Raadsvoorstel

RAAD d.d. 27 JUNI 2013
Beslissing: Conform

gemeente Goes

Agendapunt	16
Vergadering d.d.	27 juni 2013
Verzonden	18 juni 2013
Onderwerp	Verlengingsbesluit bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein", 'Soutketen' en 'Binnenstad Centrum" (inclusief een klein deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2")
Registratienummer	13INT00375
Portefeuillehouder	drs. J. de Bat
Programma	Bestuur
Behandeld door	M. Koole
Telefoonnummer	(0113) 24 96 73

1. Inleiding

Zoals u weet zijn worden op dit moment alle beheersmatige bestemmingsplannen binnen de gemeente Goes geactualiseerd. Een aantal jaren geleden is namelijk besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen het grondgebied van Goes te actualiseren. Hierbij is het uitgangspunt om per bebouwde kom één bestemmingsplan op te stellen met uitzondering van de stad Goes, vanwege de omvang. Voor de stad Goes zijn meerdere bestemmingsplannen opgesteld.

Met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen wordt voldaan aan de bepaling uit het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening uit 2008, waarin is gesteld dat bestemmingsplannen die zijn vastgesteld vóór 1 januari 2003 uiterlijk 1 juli 2013 opnieuw dienen te zijn vastgesteld. Bestemmingsplannen mogen namelijk in principe niet ouder zijn dan 10 jaar. Verouderde bestemmingsplannen kunnen immers nieuwe inzichten van hogere overheden en hogere wetgeving ontberen. Met de actualisering van oudere bestemmingsplannen wordt tevens een einde gemaakt aan de onderlinge verschillen tussen bestemmingsplannen. Deze verschillen kunnen soms tot onduidelijke en ongewenste situaties leiden.
Indien gemeenten bestemmingsplannen niet tijdig actualiseren, vervalt eveneens de bevoegdheid tot het heffen van leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning. Alleen ter toetsing van de aan het verjaarde bestemmingsplan mogen geen leges worden geheven. De toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning aan het bouwbesluit, bouwverordening en welstand valt hier niet onder. Concreet betekent dit in de praktijk dat een vierde deel van de totale legessom voor een omgevingsvergunning niet kan worden geïnd.

Huidige stand van zaken
De actualiseringsoperatie in Goes nadert zijn einde. Op een viertal gebieden na zijn alle plannen geactualiseerd. Twee plannen gaan op zeer korte termijn in procedure. Het betreft twee kleine plannetjes te weten bestemmingsplan "Ziekenhuis" en bestemmingsplan ""Stationsgebied Oost". Uiteindelijk blijven er twee gebieden over, te weten het havenindustrieterrein en het centrum van de binnenstad van Goes, waar nog een aantal oude regelingen van kracht zijn. Binnen deze gebieden zijn de bestemmingsplannen 'Binnenstad-Centrum' (inclusief een strook bebouwing uit de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan "De Soutketen") vigerend. Deze plannen zijn om een aantal redenen nog niet herzien. Om nu te zorgen dat tot de tijd dat de plannen worden herzien er leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan kunnen worden geïnd, wordt u voorgesteld voor deze plannen een zogenaamd verlengingsbesluit ex artikel 3.1, lid 3 Wro te nemen.

Criterium voor het nemen van een verlengingsbesluit is dat er sprake moet zijn van een bestemmingsplan waarvan planregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden, de bouw- en gebruiksvoorschriften behoeven niet noodzakelijkerwijs te worden aangepast aan nieuwe regelgeving. De wettelijke regeling staat niet in de weg om het verlengingsbesluit van toepassing te laten zijn op gedeelten van het bestemmingsplan. Bovenstaand criterium is geheel van toepassing op de gebieden in het centrum van de binnenstad en het havenindustrieterrein.

