of de woning of het bedrijfsgebouw aan de waterzijde te situeren. **Op de woon-werkkavels aan de oostrand moet de woning worden gesitueerd aan de oostzijde en moet deze zich met de representatieve zijde oriënteren op de doorgaande Houtkade.** De bedrijfsbebouwing wordt hier via de straat aan de westzijde ontsloten.

Figuur 1.1: Schema



Profielen

Figuur 2.1: Profiel laan



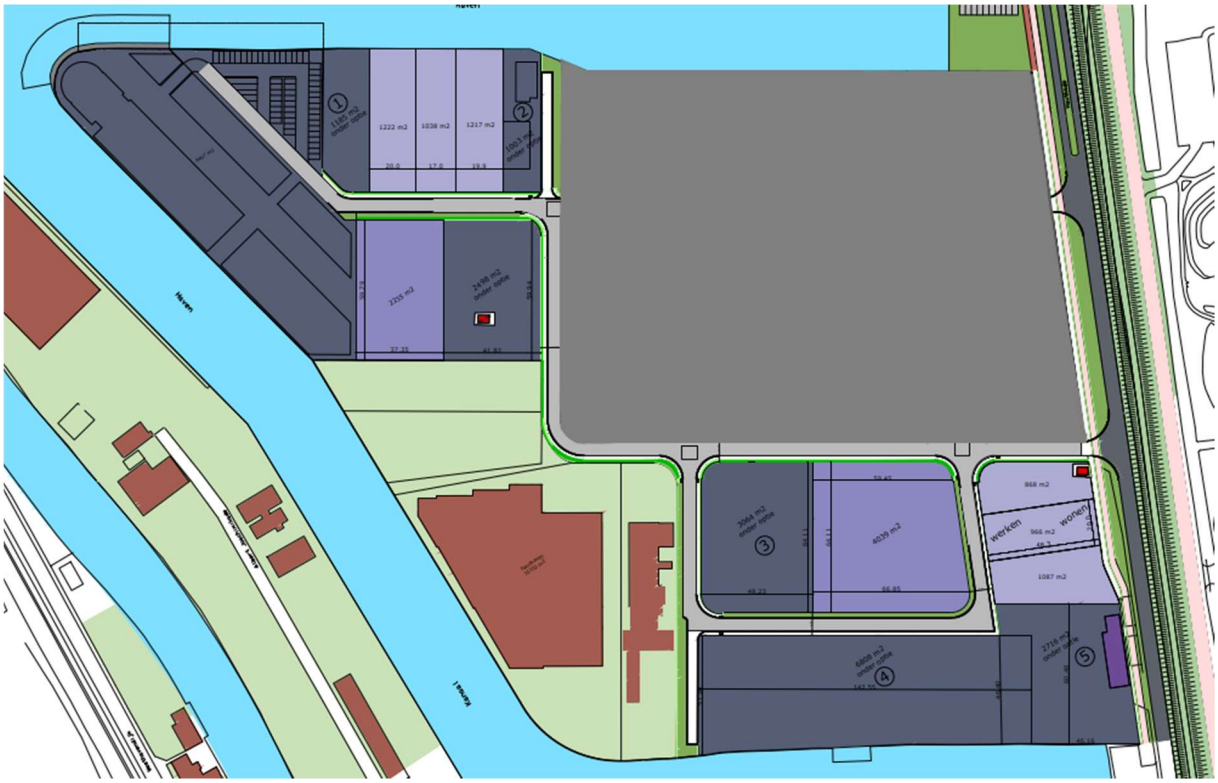
Figuur 2.2: Profiel straat

Kavelbeschrijving

In deze eerste verkoopfase zijn zes woon-werkkavels en bedrijfskavels te koop. Drie woonwerkkavels zijn gelegen aan het water en drie aan de Houtkade. De grootte van de woon-werkkavels varieert van 808 tot 1.222 m^2. De oppervlakte van de bedrijfskavels ligt niet vast en is afhankelijk van de wensen van koper.

Verkaveling

Figuur 3.1: Voorlopig stedenbouwkundig plan



Verkoopprijzen

De prijzen van de kavels variëren afhankelijk van de grootte en de ligging al dan niet aan het water. Deze zijn opgenomen in een prijslijst (zie bijlage x).

