



VOORSCHRIFTEN

Goedgekeurd

~~Goed. goedgekeurd~~

~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 16-06-2009 20

nr. 090 22292/10 dir. RMW

voor dezen,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes
bij besluit van 19 februari 2009

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente
titel

Goes
Bestemmingsplan 'Riethoek'

stedenbouwkundig
plan

Van Egmond Totaal Architectuur

projectnummer
datum

GO 4167
19 februari 2009

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

6 december 2007
23 april 2008
19 februari 2009

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan 'Riethoek' in de gemeente Goes

INHOUD

PARAGRAAF I	INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	11
Artikel 3	Agrarisch (A)	11
Artikel 4	Groen (G)	13
Artikel 5	Verkeer (V)	15
Artikel 6	Wonen (W)	17
PARAGRAAF III	ALGEMENE BEPALINGEN	20
Artikel 7	Antidubbeltelbepaling	20
Artikel 8	Bestaande afstanden en andere maten	21
Artikel 9	Algemene gebruiksbe­palingen	22
Artikel 10	Algemene vrijstellingsbe­palingen	23
Artikel 11	Algemene wijzigingsbe­palingen	24
Artikel 12	Algemene procedurebe­palingen	25
PARAGRAAF IV	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	26
Artikel 13	Strafbepalingen	26
Artikel 14	Overgangsbepaling	27
Artikel 15	Slotbepaling	28

BIJLAGEN:

1. Voorschriftenkaart 1.

PARAGRAAF I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **het plan:** het Bestemmingsplan Riethoek van de gemeente Goes;
2. **de plankaart:** de plankaart behorende bij het Riethoek van de gemeente Goes;
3. **aan- of uitbouw:** een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
4. **achtergevel van een woning:** het naar het bijbehorende erf gekeerde meest achterwaarts gelegen deel van een woning een aan- of uitbouw inbegrepen;
5. **ander bouwwerk:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. **agrarisch bedrijf:** een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen of veredelen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
 - I. grondgebonden agrarische bedrijven;
 - II. glastuinbouwbedrijven;
 - III. niet-grondgebonden agrarische bedrijven.
7. **agrarisch bouwblok:** een aaneengesloten stuk grond waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf of agrarisch hulp- en nevenbedrijf is toegestaan;
8. **architectonische waarde:** de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
9. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan;
10. **balkon:** open uitbouw aan een bovenverdieping van een woning, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit het verblijfsgebied;
11. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

12. **bebouwingspercentage**: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
13. **bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en aan- of uitbouwen voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is;
14. **bestaand**: bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;
15. **bestemmingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
16. **bestemmingsvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
17. **bordes**: een verhoogd deel voor de ingang van een gebouw, bereikbaar via een aantal treden, meestal van natuursteen;
18. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
19. **bouwgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
20. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
21. **bouwperceelgrens**: een grens van een bouwperceel;
22. **bouwvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
23. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
24. **bijgebouw**: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

25. **dakvoet**: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en lif-topbouwen niet worden begrepen. Bij toepassing van een lessenaarsdak bepaalt het laagste snijpunt de dakvoetheogte;
26. **dienstverlening**: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijschool en videotheek;
27. **eengezinshuis**: een gebouw dat bestaat uit één woning;
28. **erf**: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, de bestemming ingevolge het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;
29. **erker**: een uitgebouwd venster;
30. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
31. **externe veiligheid**: kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
32. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
33. **grenswaarde**: grenswaarde als bedoeld in artikel 5.1 derde lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico;
34. **groepsrisico**: de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen (tenminste 10, 100 of 1000) overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron, waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
35. **grondgebonden agrarische bedrijven**: een agrarisch bedrijf waarbij (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond, te onderscheiden in:
- I. veeteelt: het houden van vee, waarbij de weidegang essentieel is;
 - II. paardenhouderij: het houden, fokken, verzorgen en trainen van paarden, waarbij de weidegang essentieel is;
 - III. akkerbouw, fruitteelt en tuinbouw, waaronder bloem- en boomkwekerij: het telen of veredelen van gewassen in of op de open grond (de teelt onder afdek materiaal en in tijdelijke kweektunnels daarbij inbegrepen);
36. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