Het komende half jaar wordt voorzien dat een aantal belangrijke beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad van Goes geactualiseerd zullen gaan worden. Het betreft hier onder andere het Masterplan Binnenstad, de Detailhandelsvisie, een groenstructuurplan en de keuze over het eventueel opstellen van een horecavisie. Dergelijke belangrijke beleidsdocumenten hebben hun weerslag op het bestemmingsplan. Op dit moment is het dan ook logischer, zeker nu de huidige bouw- en gebruiksregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, te wachten met een algehele herziening van het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum. Immers, indien men nu zou overgaan tot het herzien van het bestemmingsplan, dan moet dit binnen een aantal jaar weer in overeenstemming worden gebracht met het aangepaste beleid en dat brengt onnodige kosten met zich mee.
Ten aanzien van bestemmingsplan Havenindustrieterrein kan worden gesteld dat voor dit terrein een nieuw ontwikkelbestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Tot die tijd lijkt een verlenging van het huidige bestemmingsplan de meest logische optie. Op dit moment worden voor het bestemmingsplan 'De Soutketen' tevens nog geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zodat een verlengingsbesluit voor dit gebiedje ook de meest logische optie is. Op deze manier wordt de heffing van leges na 1 juli 2013 binnen op het Havenindustriegebied in ieder geval veilig gesteld.

Procedure verlengingsbesluit
Het door de gemeenteraad vastgestelde verlengingsbesluit, waarvan de kaart met de begrenzingen integraal deel uitmaakt, moet worden bekendgemaakt in de Bevelandse bode en de Staatscourant. Daarin moet worden gewezen op de mogelijkheid om tegen het verlengingsbesluit een bezwaarschrift in te dienen. Daarna staat eventueel de mogelijkheid tot het instellen van beroep nog open.

Conclusie
Gegeven vorenstaande wordt u dan ook gevraagd een verlengingsbesluit te nemen voor de bestemmingsplannen 'Binnenstad Centrum' (inclusief een strook nu vallend onder de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan 'De Soutketen"), teneinde het mogelijk te maken leges te heffen voor het beoordelen van aanvragen tot omgevingsvergunning binnen deze plangebieden. Eind dit jaar zal duidelijk worden op welke termijn de verschillende beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad worden herzien. Mocht dan de inschatting zijn dat dit nog enige jaren zal gaan duren, dan kan alsnog de beslissing worden genomen over te gaan tot een herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum". De verlenging van het bestemmingsplan 'Havenindustrieterrein" kan lopen tot het in procedure brengen van een ontwikkelbestemmingsplan voor het gehele gebied.

2. Financiën
N.v.t.

3. Communicatie
N.v.t.

Bij dit raadsvoorstel mee te zenden stukken:
1. Raadsbesluit met bijbehorende tekening met kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013:

Ter inzage te leggen stukken
1. Primaat

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris, de burgemeester,

drs. C.G.M. Maas. mr. L.J. Verhulst.

Raadsbesluit

gemeente Goes

Besluitnummer	16
Vergadering d.d.	27 juni 2013
Verzonden	18 juni 2013
Onderwerp	Verlengingsbesluit bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein", 'Soutketen' en 'Binnenstad Centrum" (inclusief een klein deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2").
Registratienummer	13INT00376

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein" en 'Soutketen", zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;
2. het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum" en een deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2", zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013.

de griffier, de voorzitter,

drs. J.W. Scherpenzeel. mr. L.J. Verhulst

INHOUD

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 3 Beoordeling gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 Uit te werken woon-, maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden (UW, UM en UB)

Artikel 5 Woondoeleinden (W)

Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden (M)

Artikel 7 Detailhandelsvoorzieningen (D)

Artikel 8 Horecadoeleinden (H)

Artikel 9 Verkeersdoeleinden (V)

Artikel 10 Groenvoorzieningen (G)

PARAGRAAF III OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11 Gebruiksbepalingen

Artikel 12 Nadere eisen

Artikel 13 Vrijstellingen

Artikel 14 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 15 Overgangsbepalingen

Artikel 16 Hoogte van bouwwerken

Artikel 17 Slotbepaling

PARAGRAAF I

Algemene en technische bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. plan: het bestemmingsplan "Oost II" te Goes;

b. kaart: de kaart, deel uitmakende van het plan;

c. bestemmingsgrens: de grenslijn van de bestemming;

d. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;

e. perceelsgrens: de grens van een bouwperceel;

f. perceelsbreedte: de breedte van een bouwperceel;

g. bebouwingsvlak: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

h. bebouwingsgrenzen: de grenslijnen van de bebouwingsvlakken, welke door de gebouwen naar de wegzijde (voorgevelrooilijn) of naar de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) of zijdelings niet mogen worden overschreden door gebouwen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

i. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

j. hoofdgebouw: een gebouw, geen bijgebouw zijnde;

