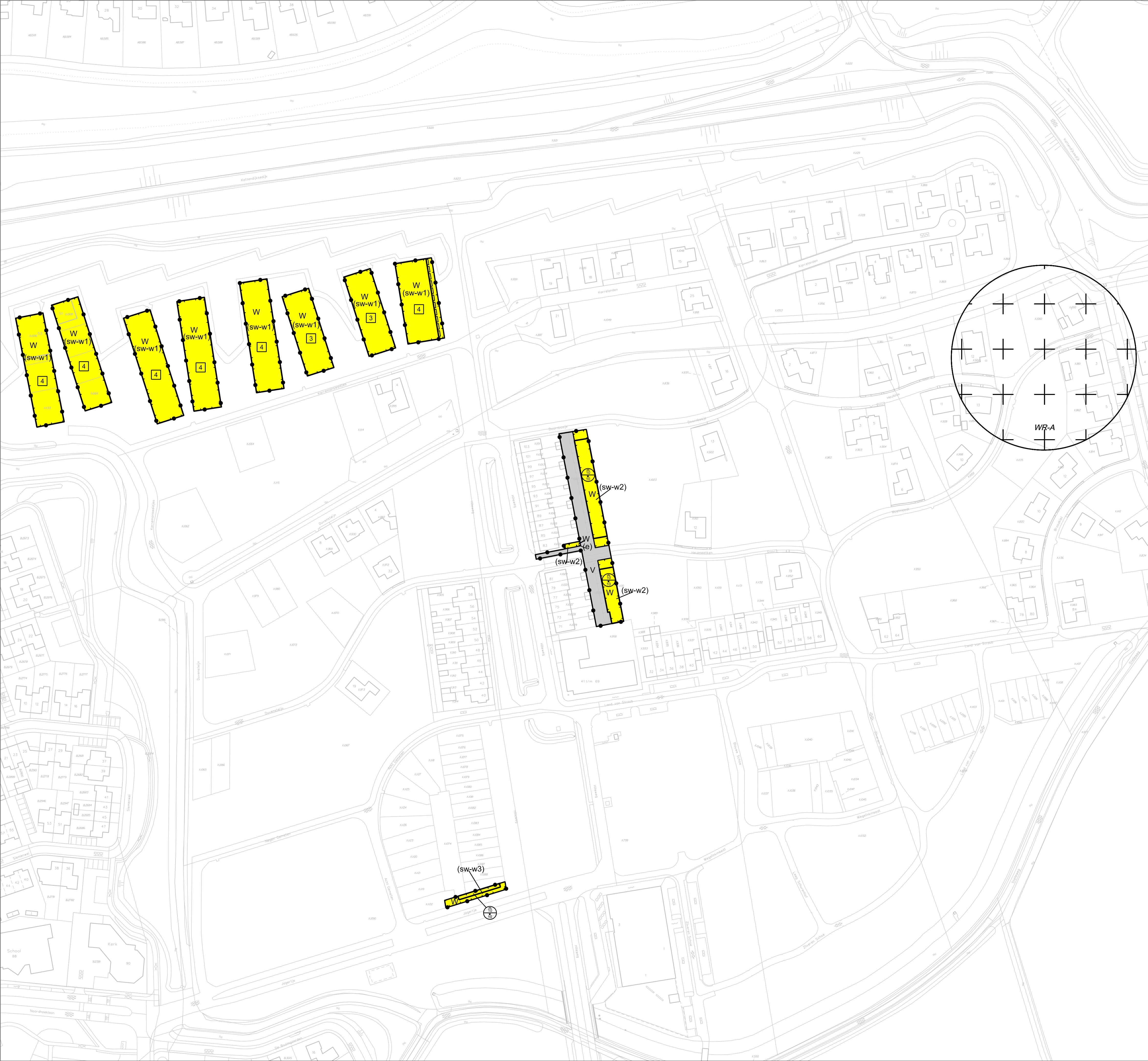




ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE GOES
IN ZIJN OPENBARE VERGADERING VAN D.D.