37. **kantoor(ruimte)**: een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;
38. **kwetsbaar object**: een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;
39. **landschappelijke waarde**: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
40. **mestbassin**: een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal (mestsilo, mestzak, foliebassin);
41. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut)**: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;
42. **passend in het straat- en bebouwingsbeeld**:
- I. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - II. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 - III. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 - IV. de cultuurhistorische samenhang in de omgeving.
43. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
44. **peil**: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
45. **plaatsgebonden risico**: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;
46. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

47. **raamprostitutie:** een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutuee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
48. **richtwaarde:** richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1, derde lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico;
49. **risicovolle inrichting:**
- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
 - b. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;
 - c. met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.
50. **seksautomatenhal:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
51. **seksbioscoop/-theater:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
52. **seksinrichting:** de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
53. **stedenbouwkundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
54. **straatprostitutie:** het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
55. **twee aaneen:** blokken van twee aangebouwde hoofdgebouwen;
56. **verblijfsdoeleinden:** gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;

57. **voorgevelrooilijn**: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
58. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw; indien meerdere delen van het hoofdgebouw naar de weg gekeerd zijn, is de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn bepalend;
59. **vrijstaande woning**: een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
60. **Wed**: de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
61. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
Artikel 1, eerste lid, onder b Wegenverkeerswet luidt: wegen: alle voor het openbare verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.
62. **Wegenverkeerswet**: de Wegenverkeerswet, zoals die luidde ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
63. **Wet geluidhinder**: de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
64. **Wet milieubeheer**: de Wet milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
65. **woning**: een gebouw, dat dient voor bewoning;
66. **Woningwet**: de Woningwet, zoals die luidde ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1. **Afstanden**

Afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2. **Dakvoetheogte**

De dakvoetheogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;

3. **Hoogte van een bouwwerk**

De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4. **Oppervlakte van een bouwwerk**

De oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

5. **Breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk**

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

6. **Bebouwde oppervlak**

Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

7. **Bebouwingspercentage**

Het bebouwingspercentage wordt per bouwperceel berekend van het totale bouwperceel waar het percentage is ingeschreven;

8. **Inhoud van een bouwwerk**

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

9. Vloeroppervlak (netto)

Het (netto) vloeroppervlak van een bouwwerk wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming, zonder aftrek van niet dragende scheidingsmuren.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3

Agrarisch (A)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Agrarisch (A)** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf, afgestemd op de aanwezige landschappelijke waarden, betreffende landbouw, veeteelt, tuinbouw - niet zijnde fruitteelt;

almede voor:

- b. een bufferzone voor de aan de grond grenzende milieugevoelige bestemmingen ter plaatse van de aanduiding;
- c. verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

met de daarbij behorende:

- d. andere bouwwerken, met uitzondering van mestbassins, silo's;

2. Bouwvoorschriften

Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het betreft bouwwerken van geringe afmetingen, zoals afrasteringen en drinkgelegenheden voor vee;
- b. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 meter.

3. Nadere eisen

3.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

3.2. Voorwaarden

De in artikel 3, lid 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, ander bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 4.1. Burgemeester en wethouders zijn ten behoeve van de grondgebonden agrarische bedrijfsuitvoering bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3, lid 2, voor het buiten het bouwvlak bouwen van één schuilgelegenheid voor melkvee met een oppervlakte van 50 m², mits geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de waarden van het gebied en het wenselijk is met het oog op de omvang, de verspreide ligging en de wijze van beweiding van de gronden van de betrokken veehouder.
- 4.2. Procedureregels
Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 3, lid 4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

5. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8 lid 1, wordt in ieder geval gerekend:
het in gebruik nemen van gronden met de bestemming 'Agrarisch' te gebruiken voor fruitteelt.