k. bijgebouw: een huishoudelijke bergruimte, huishoudelijke werkruimte, hobbyruimte, garage, tuinhuisje en een onderkomen voor dieren;

l. aan- en uitbouw: een ruimte, welke door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt voor bewoning;

m. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

n. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;

o. dakvoet: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en liftopbouwen hieronder niet begrepen;

p. bouwlaag, laag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van kelder en zolder;

q. eengezinswoning, woning: een gebouw, bestemd en ingericht voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

r. dienstwoning/bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw, op of bij een terrein bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

s. achtergevel van een woning: het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;

t afgewerkt maaiveld: de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond, welke ligt op 10 cm boven de kruin van de weg waaraan wordt gebouwd;

u. bedrijfsgebouw: een gebouw dat blijkens zijn aard en indeling ruimten omvat ten behoeve van bedrijven;

v A-inrichting: een bedrijf als bedoeld in het "Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder" zoals dat luidt op het tijdstip van vaststelling van het plan;

w detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke niet-bedrijfsmatige verbruiker en gebruiker

x bedrijfsvloeroppervlak: de ruimten die, ingevolge het plan, worden of kunnen worden gebruikt voor detailhandelsbedrijven.

Artikel 2

Wijze van meten

1 Bij het toepassen van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;

b de inhoud van een gebouw: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;

c de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk:
- voorzover gelegen in de bestemming "water":
  * vanaf het hoogste punt van het gebouw of ander bouwwerk tot NAP-niveau;
- voorzover gemeten in het kader van de bepalingen over het optisch vrij pad:
  * vanaf het hoogste punt van het gebouw of ander bouwwerk tot NAP-niveau;
- voor het overige:
  * vanaf het hoogste punt van het gebouw - met uitzondering van schoorstenen - tot het afgewerkte maaiveld;

d de hoogte van de dakvoet van een gebouw of ander bouwwerk: vanaf de dakvoet tot het afgewerkte maaiveld van het bouwperceel;

e de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

f de breedte van een bouwperceel: in de voorgevelrooilijn tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen;

g de afstand van een gebouw tot de openbare weg: vanaf het dichtst bij de openbare weg gelegen punt van het gebouw. boven het afgewerkte maaiveld en haaks op de openbare weg;

h. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens: vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw boven het afgewerkte maaiveld en haaks op de perceelsgrens;

i. de bebouwde oppervlakte van een perceel, bebouwingsvlak of een ander terrein: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld met dien verstande. dat de oppervlakte van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden gesommeerd. tenzij in deze voorschriften anders is bepaald

j bij het bepalen van een bebouwingspercentage wordt dit per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;

k bedrijfsvloeroppervlak: binnenwerks, op de vloer van de ruimten die, ingevolge het plan, worden of kunnen worden gebruikt voor detailhandelsbedrijven;

2 De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, zomede op afvoerpijpen van hemelwater, op gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen en dorpels

Artikel 3

Beoordeling gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

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

PARAGRAAF II

Bestemmingsbepalingen

Artikel 4

Uit te werken woon-, maatschappelijke en bedrijfs-doeleinden (UW, UM en UB)

1. De op de kaart voor "uit te werken woon-, maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzigingen bestemd voor:

a. woningen;

b. niet voor bewoning bestemde gebouwen;

c. bedrijven, voorzover voorkomend in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Inrichtingen, met uitzondering van A-inrichtingen als bedoeld in het besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder zoals die op het tijdstip van de vaststelling van het plan luidt;

d maatschappelijke doeleinden;

e. bijgebouwen, aan- of uitbouwen en autoboxen;

f erven en tuinen;

g. tot de woonwijk behorende voorzieningen als voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen;

h. andere bouwwerken.

2.1 Burgemeester en wethouders werken deze bestemming voorzover nodig uit met inachtneming van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in dit artikel gegeven bepalingen

2.2. Burgemeester en wethouders leggen de uitwerking tenminste 14 dagen ter inzage.
Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden de gelegenheid schriftelijk bezwaren in te dienen bij burgemeester en wethouders.

2.3. Zolang de bestemming niet is uitgewerkt door burgemeester en wethouders of de uitwerking niet de vereiste goedkeuring heeft verkregen, mogen burgemeester en wethouders slechts een bouwvergunning verlenen mits vooraf door gedeputeerde staten is verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben.