Regelgeving

Bestemmingsplan Havengebied Goes 1e herziening

Het vigerende bestemmingsplan is “Havengebied Goes 1e herziening”, vastgesteld op 3 mei 2018. U vindt het volledige bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De Ketelhaven is bestemd als Gemengd -2. De gronden zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk, zoals bedrijvigheid met een lage milieucategorie, cultuur en ontspanning, dagrecreatie, dienstverlening, maatschappelijke activiteiten en sport.

Beeldkwaliteitsplan

Woning

Trefwoorden: eenvoud, soberheid, doelmatig, netjes, maritiem en functioneel.

Massa/situering

- De woning vormt een zelfstandig element op de kavel en richt zich met een representatieve kant naar de straat of naar het water;
- De bebouwing is maximaal twee bouwlagen hoog (goothoogte 6);
- De bebouwing beslaat maximaal 50% van het woonkavelvlak;
- De afstand van bebouwing tot de (woon)perceelsgrens bedraagt aan alle zijden minimaal 3m;
- Indien een woning in de woon-werkzone Ketelhaven aan de landzijde wordt gesitueerd bedraagt de minimale afstand tot de perceelgrens aan de straatzijde 5 meter.
- De hoofdvorm is eenduidig
- De woningen worden voorzien van een hellend dak of zijn plat afgedekt.
- Bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 40° en maximaal 55°.
- Boerderij-types[1] of woningen met een vormgeving die het horizontale karakter sterk benadrukt zoals veel landhuizen, zijn niet toegestaan.
- Het ontwerp van de gevel benadrukt de verticaliteit van elk gevelblad
- Ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.
- Dak-overstekken zijn niet groter dan 30cm.
- Bijbehorende bouwwerken op het erf, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen, erf- of perceelafscheiding en reclame- uitingen worden getoetst aan hoofdstuk 5 van de Welstandsnota.
- De gebouwen hebben een totaalcompositie. Onderdelen van de gebouwen vormen hier een eenheid mee en verstoren de totaalcompositie niet.
- De entreepartij vormt een eenheid met de totaalcompositie van het bouwwerk

Niet toegestaan

- schilddak aan 4 zijden, tentdak, wolfseinden, aangekapte dakkapellen

[1] (Een woning die we karakteriseren als een boerderij type heeft vaak meerdere van de volgende eigenschappen : wolfseinden, bont metselwerk, getoogde gevelopeningen, roedes in ramen, aangekapte dakkapellen, luiken, rond raam in topgevel, smeedijzeren schoorsteenkappen.)

Materialisering

Overgang openbaar-privé

- Woon-werkkavels langs de Ketelkade krijgen maximaal een uitrit met een breedte van 6 meter.
- Woon-werkkavels langs de Houtkade krijgen maximaal een uitrit met een breedte van 6 meter aan de zijde met de bedrijfsbebouwing plus een uitrit aan de zijde van de woning met een maximale breedte van 4 meter. Aan de zijde van de woningen (de doorgaande Houtkade) worden de uitritten deels 2 aan 2 gecombineerd.
- Bij bedrijfswoningen elders in het gebied is een aparte uitrit voor de woning mogelijk mits het oppervlak van de kavel meer dan 3.000m2 bedraagt.

Parkeren

- Elk woning beschikt over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein om te voldoen aan de parkeernorm zoals omschreven in het Parkeerbeleidsplan 2009-2020 van de gemeente Goes.

Ambitie

- Bij voorkeur worden entrees benadrukt met elementen als een luifel, omlijsting, portiek, zijraampje etc.
- Dakkapellen, zonnepanelen en afvoeren worden bij voorkeur in het achterdakvlak gesitueerd

Niet toegestaan

- schilddak aan 4 zijden, tentdak, wolfseinden, aangekapte dakkapellen

Materialisering

Materiaalgebruik

- De dichte delen van de gevels zijn van gebakken materiaal in aardkleurige tinten: van zandkleur, rood, roodbruin tot donkerbruin en antraciet. Ook wit gekeimde gevels en (wit) stucwerk zijn toegestaan.
- Ook is voor grotere delen van het geveloppervlak de toepassing van zink of hout toegestaan. Hout alleen mits in een plankenstructuur met een natuurlijke houtkleur.
- Kozijnen zijn van hout, kunststof of metaal. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien hoogwaardig uitgevoerd met een Hollands profiel
- Bij eventuele roedeverdeling roedes op het glas plus een metalen verdeling tussen de glasplaten (wienersprossen)
- Kunststof dakranden zijn alleen toegestaan in een geprofileerde uitvoering zonder zichtbare bevestigingsmiddelen.
- HWA aan de zijde van de openbare ruimte dienen van metaal te zijn.
- Zonnepanelen aan de straatzijde alleen in een donkere kleur in combinatie met donkere dakbedekking.