Artikel 4

Groen (G)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Groen (G)** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen en/of groenvoorzieningen en/of speelvoorzieningen en/of beplanting en/of parken, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende

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

2. Bouwvoorschriften

Niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken

Met betrekking tot het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3.5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste:
 - antennes: 5.00 meter
 - speeltoestellen: 4.00 meter
 - openbare nutsvoorzieningen: 3.50 meter
 - lichtmasten en overige masten: 8.00 meter
 - overige andere bouwwerken: 2.00 meter

3. Nadere eisen

3.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

3.2. Voorwaarden

De in artikel 4, lid 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, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2, sub c tot een hoogte van ten hoogste 10.00 meter.

Artikel 5

Verkeer (V)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Verkeer (V)** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'route langzaam verkeer': uitsluitend een route langzaam verkeer;

als mede voor:

- c. rabatten, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut;
- d. garageboxen;

met de daarbij behorende:

- e. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- f. andere bouwwerken.

2. Bouwvoorschriften

2.1. Niet voor bewoning bestemde gebouwen:

Voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de onder lid 1c genoemde functies bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de oppervlakte van een garagebox bedraagt ten hoogste 20 m²;
- c. de dakvoetheogte en hoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 3.00 m;
- d. de dakvoetheogte en hoogte van een garagebox bedraagt ten hoogste 3.00 m;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling tenminste 30 graden;

2.2. Andere bouwwerken:

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen: de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste:

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| - voor antennes: | 5.00 meter; |
| - voor openbare nutsvoorzieningen | 3.50 meter; |
| - voor lichtmasten en overige masten | 8.00 meter; |
| - voor overige andere bouwwerken | 2.00 meter; |

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing.

4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.1. Vrijstelling

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

- a. artikel 5, lid 2.1 sub c en sub d mits deze maat met ten hoogste 1,00 meter zal worden overschreden;
- b. artikel 5, lid 2.2 tot een hoogte van ten hoogste 10,00 meter.

Vrijstelling als bedoeld in artikel 5, lid 4.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- I. Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- II. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.2. Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 5, lid 4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;

5. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8 lid 1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen van onbebouwde gronden ten behoeve van opslagdoeleinden. Het opslaan in open ruimten van bouwmaterialen, puin en specie is uitsluitend toegestaan in verband met normale onderhoudswerkzaamheden dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 6

Wonen (W)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Wonen (W)** aangewezen gronden zijn bestemd de huisvesting van personen;

alsmede voor:

- a. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten behoeve van het wonen;

met de daarbij behorende:

- b. hoofdgebouwen;
- c. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- d. andere bouwwerken.

2. Bouwvoorschriften

2.1. Hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, mogen ter plaatse van de aanduiding 'bouwen buiten het bebouwingsvlak toegestaan' de hoofdgebouwen ten hoogste 1,00 meter voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat ten minste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
- c. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. in afwijking van het hiervoor bepaalde onder sub c, mag bij twee aaneen gesloten woningen, een woning volledig achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de tweede woning volledig in de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
- e. tenminste een hoek van een hoofdgebouw dient in de op de plankaart aangegeven rooilijn gebouwd te worden, waarbij de voorgevel haaks (90°) op de, op de plankaart aangegeven, verkavelingsrichting, wordt gebouwd;
- f. de breedte van een hoofdgebouw - een bijgebouw, aan- of uitbouw niet meegerekend – bedraagt bij:

- vrijstaande woningen:	ten minste 6,00 meter
- twee aaneengesloten woningen:	ten minste 6,00 meter
- aaneengesloten woningen:	ten minste 4,60 meter
- patio woningen:	ten minste 4,60 meter