3. Beschrijving in hoofdlijnen
De wijze waarop de doeleinden van het plan worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven:

a. gestreefd wordt naar handhaving van het karakter van dit overgangsgebied tussen de binnenstad en de woongebieden. Dit karakter uit zich door de van oudsher aanwezige menging van kleinschalige bedrijvigheid, kleine winkels en woningen;

b. het oppervlak ten behoeve van bedrijfsdoeleinden mag maximaal 650 m² bedragen;

4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

a lid 1. sub c : voor niet in de "Staat van Inrichtingen" genoemde vergelijkbare andere bedrijven;

5 Alvorens burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 4, sub a. winnen zij schriftelijk advies in bij:

a. het Ministerie van Economische zaken Rijksconsulentschap in de provincie Zeeland, of de betrokken vestiging voorziet in de plaatselijke behoefte en een duidelijk verzorgende functie vervult voor de betrokken kern en het daartoe behorende landelijk gebied. dan wel voortkomt uit lokale initiatieven;

b de regionaal Inspecteur van de volksgezondheid voor de milieuhygiëne of de vestiging toelaatbaar is en of daaraan in verband met het te verwachten gebruik zodanige redelijke eisen te stellen zijn, dat voor een aantasting van het woon- en leefmilieu niet behoeft te worden gevreesd

6 Bij een negatief advies als bedoeld in lid 5, wordt een vrijstelling slechts verleend na verkregen verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten

Artikel 5

Woondoeleinden (W)

1 De op de kaart voor "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemmingen bestend voor voorzieningen voor huisvesting van personen

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

a. woningen;

b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en autoboxen;

c andere bouwwerken

3 Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

a indien op de kaart niet anders is aangegeven moeten de woningen met de voorgevel in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd;

b behoudens op de gronden met de subbestemming s. (stapelwoningen), is het geheel of gedeeltelijk boven elkaar bouwen van woningen niet toegestaan;

c de breedte van een woning - een aangebouwd gebouw als genoemd in lid 2b niet meegerekend - zal tenminste bedragen op de gronden met de subbestemming:

s.	4 m ;
a., f en t	5 m.;
v	6 m.;

d. op de gronden met de subbestemming a. en f zal - tenzij op de kaart anders is aangegeven - de afstand tussen de zijgevels tenminste 2 m bedragen;

e. op de gronden met de subbestemmingen t. en v. zal - tenzij op de kaart anders is aangegeven - de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m. bedragen;

f. de dakhelling van iedere woning mag maximaal 55º bedragen;

g de achtergevelrooilijn mag ten hoogste op de helft van de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand tussen de voorgevel- en achtergevelrooilijn van 15 m;

h. de afstand tussen de achtergevels van twee tegenover elkaar gelegen woningen moet tenminste 20 m bedragen;

i op de gronden tussen de bebouwingsgrens van de woningen en de bestemmingen "verkeersdoeleinden" en/of "groenvoorzieningen" zijn geen gebouwen toegestaan

j op gronden met de subbestemmingen t. en v. moet per bouwperceel tenminste één parkeerplaats aanwezig zijn. Parkeerplaatsen in garages worden hierbij buiten beschouwing gelaten;

4 Bij iedere woning mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 50% zal bedragen;

b de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- of uitbouwen en carports niet meer dan 3 m. zal bedragen en de dakhelling niet meer dan 60° zal bedragen;

c de afstand tussen een aan- of uitbouw en de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan de afstand tussen de woningen en de zijdelingse perceelsgrens. Daar waar de zijgevel van de woning meer dan 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, geldt voor de aan- en uitbouw een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van terminste 3 m ;

d de hoogte van tuin- en erfafscheidingen niet meer dan 2 m. zal bedragen;

e. de hoogte van overige andere bouwwerken de begane grondbouwlaag van de woning niet zal overschrijden

5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in/op:

a lid 3. sub h.: voor een kleinere afstand tot min. 18 m. tussen de achtergevels van twee tegenover elkaar liggende woningen;

Artikel 6

Maatschappelijke doeleinden (M)

1. De op de kaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemming, bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

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

a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;

b. per instelling ten hoogste één dienstwoning;

c. andere bouwwerken.