DE VOORZITTER,

DE GRIFFIER,

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

Verkeer

Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A

Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

(e)

erf

(sw-w1)

specifieke vorm van wonen - wonen 1

(sw-w2)

specifieke vorm van wonen - wonen 2

(sw-w3)

specifieke vorm van wonen - wonen 3

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

E

maximum aantal wooneenheden

Figuren

gevellijn

Mannee 2e herziening					 gemeente Goes
Planidn	NL.IMRO.0664.BPGO16-				
Planstatus	Ontwerp				
Versienummer	99				
Datum	September 2015				
Schaal	1:1000	Formaat	A1		
Getekend	JV	Blad	1 van 1		
M.A. de Ruijterlaan 2, POSTBUS 2118, 4460 MC, GOES. TELEFOON 0113-249600 / FAX 0113-230876 INTERNET www.goes.nl					

Toelichting

Bestemmingsplan "2e herziening Mannee"

NL.IMRO.0664.BPGO16-ON99
ontwerp

Toelichting

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

2e herziening Mannee
Goes
ontwerp
NL.IMRO.0664.BPGO16
september 2015

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Deze herziening heeft betrekking op gronden die in de bestemmingsplannen Mannee (vastgesteld 23 augustus 2007) en Mannee Zuid (vastgesteld 9 februari 2012) zijn opgenomen. Het gaat om het aanpassen van de aanduiding voor de bouwvlakken die aan de Karremansweidjes zijn gelegen en het wisselen van de bestemmingen Verkeer en Wonen voor stroken aan de Hilleweg en het Jagertje. Tevens wordt de archeologische vindplaats aan de Manneegeul 2 in het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Plangebied

De delen van Mannee waar deze herziening betrekking op heeft zijn aangegeven op de onderstaande plattegrond.



Figuur 1. Te herziene onderdelen (de geel/grijs gekleurde delen en de rode cirkel).

1.3 Opzet

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De regels en

de verbeelding vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het plan. De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van voorliggend bestemmingsplan uiteengezet. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 beschrijft de wijzigingen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 6 beschrijft de handhavingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

HOOFDSTUK 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie legt meer taken en verantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening bij de provincies en de regio's. In de visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid op rijksniveau en worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet beschermd worden tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Een gelijk minimumniveau voor het hele land dient gewaarborgd te zijn. Lokale maatregelen zijn nodig om gezondheidswinst te behalen en om tijdig aan de wettelijke normen te voldoen, zodat de kwaliteit van de leefomgeving kan worden verbeterd voor het welzijn van bewoners en werknemers. Het Rijk streeft er naar de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door aanpak aan de bron. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan onderwerpen zoals rijksinfrastructuur, Mainport Rotterdam, de Waddenzee, defensie en het kustfundament. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen, al dan niet via een provinciale verordening. Deze belangen maken deel uit van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 31 december 2011 in werking getreden. Voor de in het Besluit genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit de AMvB voldoen.

Conclusie

Het rijksbeleid is niet van toepassing op de ondergeschikte wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

2.2 Provinciaal beleid

Op 29 september 2012 hebben de Provinciale Staten van provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012- 2018 vastgesteld. In dit beleidsstuk worden de volgende hoofdlijnen van beleid voor provincie Zeeland aangegeven:

