

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Goes-Zuid, gedeelte Beukenstraat 2, 2005" in de gemeente Goes

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	8
Artikel 4	Algemene procedureregels	9
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	10
Artikel 5	Woondoeleinden (W)	10
Artikel 6	Woondoeleinden (W) + Maatschappelijke doeleinden (M)	13
Artikel 7	Centrumdoeleinden (C)	16
Artikel 8	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	19
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	21
Artikel 9	Algemene vrijstellingen	21
Artikel 10	Wijzigingsbevoegdheden	22
Artikel 11	Nadere eisen	23
Artikel 12	Gebruiksbepalingen	24
Artikel 13	Overgangsbepalingen	25
Artikel 14	Strafbaarheid van overtredingen	26
Artikel 15	Slotbepaling	27

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "Goes-Zuid, gedeelte Beukenstraat 2, 2005" te Goes;
2. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit één kaartblad;
3. **aaneengesloten woningen (Wa)**: blokken van meer dan twee woningen;
4. **achtergevel van een hoofdgebouw**: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
5. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
6. **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;
7. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan;
8. **balkon**: open uitbouw aan een bovenverdieping van een woning, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit het verblijfsgebied;
9. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
10. **bebouwingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
11. **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;
12. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

13. **bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende overige gebouwen 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 aanduidt van een bestemming;
16. **bordes:** een verhoogd deel voor de ingang van een gebouw, bereikbaar via een aantal treden, meestal van natuursteen;
17. **Bouwbesluit:** het Bouwbesluit, zoals dat luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
18. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
19. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
20. **bouwperceelsgrens:** een grens van een bouwperceel;
21. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
22. **dakvoet:** de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen. Bij toepassing van een lessenaarsdak bepaalt het laagste snijpunt de dakvoethoogte;
23. **dienstverlening:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijschool en videotheek;
24. **differentiatiegrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak;
25. **differentiatievlak:** een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn;

26. **discotheek/bar/dancing**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van drank voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
27. **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;
28. **erker**: een uitgebouwd venster;
29. **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;
30. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
31. **gestapelde woningen/appartementengebouw (Ws)**: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze naast, boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;
32. **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;
33. **horecabedrijf**: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
34. **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;
35. **maatschappelijke voorzieningen**: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
36. **nutsvoorzieningen** (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut): voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;
37. **overig gebouw**:
 - 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;

- een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ongeschikt is aan het hoofdgebouw;
38. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
39. **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;
40. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
41. **raamprostitutie**: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee 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;
42. **samenhangend straat- en bebouwingsbeeld**:
1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. een goede hoogte- breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 4. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving
43. **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;
44. **seksbioscoop/-theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
45. **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;
46. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
47. **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;

48. **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;
49. **voorgevelrooilijn**: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
50. **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;
51. **Wed**: de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
52. **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;
53. **Wegenverkeerswet**: de Wegenverkeerswet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
54. **Wet milieubeheer**: de Wet milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
55. **woning**: een gebouw, dat dient voor bewoning;
56. **Woningwet**: de Woningwet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
57. **WRO**: de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het peil;
3. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;
4. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het peil;
5. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de gevels boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
6. **de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk** 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;
7. **het bebouwde 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;
8. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het totale bouwperceel waar het percentage is ingeschreven;
9. **de inhoud van een gebouw** wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
10. **vloeroppervlak (netto)** van een gebouw 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.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een 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.

Artikel 4

Algemene procedureregels

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen daar waar dit nader is bepaald de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het verzoek tot vrijstelling of wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen om medewerking te verlenen.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemming zijn de gronden bestemd voor:

Wa: aaneengesloten woningen (minimaal twee aaneen).

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

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. hoofdgebouwen;
- b. overige gebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen en de inrichting van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. ten minste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;

- c. met betrekking tot de breedte van een hoofdgebouw - een overig gebouw als genoemd in lid 2 sub b niet meegerekend - gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Subbestemming	Minimale breedte woning
Wa	5 meter

- d. de dakvoet- en de totale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°;
- f. het aantal parkeerplaatsen dient minimaal 1 parkeerplaats per woning te bedragen.
- g. op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2 Overige gebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt;
- c. overige gebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt;
- e. in afwijking van het onder sub d bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
- f. op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1 sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- b. lid 3.2 sub a voor een bebouwd oppervlak van maximaal 60 %;

- c. artikel 12, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of overige gebouwen. Verwezen wordt naar artikel 12, lid 3.

Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt uitsluitend verleend indien:

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

5. Procedureregels

- 5.1 Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in artikel 4 van toepassing;
- 5.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 6

Woondoeleinden (W) + Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden + Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen, educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemming zijn de gronden bestemd voor:

Ws: gestapelde woningen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

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. hoofdgebouwen;
- b. overige gebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen en de inrichting van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. ten minste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;
- c. met betrekking tot de breedte van een hoofdgebouw - een overig gebouw als genoemd in lid 2 sub b niet meegerekend - gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Subbestemming	Minimale breedte woning
Ws	5 meter

- d. de dakvoet- en de totale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. in afwijking van het onder sub b bepaalde mag de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn uitsluitend door balkons worden overschreden, met dien verstande dat de overschrijding maximaal 1 meter mag bedragen;
- f. het aantal parkeerplaatsen dient minimaal 24 te bedragen.
- g. op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2 Overige gebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 60 % bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt;
- c. overige gebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt;
- e. in afwijking van het onder sub d bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
- f. op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1 sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- b. lid 3.2 sub a voor een bebouwd oppervlak van maximaal 70 %;

- c. artikel 12, lid 1 (gebruiksbepalings) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of overige gebouwen. Verwezen wordt naar artikel 12, lid 3.

Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt uitsluitend verleend indien:

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

5. Procedureregels

- 5.1 Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in artikel 4 van toepassing;
- 5.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 7

Centrumdoeleinden (C)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Centrumdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. detailhandel;
 - a. lichte horecabedrijven, niet zijnde een discotheek, bar, dancing;
- c. kantoren;
- d. woondoeleinden;

met dien verstande dat de maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, lichte horecabedrijven en kantoren uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

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. hoofdgebouwen;
- b. ondergrondse parkeergarage;
- c. overige gebouwen;
- d. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;

- b. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat:
- ter plaatse van de gronden met de aanduiding "voorgevelrooilijn begane grond" dient de voorgevel van de begane grond bouwlaag in deze voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 - ter plaatse van de gronden met de aanduiding "voorgevelrooilijn 2^e + 3^e bouwlaag" dient de voorgevel van de tweede en derde bouwlaag in deze voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- c. met betrekking tot de breedte van een hoofdgebouw - een overig gebouw als genoemd in lid 2 sub c niet meegerekend - gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Minimale breedte hoofdgebouw
5 meter

- d. de dakvoet- en de totale hoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. in afwijking van het onder sub b bepaalde mag op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn uitsluitend door balkons worden overschreden, met dien verstande dat de overschrijding maximaal 1 meter mag bedragen;
- f. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "bebouwing uitsluitend vanaf 5 m hoogte toegestaan" mag uitsluitend worden gebouwd vanaf een hoogte van 5 m.

3.2 Ondergrondse parkeergarage

Met betrekking tot het bouwen van een ondergrondse parkeergarage gelden de volgende bepalingen:

- a. een ondergrondse parkeergarage is uitsluitend toegestaan op de gronden met de nadere aanduiding 'ondergrondse parkeren toegestaan';
- b. het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage ten behoeve van de bewoners dient minimaal 1,7 parkeerplaats per woning te bedragen.

3.3 Overige gebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 70% bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;

- d. in afwijking van het onder sub c bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- b. lid 3.3 sub a voor een bebouwd oppervlak van maximaal 80 %;
- c. artikel 12, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of overige gebouwen. Verwezen wordt naar artikel 12, lid 3.

Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt uitsluitend verleend indien:

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

5. Procedureregels

- 5.1 Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in artikel 4 van toepassing;
- 6.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 8

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Verkeers- en verblijfsdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

2. Toelaatbare bebouwing

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

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

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

5. Procedureregels

Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in artikel 4 van toepassing.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 9

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen.

Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;
 - b. 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;
 - c. het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten.
2. De in lid 1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10

Wijzigingsbevoegdheden

1. Algemene wijzigingsbevoegdheden

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 andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 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 maximaal 5 meter toelaatbaar.

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

2. De in lid 1, sub b genoemde wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in artikel 4 van toepassing.

Artikel 11

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 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.
2. De in lid 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.

Artikel 12

Gebuuksbepalingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en andere 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 andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

2. Algemene vrijstelling

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 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 lid 1:

voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende overige gebouwen, 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:

- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- 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 overige gebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- 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;
- 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;
- 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;
- de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein.

Artikel 13

Overgangsbepalingen

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

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

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan;
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 14

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in artikel 12, lid 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Goes-Zuid, gedeelte Beukenstraat 2, 2005".

23 januari 2006