- g. de bebouwingsdiepte van een hoofdgebouw - een bijgebouw, aan- of uitbouw niet meegerekend - bedraagt:
- vrijstaande woningen: ten hoogste 14,00 meter
 - twee aaneengesloten woningen: ten hoogste 12,00 meter
 - aaneengesloten woningen: ten hoogste 12,00 meter
 - patio woningen: ten hoogste 15,00 meter
- h. de minimale afstand tussen een zijgevel aan één zijde tussen een hoofdgebouw - een bijgebouw, aan- of uitbouw niet meegerekend - en de zijdelingse perceelsgrens gelden de volgende bepalingen:
- vrijstaande woningen: 3,00 meter
 - twee aaneengesloten woningen: 3,00 meter
 - aaneengesloten woningen: 0,00 meter
 - patio woningen: 0,00 meter
- i. de dakvoetheogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 7 meter en de totale hoogte ten hoogste 12,00 meter;
- j. in afwijking van het bepaalde onder sub i, is ter plaatse van de aanduiding 'overschrijding dakvoetheogte toegestaan' een dakvoetheogte van ten hoogste 9,50 meter toegestaan;
- k. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- l. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel bedraagt bij:
- vrijstaande woningen ten hoogste 50%
 - twee aaneengesloten woningen ten hoogste 50%
 - aaneengesloten woningen ten hoogste 65%
 - patio woningen ten hoogste 65%
- Indien het perceelsoppervlak groter is dan 500m² bedraagt de bebouwde oppervlakte ten hoogste 250 m²;
- m. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen en aan- of uitbouwen bedraagt ten hoogste 3,50 meter en de maximale hoogte 6,00 meter;
- n. bijgebouwen en aan- of uitbouwen, met uitzondering van erkers en balkons, worden ten minste 1,50 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn gebouwd. Erkers en balkons mogen tot 1,50 meter voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- o. op gronden met de nadere aanwijzing 'zonder gebouwen (z)' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

2.2. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1.00 meter bedraagt;

3. Nadere eisen

3.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

3.2. Voorwaarden

De in artikel 6, lid 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, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.1. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in

- a. artikel 6, lid 2.1 sub c voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel ten hoogste 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- b. artikel 6, lid 2.1 sub h voor een kortere afstand tot op de zijdelingse perceelsgrens;
- c. artikel 6, lid 2.1 sub g mits deze maat met ten hoogste 1.00 meter zal worden overschreden;
- d. artikel 6, lid 2.1 sub l voor een bebouwd oppervlak van ten hoogste 75%, indien de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw reeds 50% van het bouwperceel draagt;

Vrijstelling als bedoeld in artikel 6, lid 4.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- I. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- II. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.2. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 6, lid 4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in: artikel 9 (algemene gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen en aan- of uitbouwen. Verwezen wordt naar artikel 9, lid 3.

PARAGRAAF III

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 7

Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8

Bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden op de datum van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge paragraaf II en III is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. in die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge paragraaf II en III is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden;
- c. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9

Algemene gebruiksbepalingen

1. Algemeen gebruiksverbod

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

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

2. Toverformule

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

3. Specifieke vrijstelling ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige

Activiteiten Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6, lid 1 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen en aan- of uitbouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- I. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- II. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte (netto) van de woning en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gezamenlijk ten hoogste 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- III. geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- IV. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of overig gebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- V. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- VI. de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;

Artikel 10

Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:

- a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot ten hoogste 1.50 meter;
 - ingangspartijen tot ten hoogste 2.00 meter, mits de bebouwde oppervlakte ten hoogste 6 m² en de hoogte ten hoogste 3.00 meter zal bedragen.

Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;

- b. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15.00 meter;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten.

De in artikel 10, lid 1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits:

- I. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- II. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

2. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 10, lid 1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 11

Algemene wijzigingsbepalingen

1. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de kaart te wijzigen voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een hoogte van ten hoogste 3.50 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot ten hoogste 1.00 meter;
 - ingangspartijen tot ten hoogste 2.00 meter, mits de bebouwde oppervlakte ten hoogste 6 m² en de hoogte ten hoogste 3.00 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met ten hoogste 5.00 meter toelaatbaar.

Deze bepalingen zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

De in artikel 11, lid 1 genoemde wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden verleend, mits:

- I. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- II. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

2. Specifieke wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op voorschriftenkaart 1 de bestemming 'Groen (G)' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer (V)', met dien verstande dat:

- I. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- II. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3. Procedureregels

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11, lid 1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 12

Algemene procedurebepalingen

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

PARAGRAAF IV

OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 13

Strafbepalingen

Overtreding van het bepaalde in:

artikel 3, lid 5;

artikel 5, lid 5;

artikel 8, lid 1

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed (Wet op de economische delicten).