1. Sterke economie;
2. Goed woon- en werkklimaat;
3. Water en landelijk gebied met kwaliteit.

Sterke economie

Het Omgevingsplan stelt dat de Zeeuwse economie een bijzondere opbouw heeft die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen. Het bevorderen van een gezonde regionale economie ziet

de provincie als een van haar kerntaken. De Provincie Zeeland wil daarbij haar positie innemen van middenbestuur en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. In de Economische Agenda wordt een keuze voor de topsectoren in Zeeland gemaakt en verder uitgewerkt. Gesteld is dat het Rijk zich inzet op topsectoren en clusters van nationaal belang. De gemeenten richten zich op de lokale economie. De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van Europese en nationale milieudoelstellingen. Provincie Zeeland wil als kwaliteitsbewaker toe zien op grote en risicovolle bedrijvigheid. De gemeenten dienen zich te richten op lichtere milieucategorieën. In het landelijk gebied en langs de hoofdwegen zorgt de provincie voor het tegengaan van milieuhinder en veiligheidsrisico's. Onder deze hoofdlijn vallen haventerreinen en industrie, bedrijventerreinen, nieuwe economische dragers in het buitengebied, energie, transportleidingen, recreatie, voorzieningen en landbouw.

Prioriteiten

1. Beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
2. Verdere ontwikkeling van de biobased economy;
3. Vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

Goed woon- en leefklimaat

Genoemd is dat Zeeland veel kwaliteit te bieden heeft op het gebied van wonen en werken en landelijk gezien positief scoort qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen te noemen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is gesteld dat een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk is. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit wordt van direct belang geacht voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen wil de provincie mee investeren in de toekomstbestendige huisvesting en de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering bewaken. De woonomgeving wordt minstens zo belangrijk geacht voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen. De gemeenten worden hierbij verantwoordelijk gesteld voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het dan vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. Verder is opgenomen dat om in Zeeland te kunnen wonen, werken en recreëren het land beschermd moet zijn tegen overstromingen. Het Rijk stelt de veiligheidsnormen voor de primaire waterkeringen langs de Noordzee en de Deltawateren. De provincie stelt de kaders voor de regionale waterkeringen en houdt toezicht op alle waterkeringen. Het beheer en het treffen van noodzakelijke maatregelen zijn volgens het Omgevingsplan taken van het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat.

Onder deze hoofdlijn vallen woningbouw en herstructurering, een gezonde leefomgeving, geluid, geur, luchtkwaliteit, licht en duisternis, externe veiligheid, afvalstoffen, hoogwaterveiligheid en medegebruik waterkeringen.

Prioriteiten

1. Toekomstbestendige woningmarkt;
2. Een gezonde leefomgeving.

Regionale Woningmarktafspraken

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020' van juli 2013. In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder andere om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt signaleerd dat het

zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

Water en landelijk gebied met kwaliteit

Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn als nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden genoemd vanwege de recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. Opgenomen is dat op het land de verschillen tussen de voormalige eilanden duidelijk naar voren komen, met zichtbare sporen van de 80-jarige oorlog, de inundatie van Walcheren in 1944 en de Watersnoodramp van 1953. Restanten van dijkdoorbraken, getijdengeulen en kreken zijn nu waardevolle natuurgebieden.

De provincie wil bewaker zijn van de kwaliteit van natuur alsmede ontwikkelaar van natuurgebieden. Beheer van de natuurgebieden wordt door de provincie gefinancierd en uitbesteed aan terreinbeheerders. Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater wordt voor alle inwoners en toeristen en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang geacht. Schoon water ontstaat niet vanzelf. De provincie stelt zichzelf de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. In de Deltawateren komen opgaven vanuit het Rijk en provinciale taken op gebied van economie, natuur en water bij elkaar. De opgaven voor de korte termijn staan in het Uitvoeringsprogramma Zuidwestelijke Delta.

Opgaven voor de lange termijn maken deel uit van het deelprogramma Zuidwestelijke Delta van het Nationale Deltaprogramma. De provincie wil daarbij de regie hebben in het afstemmen van gebruik en treedt op als belangenbehartiger vanuit de regio richting Rijk en EU. De bodem en de diepe ondergrond worden voor veel doelen gebruikt. De provincie bewaakt de bodemkwaliteit en investeert in sanering. Gesteld wordt dat de provincie, vanuit de kerntaken op gebied van economie, natuur, milieu en ruimte, regionale belangen behartigt bij initiatieven voor ondergrondse opslag van stoffen en winning van delfstoffen. Onder deze hoofdlijn vallen oppervlakte- en grondwater, natuurgebieden, landschap en erfgoed, bodemgebruik, archeologie en aardkunde en luchtvaart.

