

VOORSCHRIFTEN,

behorende bij het detailplan 'OOST I'
te Goes.

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan: het detailplan 'OOST I' te Goes;
- b. kaart: de kaart die deel uitmaakt van het plan;

Artikel 2

Woondoeleinden (W)

1. De op de kaart voor 'woondoeleinden' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemmingen, bestemd voor voorzieningen voor huisvesting van personen.
2. Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. woningen;
 - b. bijgebouwen, aan- of uitbouwen en autoboxen;
 - c. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. indien op de kaart niet anders is aangegeven moeten de woningen met de voorgevel in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd;
 - b. het geheel of gedeeltelijk boven elkaar bouwen van woningen is niet toegestaan;
 - c. de breedte van een woning - een aangebouwd gebouw als genoemd in lid 2b niet meegerekend - zal tenminste bedragen op de gronden met de subbestemming:
a en t -> 5 m;
v -> 6 m;
 - d. op de gronden met de subbestemming a zal - tenzij op de kaart anders is aangegeven - de afstand tussen de zijgevels tenminste 2 m bedragen;

- e. op de gronden met de subbestemmingen t en v zal - tenzij op de kaart anders is aangegeven - de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m bedragen;
 - f. de dakhelling van iedere woning mag maximaal 55° bedragen;
 - g. de achtergevelrooilijn mag ten hoogste op de helft van de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand tussen de voor- en achtergevelrooilijn van 15 m;
 - h. de afstand tussen de achtergevels van twee tegenover elkaar gelegen woningen moet tenminste 20 m bedragen;
 - i. op de gronden tussen de bebouwingsgrens van de woningen en de bestemmingen "verkeersdoeleinden" en/of "groenvoorzieningen" zijn geen gebouwen toegestaan;
 - j. op gronden met de subbestemmingen t en v moet per bouwperceel tenminste één parkeerplaats aanwezig zijn. Parkeerplaatsen in garages worden hierbij buiten beschouwing gelaten;
4. Bij iedere woning mogen bijgebouwen, aan- of uitbouwen, en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 50% zal bedragen;
 - b. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- of uitbouwen en carports niet meer dan 3 m. zal bedragen en de dakhelling niet meer dan 60° zal bedragen;
 - c. de afstand tussen een aan- of uitbouw en de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan de afstand tussen de woningen en de zijdelingse perceelsgrens. Daar waar de zijgevel van de woning meer dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, geldt voor de aan- en uitbouw een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van tenminste 3 m;
 - d. de hoogte van tuin- en erfafscheidingen niet meer dan 2 m zal bedragen;
 - e. de hoogte van overige andere bouwwerken de beganegrondbouwlaag van de woning niet zal overschrijden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 3, sub h: voor een kleinere afstand, tot minimaal 18 m, tussen de achtergevels van twee tegenover elkaar liggende woningen.

Artikel 3

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen over:
 - a. de plaatsing van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken;
 - d. de situering van de hoofdgebouwen binnen de bebouwingsvlakken.
2. Deze nadere eisen mogen alleen worden gesteld met het doel of met het oog op:
 - a. te voorkomen dat de belangen van derden zouden worden geschaad;
 - b. afbreuk zou worden gedaan aan de doeleinden van het plan;
 - c. de bereikbaarheid van gronden, gebouwen, andere bouwwerken en andere werken in verband met calamiteiten.

Artikel 4

Verkeersdoeleinden

1. De op de kaart voor 'verkeersdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen en andere verkeersvoorzieningen en voor groenvoorzieningen;
2. Op deze gronden mogen uitsluitend, ten dienste van die bestemming, andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd;
3. Voor de bouw van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - de hoogte van overige andere bouwwerken en andere werken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 5

Groenvoorzieningen

1. De op de kaart voor 'groenvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen;
2. Op deze gronden mogen uitsluitend, ten dienste van die bestemming, andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd.

Artikel 6

Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van:
 - a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van niet meer dan 3 m, zoals transformator- en schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en telefooncellen;
 - b. het overschrijden van de voorgevelrooilijn en van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 1. erkers, balkons en bordessen tot ten hoogste 0,60 m.;
 2. ingangspartijen tot ten hoogste 2 m, mits de bebouwde oppervlakte daarvan niet meer dan 6 m² en de hoogte niet meer dan 3 m zal bedragen;
 - c. het overschrijden van de achtergevelrooilijn met ten hoogste 3 m, waarbij dan met eenzelfde maat achter de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd, alsmede voor het bouwen haaks op de zijdelingse perceelsgrens;
 - d. het in geringe mate aanpassen van het plan, hetzij om enig onderdeel van het plan of om voor de uitvoering van een bouwplan, de bestemmingsgrenzen aan de vorm van het bouwterrein of aan het bouwplan aan te passen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze nadere bepaling of aanpassing van de bestemmingsgrenzen, waarbij verschuivingen van maximaal 5 m toelaatbaar zijn, in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan noodzakelijk is, mits enige afwijking van het plan van ondergeschikte aard blijft;
 - e. de bouw van verblijfsruimten voor gehandicapten buiten het bebouwingsvlak(W(z)) bij de bestemming 'woondoeleinden', mits niet meer dan 60% van dat gedeelte van het bouwperceel wordt bebouwd;
 - f. het oprichten van:
 - centrale televisie-antennes tot een hoogte van 20 m.;
 - overige antennes en masten tot een hoogte van 12 m.;
 - g. de op de kaart en in de voorschriften gegeven hoogte-, breedte en dieptematen voor bebouwing tot maximaal 10 % van de voorgeschreven maten;
2. Voordat een vrijstelling als bedoeld in lid 1, sub e wordt verleend worden belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld schriftelijk bedenkingen in te brengen bij burgemeester en wethouders.

3. Indien bedenkingen als bedoeld in het vorige lid worden ingebracht, wordt een vrijstelling slechts verleend na verkregen verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten.

Artikel 7

Hoogte van bouwwerken

1. De toelaatbare dakvoetheogte van gebouwen wordt bepaald door de op de kaart ingeschreven of in deze voorschriften genoemde hoogtemaat.
2. De hoogte van de dakvoet mag worden overschreden door hellende dakvlakken van ten hoogste 55° en door dakkapellen. De totale hoogte mag worden overschreden door naar verhouding ondergeschikte bouwdelen zoals verbindingsvlakken, lichtkappen, schoorstenen en liftopbouwen.
3. Tenzij in deze voorschriften anders is bepaald mag de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedragen.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1: mits deze maat met niet meer dan 1 m wordt overschreden;
 - b. lid 3: tot ten hoogste 10 m.

Artikel 8

Zone waarbinnen geen bebouwing is toegestaan

1. Binnen de op de kaart aangegeven gebieden met de aanduiding 'zone waarbinnen geen bebouwing is toegestaan' mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de bouw van gebouwen tot een inhoud van 50 m³ en een hoogte van maximaal 3 m, nadat vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het nutsbedrijf.