Ambitie

- De schuine daken worden bij voorkeur afgedekt met keramische pannen, kleinschalige antracietkleurige betonpannen zijn ook toegestaan. Maar ook de toepassing van riet, sedum of hoogwaardige oplossingen in metaal zijn toegestaan.
- In het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen.
- Bij toepassing van kunststof kozijnen wordt bij voorkeur doorlopende dorpels voor de kozijnen en doorlopende stijlen voor de ramen toegepast (geen verstek).
- Voor een betere drainage/ wateropname van de grond, minder hitte (tegels houden warmte vast) en het vergroten van de biodiversiteit wordt geadviseerd minder dan 60% van de kavel te betegelen.

- Hemelwaterafvoeren bij voorkeur uit het zicht.
- Losstaande garages en bijgebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

Niet toegestaan

- Betonsteen als gevelmateriaal
- Geglazuurde gevelstenen
- Geglazuurde of glimmende geëngageerde dakpannen,
- Baksteen in fel rode, witte of heel lichte kleuren.
- Gemêleerd, zeer bont metselwerk
- Toepassing van plaatmateriaal in grote delen van gevel
- gebouw onderdelen van verzinkt metaal
- Betonnen dakpannen met open structuur
- Betonnen dakpannen in een andere kleur dan antraciet
- Bij schuine daken bitumeuze, kunststof of soortgelijke afdekking.
- kantpannen in het voorgevelvlak.

Bedrijfspand

Trefwoorden: eenvoud, soberheid, doelmatig, netjes, maritiem en functioneel.

Massa/situering

- De bebouwing richt zich met een representatieve kant naar de straat en/of naar het water;
- Als een kavel zowel aan een laan als aan een straat grenst wordt de representatieve zijde naar de laan gericht;
- De bebouwing is maximaal 6 meter hoog;
- Bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°.
- De afstand van bebouwing tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste 10m;
- De afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt aan één zijde ten minste 5m;
- Indien de bebouwing zich aan één zijde op minimaal 10m van de zijdelingse perceelgrens bevindt, mag de minimale afstand van de bebouwing tot voorste perceelgrens worden teruggebracht tot ten minste 5m.
- Indien een bedrijfsgebouw in de woon-werkzone Ketelhaven aan de waterzijde wordt gesitueerd bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen aan een zijde minimaal 3 meter en aan de andere zijde minimaal 10 meter en bedraagt de minimale afstand tot de waterkant 3 meter. De minimale afstand van 10 meter tot één zijdelingse perceelgrens kan teruggebracht tot minimaal 3 meter indien elders op de kavel in voldoende parkeerruimte wordt voorzien.

Materialisering

- De bebouwing kent een duurzame uitstraling van bijvoorbeeld hout of baksteen. Hoogwaardig kunststof of metalen plaatmateriaal met een vlakke textuur en gedekte kleur is ook toegestaan.
- De bebouwing kent overwegend een donkere gedekte kleur
- Golfplaat materiaal is zowel op het dak als op de gevel niet toegestaan.

Overgang openbaar-privé

- Op die plaatsen waar op de overgang openbaar-privé niet is voorzien in een haag in openbaar gebied (zoals langs de trottoirs in de lanen) wordt door het bedrijf een donker spijlenhekwerk of een groene haag op de erfscheiding gerealiseerd met een hoogte van circa 1meter;
- Bedrijven krijgen maximaal één uitrit tot een maximale breedte van max. 6m, voor bedrijfskavels met een minimale oppervlakte van 3.000m2 is een tweede uitrit mogelijk

Parkeren

- Elk bedrijf zal in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moeten voorzien, conform de norm zoals opgenomen in het actuele parkeerbeleidsplan van de gemeente Goes (anno 2018 is dat: Parkeerbeleidsplan Gemeente Goes 2009-2020);
- Laden en lossen dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.