Prioriteiten

1. Europese Kaderrichtlijn water;
2. Integrale aanpak Deltawateren;
3. Afronden natuurontwikkeling.

Daarnaast is een uitvoeringsagenda in het Omgevingsplan opgenomen waarin de provinciale beleidsdoelen, acties, prestaties en instrumenten bij elkaar komen.

Nota krachtig Zeeland (juli 2011)

Op 12 juli 2011 hebben Gedeputeerde Staten de Nota Krachtig Zeeland vastgesteld. Hierin worden de kwaliteiten en de toekomst van Zeeland beschreven en doorvertaald naar concrete beleidsonderwerpen. De nota is de basis voor bestuurlijk overleg met gemeenten, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Daarnaast geeft het inzicht in mogelijke beleidsveranderingen die gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is kennis genomen van deze nota.

Provinciale ruimtelijke verordening (september 2012)

De hoofddoelstellingen van het omgevingsplan zijn door Provincie Zeeland juridisch vormgegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De PRV is eveneens vastgesteld op 29 september 2012. De artikelen uit deze verordening zijn in acht genomen bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

De beperkte wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn niet in strijd met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie #Goes 2040 (juni 2012)

In de structuurvisie wordt gesteld dat Goes in 2040 een florerende centrumgemeente is met een breed aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid voor de inwoners van de Bevelanden. Op een aantal terreinen wordt beoogd de verzorgende functie een veel groter gebied te bereiken dan de Bevelanden. Het gaat hierbij om de zakelijke dienstverlening, specifieke vormen van onderwijs, de gezondheidszorg in vele gedaanten en aan vrije tijdsvoorzieningen. Er is opgenomen dat Goes een aantrekkelijke gemeente dient te zijn voor toeristen door de voorzieningen aan het water en haar veelzijdige historische centrum.

De gemeente wil daarom blijven investeren in de toekomst van de stad, door te vernieuwen, te verbeteren en te groeien. Opgenomen is dat Goes de ambitie heeft verder te groeien in haar rol als (boven)regionale centrumgemeente. Veel van de projecten die in die in de structuurvisie worden benoemd zijn daarop gericht. De ambitie is om al die projecten te realiseren en de blik open te houden voor nieuwe kansen.

Economisch knooppunt

In de structuurvisie is opgenomen dat Goes een uitstekende locatie is voor de verdere bundeling van werkgelegenheid en voorzieningen in Midden-Zeeland. De centrale ligging en de reeds aanwezige voorzieningen en werkgelegenheid vormen daarvoor de basis. In de structuurvisie is gesteld dat een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen bij de binnenstad van groot belang zijn waarbij de nieuwe aansluiting A58 een belangrijke rol speelt.

Groei en ontwikkeling

Om een vitale centrumgemeente te blijven wordt aangegeven dat Goes inspeelt op nieuwe ontwikkelingen en er voor zorgt nieuwe ontwikkelingen te kunnen huisvesten. Daarbij zal het steeds minder gaan om grotere stadsuitbreidingen en steeds vaker om transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Dit zijn vaak lastige opgaven maar vernieuwing van bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk om de stad op lange termijn gezond te houden. Grote opgaven die genoemd zijn binnen het bestaand stedelijk gebied zijn de Goese Schans en de stationomgeving.

Voor woningbouw is opgenomen dat de op dit moment al daartoe geoormerkte locaties waarschijnlijk voldoende ruimte bieden. Wel is er uitbreidingsruimte nodig voor werken, zorg en vrije tijd. Als nieuwe locatie voor een bedrijventerrein wordt beoogd in te zetten op de Zuidwestrand (Poel V). De Zuidoost rand nabij het ziekenhuis wordt gezien als locatie voor nieuwe zorgfuncties.