3. De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een dienstwoning ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³ zal bedragen;

b. de afstand tussen vrijstaande gebouwen tenminste 5 m. zal bedragen.

c. indien op de kaart niet anders is aangegeven moet de afstand tussen de gebouwen en de perceelsgrens tenminste 3 m. bedragen;

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

a. lid 3 : voor de bouw van (fietsen) bergingen met een gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van ten hoogste 40 m² en een hoogte, inclusief de toegestane overschrijding, van niet meer dan 3 m. op de gronden met de nadere aanwijzing (z);

b. lid 3, sub b : tot tenminste 2 m.

Artikel 7

Detailhandelsvoorzieningen (D)

1. De op de kaart voor "detailhandelsvoorzieningen" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemming, bestemd voor detailhandelsbedrijven.

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

a niet voor bewoning bestemde gebouwen;

b. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning;

c andere bouwwerken.

3 De wijze waarop de doeleinden van het plan worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven

a. uitbreiding van de detailhandel dient gezocht te worden door middel van uitbreiding van bestaande bedrijven.

4 De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een dienstwoning ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³ zal bedragen;

b. de afstand tussen vrijstaande gebouwen tenminste 5 m zal bedragen;

c bij ieder hoofdgebouw waarvan de begane grond niet - danwel niet in hoofdzaak wordt gebruikt als woning mag van niet bebouwde gedeelte van het bouwperceel ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen als bedoeld in lid 2a;

d. de hoogte van de gebouwen als bedoeld in lid 2a ten hoogste 3 m zal bedragen

5 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd - indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

a. lid 4. sub b. : tot tenminste 2 m.

b lid 4. sub c : tot ten hoogste 75 %

Artikel 8

Horecadoeleinden (H)

1 De op de kaart voor "horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemming, bestemd voor horecabedrijven.

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

a niet voor bewoning bestemde gebouwen;

b per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning;

c. andere bouwwerken

3. De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de oppervlakte van een dienstwoning ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³ zal bedragen;

b. de afstand tussen vrijstaande gebouwen tenminste 5 m. zal bedragen;

c de hoogte van de gebouwen als bedoeld in lid 2a ten hoogste 3 m. zal bedragen

4 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd - indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

a lid 3, sub b : tot tenminste 2 m.

Artikel 9

Verkeersdoeleinden (V)

1. De op de kaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemming, bestemd voor straten, railverkeer, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen en andere verkeersvoorzieningen, alsmede groenvoorzieningen

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

   andere bouwwerken en andere werken.

3. De andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
   - de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
   - de hoogte van overige andere bouwwerken en andere werken mag niet meer dan 2,50 m bedragen

Artikel 10

Groenvoorzieningen (G)

1 De op de kaart voor "groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

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

andere bouwwerken en andere werken.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11

Gebruiksbepalingen

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

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3. Overtreding van het bepaalde in lid 1 is een strafbaar feit ingevolge artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Artikel 12

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen omtrent:

a. de plaatsing van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;

b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;

c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

d. de situering van de hoofdgebouwen binnen de bebouwingsvlakken

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

Artikel 13

Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van:

a de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een hoogte van ten hoogste 3 m., zoals transformator- en schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en telefooncellen;

b het overschrijden van de voorgevelrooilijn, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:

1 erkers, balkons en bordessen tot ten hoogste 0,60 m ;

2 ingangspartijen tot ten hoogste 2 m , mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 6 m² en de hoogte niet meer dan 3 m zal bedragen;

c het overschrijden van de achtergevelrooilijn met ten hoogste 3 m, waarbij dan met eenzelfde maat achter de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd, alsmede voor het bouwen haaks op de zijdelingse perceelsgrens;

d het in geringe mate aanpassen van het plan, hetzij om enig onderdeel van het plan dan wel om ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan, de bestemmingsgrenzen aan de vorm van het bouwterrein of aan het bouwplan aan te passen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze nadere bepaling of aanpassing van de bestemmingsgrenzen, waarbij verschuivingen van ten hoogste 5 m. toelaatbaar zijn, in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan noodzakelijk is, mits enige afwijking van het plan van ondergeschikte aard blijft;

e de bouw van verblijfsruimten voor gehandicapten op het gedeelte buiten de bebouwingsvlak bij de bestemming Woondoeleinden, mits niet meer dan 60% van dat gedeelte zal worden bebouwd;

f het oprichten van:
- centrale televisie-antennes tot een hoogte van 20 m ;
- overige antennes en masten tot een hoogte van 12 m. ;

g de op de kaart en in de voorschriften gegeven hoogte-, breedte en dieptematen voor bebouwing tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten;