Reclame

- Per perceel zijn in totaal maximaal 3 zichtbare reclame-uitingen toegestaan;
- Een reclamebord of -object bevindt zich passend in de structuur van de gevel;
- Een permanente reclamezuil wordt geplaatst voor de hoofdentree van het bedrijf en is maximaal 1m. breed en 0.3m. dik.
- Op een bedrijfsperceel met een oppervlakte kleiner dan 2.500m2 zijn geen vlaggenmasten toegestaan.
- Op een bedrijfsperceel met een oppervlakte groter dan 2.500m2 zijn maximaal 3 vlaggenmasten toegestaan.

Opslag

- Opslag van bedrijfsartikelen en grondstoffen dient uit het directe zicht plaats te vinden.

Kademuren

Voor de kavels aan het water geldt dat de koper eigenaar wordt van de kademuur behorend bij uw perceel. Op dit moment is de gemeente eigenaar van de kade. Deze wordt in de huidige staat om niet overgedragen aan de koper. Hiervoor dient koper contact op te nemen met de gemeente.

Flora en fauna

Koper zal ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen in het plangebied “Ketelhaven” te Goes haar medewerking verlenen aan in het kader van de Flora en Fauna wet benodigde mitigerende en compenserende maatregelen ter voorkoming van schadelijke effecten aan beschermde plant- of diersoorten, indien en voorzover deze maatregelen geen belemmering vormen voor de normale bedrijfsvoering van Koper.

Visualisaties

Mogelijke kavelopzet bovenaanzicht

De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage dient daarbij in acht worden genomen.