De Noordwest en Noordoost randen en het gebied bij het Poelbos worden geschikt bevonden voor stadsrecreatie, groen en vrijetijdsfuncties. Voor toeristen wordt beoogd de recreatieve potentie van de randen aan het Veerse Meer en de Oosterschelde verder uit te bouwen.

Van kwantiteit naar kwaliteit

In de structuurvisie wordt gesteld dat de nadruk steeds meer zal komen te liggen op het sturen op kwaliteit en inhoud bij ruimtelijke processen. Waar voorheen de nadruk lag op het creëren van ruimte voor een nieuw programma en de kwaliteitseisen daarop volgden zal in de toekomst een juiste ruimtelijke inpassing en een programma dat voldoet aan de (huidige) vraag nog sterker een vestigingsvoorwaarde zijn. Burgers, bedrijven en dienstverleners zijn op zoek naar een omgeving met zoveel mogelijk aantrekkelijke functies en factoren zoals goede bereikbaarheid, goed onderwijs, winkelaanbod, arbeidspotentieel, recreatiemogelijkheden en cultuuraanbod. De bestaande functies en voorzieningen vormen het fundament voor de toekomst en op basis daarvan ziet Goes die toekomst met vertrouwen tegemoet. Opgenomen is dat het levendige en aantrekkelijke historische centrum een van de kwaliteiten is die Goes koestert. Sport, welzijn en cultuur proberen zo goed mogelijk in te spelen op de verwachte (demografische) ontwikkelingen en de kwaliteit van de voorzieningen zo hoog mogelijk te houden.

Bijvoorbeeld door slimme combinaties van functies en met multifunctionele gebouwen. Binnen woonservicegebieden die de hele gemeente bestrijken, en ieder een eigen serviceniveau kennen, wordt een samenhangend pakket aan diensten en voorzieningen geboden.

In de structuurvisie wordt belang gehecht aan energie-efficiënte en duurzame energie-opwekking bij zowel nieuwe ontwikkelingen, als ook bij vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied.

Dorpen en buitengebied

Er is in de structuurvisie opgenomen dat in de dorpen rond Goes wonen voorop staat, bestaande voorzieningen worden gekoesterd maar op termijn niet allemaal in de huidige vorm in stand kunnen worden gehouden. Gesteld wordt dat het zoeken naar slimme combinaties en alternatieven steeds meer nodig zal zijn. Aanpak van zwakke plekken zoals vervallen panden is nodig om de woonomgeving gezond te houden. In het buitengebied blijft de nadruk liggen op de akkerbouw maar er ontstaan steeds meer koppelingen met recreatie en landschapsontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden zodanig ingepast dat ze de onderscheidende kenmerken van de verschillende landschapstypen versterken. Gesteld is dat de herkenbaarheid van het Schengegebied als landschappelijke eenheid wordt vergroot.

Woonvisie Goes 2013 tot 2020 (oktober 2013)

In oktober 2013 is de Woonvisie Goes 2013 tot 2020 vastgesteld. Deze visie op hoofdlijnen gaat uit van een aanzienlijke opgave, kwantitatief door de (weliswaar beperkte) groei, maar vooral kwalitatief om de bestaande voorraad aan te laten sluiten bij de veranderende vraag en de bouw- en milieutechnische staat van de woningvoorraad te verbeteren.