Artikel 14

Overgangsbepaling

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - I. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - II. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3. Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 15

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan 'Riethoek'.

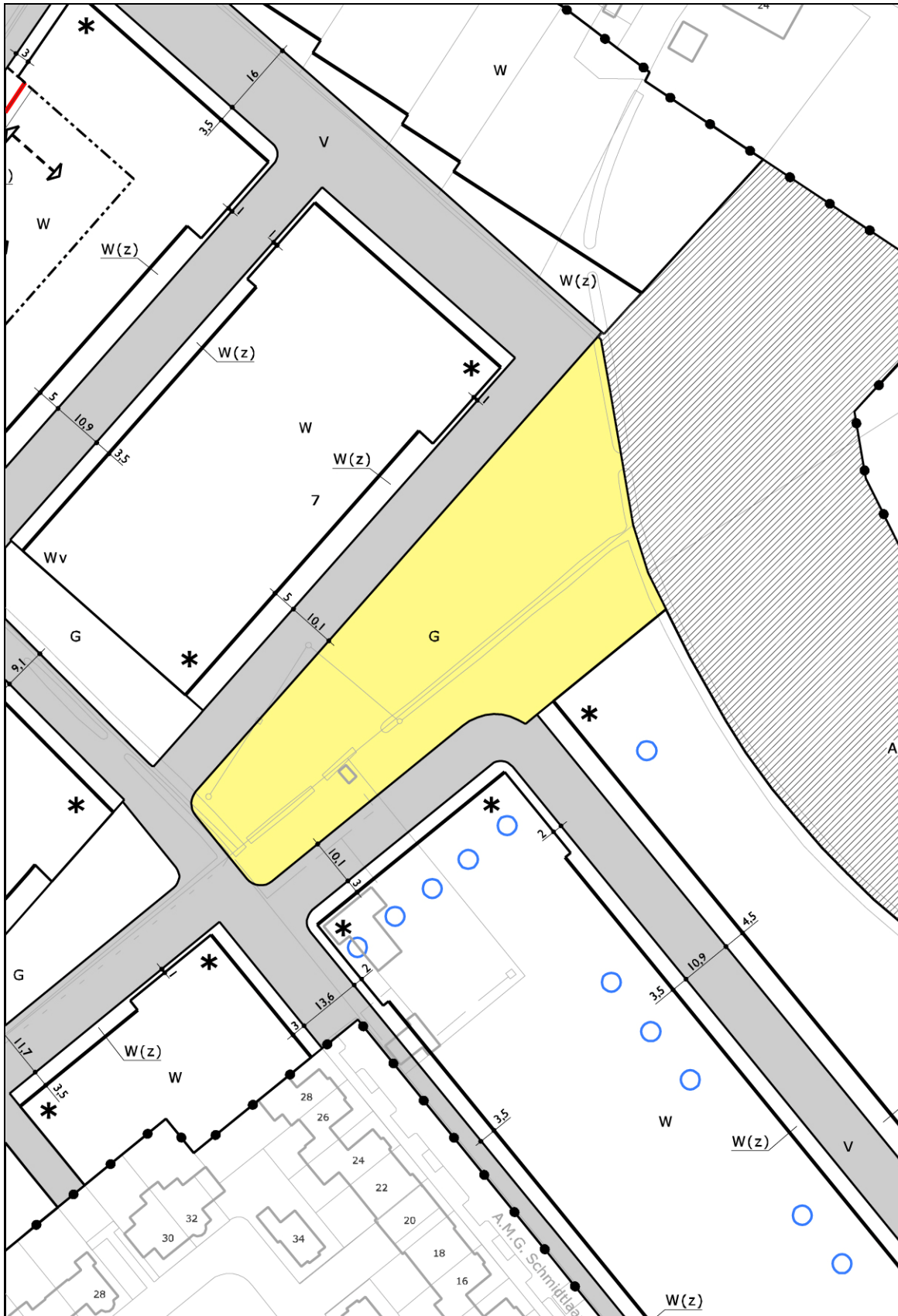


BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Voorschriftenkaart



VOORSCHRIFTENKAART 1

Gebied waar de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11, lid 2, van toepassing is.