Figuur 4.1: Bedrijfskavels

Figuur 4.1.1: Vooraanzicht vanuit Laan

Figuur 4.2: Woon- werkkavels

Figuur 4.2.1: Vooraanzicht vanuit Laan

Mogelijke kavelopzet 3D

Figuur 5.1: Bedrijfskavels

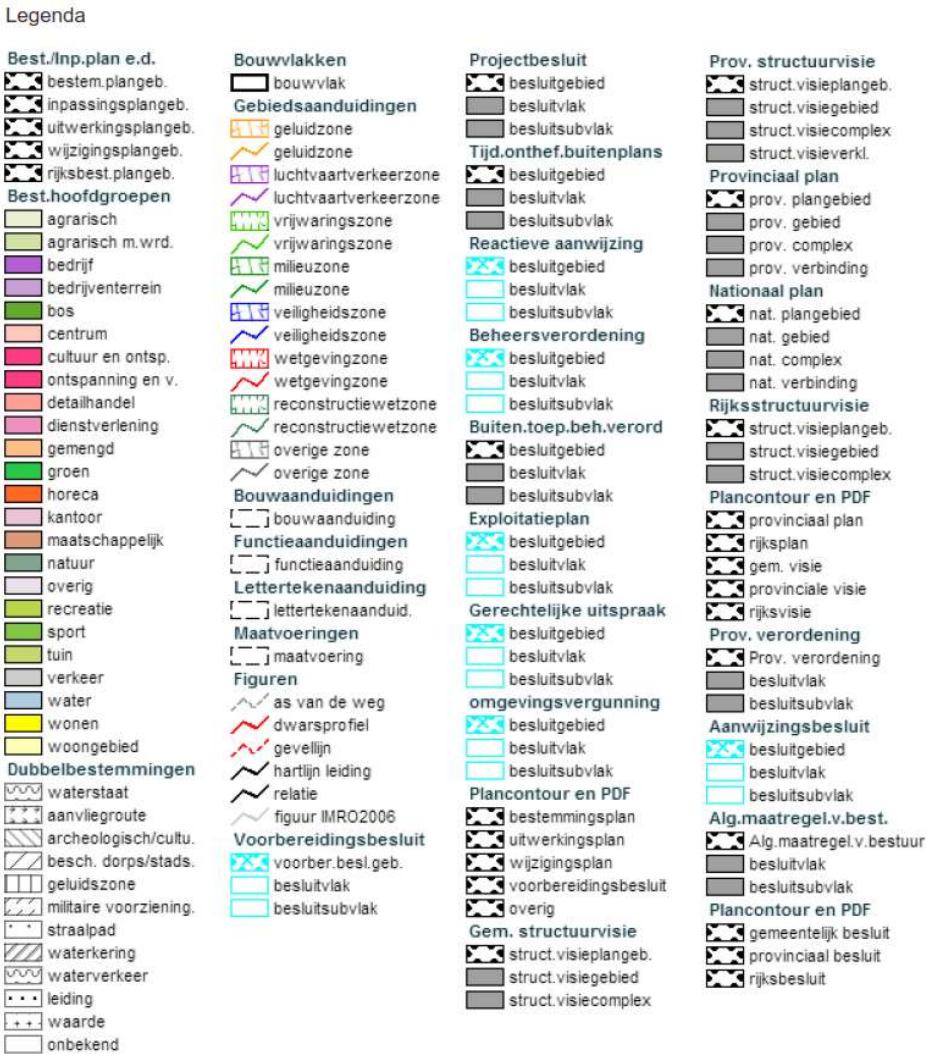
Figuur 5.2: Woon-werkkavels

Bijlage 1: Bestemmingsplan “Havengebied Goes 1e herziening”

Plankaart

Plannaam:	**Havengebied Goes 1e herziening**	Datum afdruk:	2018-06-01
Naam overheid:	gemeente Goes	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-05-03
Planidn:	NL.IMRO.0664.BPGS06-VG99	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	vastgesteld		

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.



Artikel 3: Gemengd-2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. cultuur en ontspanning;
c. dagrecreatie;
d. dienstverlening met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 250 m²;
e. maatschappelijke activiteiten;
f. sport;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': tevens een groothandel in afval en schroot tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4': tevens een constructiewerkplaats tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

alsmede voor:

j. wegen, straten, paden, verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfvoorzieningen, open terrein voor opslag-, los- en laadplaatsen en nutsvoorzieningen;

k. detailhandel en kantoren als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

3.2 Bouwregels

Op de gronden mogen, met in achtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, de volgende bouwwerken worden gebouwd:

a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
b. bedrijfswoningen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel bedraagt maximaal 50%, tenzij onder sub c anders is bepaald;
c. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel bedraagt maximaal ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'specifieke vorm van bedrijf - 1': 1.100 m²;
    2. 'specifieke vorm van bedrijf - 2': 4.500 m²;
    3. 'specifieke vorm van bedrijf - 4': 5.600 m².

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 6 meter;
b. de breedte van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 5 meter;
c. de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens aan de openbare weg of aan de waterkant bedraagt minimaal 3 meter en de afstand tot overige perceelsgrenzen minimaal 2 meter;
d. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
b. bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 meter;
c. de afstand van een bedrijfswoning tot een perceelsgrens aan de openbare weg of aan de waterkant bedraagt minimaal 3 meter en de afstand tot overige perceelsgrenzen minimaal 2 meter;
d. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°;
e. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedragen maximaal 3,5 meter respectievelijk 5 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt maximaal 4 meter;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de plaatsing van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.2 Voorwaarden

De in artikel 3.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.2.2 sub a voor een grotere bouwhoogte van maximaal 10 meter;
b. artikel 3.2.2 sub c voor een kleinere afstand tot een perceelsgrens;
c. artikel 3.2.2 sub d voor het toepassen van een andere dakhelling.

3.4.2 Bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.2.3 sub c voor een kleinere afstand tot een perceelsgrens;
b. artikel 3.2.3 sub d voor het toepassen van een andere dakhelling.

3.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.2.4 sub b tot een hoogte van maximaal 15 meter;
b. artikel 3.2.4 sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter;
c. artikel 3.2.4 sub d tot een hoogte van maximaal 10 meter.

3.4.4 Voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in de artikelen 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3 wordt slechts toepassing gegeven indien:

a. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de (verkeers)veiligheid niet worden aangetast;

b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik zoals bedoeld in artikel 3.1 gelden de volgende bepalingen:

a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
c. opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
f. evenementen zijn toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die voorkomt in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens artikel 3.1 sub a ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;
b. artikel 3.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens artikel 3.1 sub a ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.

3.6.2 Voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.1 wordt slechts toepassing gegeven indien:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid verblijfsrecreatie

3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ‘Gemengd-2’ te wijzigen ten behoeve van het realiseren van verblijfsrecreatie, onder de navolgende voorwaarden:

1. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden bedraagt maximaal 200 eenheden;
2. permanente bewoning is niet toegestaan;
3. een centrale bedrijfsmatige exploitatie is verplicht;
4. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
5. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
    - de positionering van de gebouwen en de inrichting van het terrein om een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing te waarborgen;
    - de realisering van voldoende parkeervoorzieningen;
6. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.2 Procedureregel

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.7.1 zijn de algemene procedureregels van artikel 35 van het moederplan van toepassing.