In de Woonvisie zijn de bestaande (particuliere) woningvoorraad, duurzaamheid, lage en midden-inkomens op de huurmarkt, senioren en mensen met een zorgvraag als speerpunten benoemd. Deze speerpunten zijn vertaald in drie pijlers van het woonbeleid:

1. Toekomstbestendige en complete woonmilieus in de wijken en kernen: vanuit het woonbeleid wordt ingezet op het behouden en versterken van de identiteit en de leefbaarheid van de wijken en dorpen in Goes. Op wijk- en dorpsniveau betekent dit een op de samenstelling van de bevolking afgestemd woningaanbod creëren door nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.;
2. Een duurzame woningvoorraad: Aanpassing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad moeten voorzien in de veranderende woningbehoefte en het beperken van de energiebehoefte en de daaraan gekoppelde woonlasten;

Slaagkansen voor iedereen: Het woonbeleid richt zich op het bieden van keuzemogelijkheden voor iedereen en dat er in aantal en kwaliteit voldoende woningen zijn voor onze (toekomstige) inwoners. Voor doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt worden extra inspanningen gedaan om hen te ondersteunen en de slaagkansen van deze doelgroepen te laten toenemen.

Goes: Groenstructuurplan 2014- 2024 (december 2014)

Groen is van wezenlijk belang voor de woon-, werk- en leefomgeving van de stad Goes en de dorpskernen. Mensen voelen zich prettiger in een groene omgeving. Zeker als dit groen ook fysiek beleefd kan worden. In het groenstructuurplan wordt op hoofdlijnen aangegeven welke groene locaties van belang zijn voor Goes, waar ze het groen wil behouden en ook waar ze de groenstructuren wil verstevigen. Goes wil graag dat de bewoners Goes ervaren als een mooie, groene stad en gemeente waar het goed toeven is. Groen trekt mensen aan. Groen loont. Daarom wil Goes zich inzetten voor groen met een positieve uitstraling waarbinnen het plezierig wonen, werken en recreëren is.

Het Groenstructuurplan geeft aan vanuit welke visie er gewerkt wordt naar een fraaie en vooral duurzame groene inrichting van de woon- en werkomgeving. Het openbaar groen is er primair voor de bewoners, het groen moet gebruikt kunnen worden en men moet ervan kunnen genieten. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en herinrichtingen, zal aandacht voor behoud, verbetering of compensatie van bestaande groenvoorzieningen een belangrijk onderdeel vormen van het project.

Welstandsnota (september 2013)

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes". Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder enkele van gebiedsgerichte aard. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is te worden gehanteerd. De wijk Mannee is echter welstandsvrij.

Beleidsplan duurzaam bouwen (oktober 2003)

In dit beleidsplan is gestalte gegeven aan de wijze waarop de gemeente Goes wil omgaan met duurzaam bouwen en uiteindelijk integrale woningkwaliteit. In het kader van duurzaam bouwen heeft de gemeente het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit ondertekend. Dit is doorvertaald in de nota Goes Veilig, Kernbeleid Veiligheid en leefbaarheid (juli 2003).

Op basis van dit kernbeleid zet de gemeente Goes zich in voor het verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid in wijken en kernen. De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen vanaf het ontwerpproces structureel aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij om veiligheidsaspecten voor sociale veiligheid (inclusief het Politiekeurmerk Veilig Wonen), verkeer, milieu, brandpreventie, brandbestrijding en het voorkomen van rampen, conform het deelplan 'Goes Veilig, het inbouwen van veiligheidsaspecten in het planproces' (2001).

Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP) (augustus 2003)

In het GVVP wordt ingegaan op het verbeteren van bestaande verkeersknelpunten en wordt ingespeeld op de verkeerseffecten van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Er is tevens een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden. Beleid en toekomstige verkeerskwesaties in Goes worden aan dit kader getoetst. In het GVVP is gekozen voor een integrale benadering van alle mobiliteitsdeelnemers op basis van een geografische indeling, waardoor de visie overzichtelijk aanschouwelijk is gemaakt.

