

## VOORSCHRIFTEN

deel uit makende van het bestemmingsplan "Ter Valcke" in de gemeente Goes.

## INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	6
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
Artikel 4	Woondoeleinden (W)	7
Artikel 5	Maatschappelijke doeleinden (M)	11
Artikel 6	Verkeersdoeleinden	12
Artikel 7	Groenvoorzieningen	13
Artikel 8	Water	14
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	15
	Vrijstellingen	15
Artikel 9	Nadere eisen	16
Artikel 10	Hoogte van bouwwerken	17
Artikel 11	Gebruiksbepalings	18
Artikel 12	Overgangsbepalingen	19
Artikel 13	Slotbepaling	20
Artikel 14		

## PARAGRAAF I

### ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

#### Artikel 1

#### Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **plan**: het bestemmingsplan "Ter Valcke" te Goes;
- b. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad;
- c. **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;
- d. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- f. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- g. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
- h. **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;
- i. **afgewerkt maaiveld**: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- j. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- k. **bebouwingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

- l. **bijgebouw:** een gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- m. **aan- en uitbouw:** een uit de gevel springend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt voor bewoning;
- n. **hoofdgebouw:** een gebouw, geen bijgebouw zijnde;
- o. **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;
- p. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- q. **seksbioscoop/-theater:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- r. **seksautomatenhal:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- s. **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;
- t. **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;
- u. **beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch. lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;

- v. **bedrijfsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
- w. **bijzondere woonvormen:** een zich als ruimtelijke eenheid presenterend complex van woningen en hieraan ten dienste staande collectieve (zorg)voorzieningen;
- x. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht;
- y. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten boven het afgewerkte maaiveld;
- b. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouw-delen, tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- e. **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;
- f. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
- g. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld.
- h. **bedrijfsvloeroppervlak** wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

### 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.

## PARAGRAAF II

### BESTEMMINGSBEPALINGEN

#### Artikel 4

#### Woondoeleinden (W)

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Woondoeleinden**" aangewezen gronden zijn, met in achtneming van de op de plankaart aangegeven subbestemmingen, bestemd voor huisvesting van personen.

2. **Toelaatbare bebouwing**

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

- a. woningen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. **Bouwbepalingen**

3.1 **Woningen**

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

- a. de woningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- b. de totale hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- c. indien een vrijstaande woning wordt gebouwd, gelden de volgende bepalingen:
  - de woning wordt met de voorgevel gebouwd in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft;
  - de achtergevel ligt maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van de woning en de achtergrens van het bouwperceel,

waarbij de afstand tussen de voorgevel en achtergevel maximaal 15 meter bedraagt.



### 3.2 **Bijgebouwen, aan- en uitbouwen**

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

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal 3 meter bedraagt;
- c. indien een tuin- of erfafscheiding gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens die de voorkeursplaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, bedraagt de hoogte hiervan maximaal 1 meter.

### 3.3 **Vrijstellingen**

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

- a. lid 3.2 sub a: voor een bebouwd oppervlak van maximaal 60%, indien de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw reeds 50% van het bouwperceel bedraagt;

- b. artikel 12 lid 1: voor de uitoefening van beroepsmatige en/of (gebruiksbepalingen) bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen, 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 dat:

- van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 30% ten behoeve van beroeps of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw 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 niet is toegestaan.

Vrijstelling als bedoeld in sub a en sub b wordt uitsluitend verleend indien:

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

## Artikel 5

### **Maatschappelijke doeleinden (M)**

#### **1. Doeleindenomschrijving**

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

- a. een bijzondere woonvorm in de vorm van een woonzorgcomplex;
- b. ondergeschikte detail- en horecavoorzieningen ten dienste van de onder a genoemde voorziening.

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 plankaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

#### **3. Bouw- en gebruiksbepalingen**

Met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. de totale hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horeca bedraagt maximaal 65 m<sup>2</sup> en ten behoeve van detailhandel maximaal 70 m<sup>2</sup>.

## Artikel 6

### Verkeersdoeleinden

#### 1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Verkeersdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen en andere verkeersvoorzieningen, alsmede groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

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

Vv: verblijfsgebied;  
Vp: parkeren.

De gronden met de aanduiding 'grondwal' zijn tevens bestemd voor de aanleg van grondwallen om het parkeren uit het zicht van de openbare ruimte te onttrekken.

#### 2. Toelaatbare bebouwing

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenberging toegestaan', één bijgebouw ten behoeve van de stalling van fietsen;
- b. andere bouwwerken.

#### 3. Bouwbepalingen

Het bijgebouw ten behoeve van de stalling van fietsen wordt gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de totale hoogte bedraagt maximaal 3 meter.

## Artikel 7

### **Groenvoorzieningen**

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Groenvoorzieningen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2. **Toelaatbare bebouwing**

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

andere bouwwerken.

## Artikel 8

### **Water**

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Water**" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en waterlopen, zoals sloten, watergangen en singels en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

2. **Toelaatbare bebouwing**

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

andere bouwwerken.

### **PARAGRAAF III**

#### **OVERIGE BEPALINGEN**

##### Artikel 9

##### **Vrijstellingen**

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan 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 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 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 1,20 meter;
    - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> 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.
  - d. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 12 meter.
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

## Artikel 10

### **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 gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
  - b. 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 11

### **Hoogte van bouwwerken**

1. De maximaal toelaatbare dakvoetheogte en totale hoogte van gebouwen wordt aangegeven door de op de plankaart aangegeven dan wel in deze voorschriften genoemde maat.
2. Tenzij in deze voorschriften anders is bepaald mag de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter bedragen.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
  - a. lid 1: mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
  - b. lid 2: tot maximaal 10 meter.

## Artikel 12

### **Gebruiksbepalingsen**

1. Het is verboden gebouwen, andere bouwwerken en gronden te 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 gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie.
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 dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Overtreding van het bepaalde in lid 1 is een strafbaar feit ingevolge artikel 59 WRO.

## 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 voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar 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 en na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwvraag 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. 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

**Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

**Voorschriften bestemmingsplan "Ter Valcke".**