2 Alvorens een vrijstelling als bedoeld in lid 1, sub e, wordt verleend worden belanghebbenden gedurende veertien dagen in de gelegenheid gesteld, bezwaren schriftelijk ter kennis van burgemeester en wethouders te brengen

3 Indien tegen het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 1, sub e., bezwaar wordt gemaakt, wordt een vrijstelling slechts verleend na verkregen verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten

Artikel 14

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1 Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd:

a het plan te wijzigen mits
- het hoofdwegenstramien niet zal worden gewijzigd;
- de in het plan aangegeven dichtheid en hoogte van de bebouwing niet meer dan 10% zullen worden gewijzigd;
- de verhoudingen van de in het plan aangegeven bestemmingen van gronden, die niet of nagenoeg niet voor bebouwing in aanmerking komen, met niet meer dan 10% zullen worden gewijzigd.

2. Een gewijzigd plan wordt niet vastgesteld dan nadat de belanghebbenden gedurende veertien dagen in de gelegenheid zijn gesteld, eventuele bezwaren schriftelijk ter kennis van burgemeester en wethouders te brengen

Artikel 15

Overgangsbepalingen

1 Gebruik van gronden, dat bij het van kracht worden van het plan bestaat en in strijd is met het plan mag worden voortgezet

2 Gebruik van gebouwen en andere bouwwerken dat bij het van kracht worden van het plan bestaat, dan wel wordt verwezenlijkt of kan worden verwezenlijkt krachtens een voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan aangevraagde bouwvergunning en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet

3 Gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken dat bij het van kracht worden van het plan bestaat en daarmee in strijd is, mag worden gewijzigd. mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot

4 Gebouwen en andere bouwwerken. die voor de tervisielegging van het ontwerp-plan bestaan of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning. maar in strijd is met het plan. mogen in geval van teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de afwijkingen van het plan niet worden vergroot en de aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaren na de dag waarop de calamiteit eindigde. behoudens onteigening overeenkomstig de wet

5 Gebouwen en andere bouwwerken. die voor de tervisielegging van het ontwerp-plan bestaan of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning en in strijd zijn met het plan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en verandert, mits de afwijkingen van het plan naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot

Artikel 16

Hoogte van bouwwerken

1 De toelaatbare dakvoethoogte van gebouwen wordt aangegeven door de op de kaart ingeschreven dan wel in deze voorschriften genoemde hoogtemaat

2. De hoogte van de dakvoet mag worden overschreden door hellende dakvlakken van ten hoogste 55º en door dakkapellen. De totale hoogte mag worden overschreden door naar verhouding ondergeschikte bouwdelen zoals verbindingsvlakken, lichtkappen, schoorstenen en liftopbouwen

3. Tenzij in deze voorschriften anders is bepaald mag de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 2 m bedragen.

4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

a. lid 1 : mits deze maat met niet meer dan 1 m zal worden overschreden;

b lid 3 : tot ten hoogste 10 m

Artikel 17

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Oost II"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van

de secretaris, de voorzitter.

Ing P.J.F.M. Vermeulen Drs. D.J. van der Zaag

26 april 1993

Bijlage 1

Bestemmingsplan "Oost II" te Goes.

STAAT VAN INRICHTINGEN, als bedoeld in artikel 4 van de voorschriften.

Maatkledingbedrijven

Woningstoffeerderijen

Slagerijen/vleesbewerking

Loonzetterijen

Grafisch bedrijf, uitsluitend hoogdrukkerij (klein) en kopieer-inrichtingen

Glas-in-loodzetterijen

Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven

Uurwerkreparatiebedrijven

Goud- en zilversmederijen (reparatiebedrijven)

Reparatiebedrijven voor elektrische gebruiksgoederen

Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten

Telefoon-, telegraafdiensten

Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen voorzover niet aangedreven door verbrandingsmotoren

Stoppage- en oppersinrichtingen

Wasserettes, wassalons

Kappersbedrijven en schoonheidssalons

Foto-ateliers (incl. ontwikkelen voor eigen winkelbedrijf)

Detailhandel met uitzondering van food

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Goes d.d.

de secretaris,