Het GVVP is vastgesteld 25 augustus 2005. Daarna is dit plan geactualiseerd d.m.v. de GVVP Tussenevaluatie 2008 en de GVVP Actualisatie 2013 (vastgesteld in februari 2014). Een aantal zaken is verder verdiept in de volgende beleidsnota's:

- parkeerbeleid: Parkeerbeleidsplan 2009;
- verkeersveiligheidsbeleid: Op weg naar nul 2011;
- fietsbeleid: Goes Fiets Verder 2012.

Conclusie

De beperkte wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Conclusies

Het Rijksbeleid (de SVIR en AmvB Ruimte) streeft hoofdzakelijk naar een goede milieukwaliteit en een gezonde en veilige leefomgeving voor bewoners en werknemers. Gezien de beperkte wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt levert dit geen strijdigheden op ten aanzien van dit streven. Hetzelfde geldt voor het provinciale ruimtelijke beleid en het gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op het plangebied. Getracht wordt de bestaande identiteit, het karakter van het plangebied te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit', 'kwaliteitsverbetering' en kwaliteitsbescherming, waarbij duurzaamheid en een sterke economie nagestreefd wordt.

HOOFDSTUK 3 Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Inleiding

De hoofdropzet van Mannee wijzigt niet door deze herziening van het bestemmingsplan. Op onderdelen worden de regels gewijzigd om kleine hiaten, die in de praktijk ervaren worden, te ondervangen en om een beperkte wijziging in de verkavelingsopzet in te passen in het plan.

3.2 Wijzigingen plan

Het plangebied Mannee is een aantal jaar geleden gedeeltelijk bouwrijp gemaakt. Aan de Karremansweidjes zijn aan de westzijde reeds enkele waterpatiowoningen opgericht. Het overige deel hiervan ligt nog braak. In de vigerende regels laat de woningtypologie onvoldoende ruimte voor de gewenste woningontwikkelingen. Ook de gestelde woningaantallen worden van taakstellend omgezet naar een maximum aantal woningen per bouwblok. Tenslotte wordt een voorgevelrooilijn gewijzigd in een gevellijn.

Aan de Hilleweg zijn de woningen reeds opgeleverd en heeft de wijziging betrekking op de ligging van het hierachter gelegen ontsluitingspad. Dit is opgeschoven en de kavels erachter zijn bij de bestaande woonbestemming getrokken.

Aan het Jagertje worden de voorbereidingen voor de bouw getroffen en wordt het bouwvlak passend gemaakt op de concrete gewenste invulling.

Tenslotte is op een klein deel van Mannee nabij de kruising Heulblok-Moelmeedt de bescherming van een archeologische vindplaats noodzakelijk, wat in het moederplan nog niet geregeld is.

3.3 Conclusie

De genoemde wijzigingen sluiten aan bij de gewenste ontwikkeling van de wijk en hebben ruimtelijk een geringe impact.



Figuur 2. Inrichtingsplan Mannee.

HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten

4.1 Archeologie

Momenteel is archeologie niet in de bestaande bestemmingsplannen voor Mannee (Mannee en Mannee Zuid) opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat bij het toetsen van een vergunningsaanvraag gekeken wordt naar de erfgoedverordening en het gemeentelijk archeologiebeleid. Hieruit vloeit voort dat voor heel Mannee een onderzoeksverplichting geldt vanaf een verstoring van 250m² en dat voor een zone in het noordoosten de verplichting al geldt bij een verstoring van 50m² (ter hoogte van vindplaats Goes 5). In de laatste 10 jaar is in Mannee al archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat eigenlijk alleen ter plaatse van de vindplaats uit het gemeentelijk archeologiebeleid nog een archeologische verwachting aanwezig is. Op basis van onderzoek uitgevoerd aan de Moelmeedt 3 zou deze verwachting mogelijk ook aanwezig zijn op het perceel Manneegeul 2 (nog te bouwen). De verwachting is aanwezig vanaf een diepte van 0.65-1.40 meter -NAP.

Voor de kavels die vallen binnen vindplaats 5 en de Manneegeul 2 geldt dat gestreefd moet worden naar het niet verstoren van de resten (behoud in situ). Dit houdt in dat geen verstoringen beneden de 0.65 -NAP mogen plaatsvinden. Indien tijdens de bouw wel tot beneden die diepte wordt verstoord moet eerst gestreefd worden naar planaanpassing. Wanneer dat niet mogelijk is zullen de resten ex situ veilig gesteld moeten worden. De vorm waarop dit gebeurt wordt per plan bekeken.

4.2 Overige sectorale aspecten

Zoals hiervoor al is aangegeven zijn de wijzigingen die met deze herziening worden bewerkstelligd zeer beperkt van aard. Het gaat om het aanpassen van de aanduiding van bouwvlakken voor woningen die reeds in het bestemmingsplan Mannee zijn opgenomen en om het wisselen van de bestemmingen Verkeer en Wonen. Door de beperkte omvang van deze aanpassingen is het niet noodzakelijk om nieuwe onderzoeken uit te voeren op het gebied van bodem, flora en fauna, water, milieu, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De onderzoeken die gedaan zijn in het kader van het bestemmingsplan Mannee zijn nog steeds van toepassing. Aanpassing van de sectorale paragrafen die geschreven zijn voor dit bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

5.1 Planvorm

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Er is sprake van een gedetailleerd plan, waarin de bestaande situatie grotendeels behouden blijft en waar rekening is gehouden met de nodige flexibiliteit door binnen een aantal bestemmingen meerdere functies toe te staan. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbebalingen.

De regels zijn opgebouwd uit de Inleidende regels (Hoofdstuk 1) de Bestemmingsregels (Hoofdstuk 2), de Algemene regels (Hoofdstuk 3) en de Overgangs- en slotbepalingen (Hoofdstuk 4). De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit 1 kaartblad.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

De weg achter de woningen aan de Hilleweg is bestemd als "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn wegen en daarbij behorende voorzieningen toegestaan. Niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan. De bouwregels zijn voornamelijk gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Artikel 4 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen zijn diverse typen woningen toegestaan, m.u.v. gestapelde woningen. In de regels zijn o.a. bepalingen voor de maximaal te bebouwen oppervlakte, de maten van de woningen en bijbehorende bouwwerken en de afstanden tot de perceelsgrens opgenomen.

Artikel 5 Waarde-Archeologie

In de wijk Mannee is een archeologische vindplaats gelegen. Deze heeft de bestemming Waarde - Archeologie- 1. In dit artikel is opgenomen wat er bij deze vindplaats is toegestaan. Tevens is

opgenomen dat een er een omgevingsvergunning noodzakelijk is indien er werkzaamheden op deze locatie verricht dienen te worden.

3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het doel van deze bepaling is om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van het bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waarvan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen omgenomen omtrent algemene bouwregels. Het betreft hier bepalingen ten aanzien van bestaande maten en het overschrijden van bouwgrenzen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn (verbods)bepalingen opgenomen over het gebruik van in dit plan begrepen gronden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en het afwijken voor het oprichten van antennes en masten.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders zijn in dit artikel opgenomen om nutsgebouwtjes te kunnen bouwen, voor het overschrijden van bebouwingsgrenzen en om geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de procedureregels welke gelden bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Strafbepaling

In dit artikel is opgenomen wat wordt verstaan onder strafbare feiten.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 14 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “2e herziening Mannee”.

HOOFDSTUK 6 Handhaving

6.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied. Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan de daaruit voortvloeiende regels ook daadwerkelijk worden nageleefd. In gevallen waarin regels niet uit eigen beweging worden nageleefd dient in beginsel handhavend te worden opgetreden. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, kan leiden tot rechtsongelijkheid, kan ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

6.2 Handhaving bestemmingsplannen

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke voorschriften te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders met behulp van sanctiemiddelen. Daaraan voorafgaand is het gewenst dat er heldere en hanteerbare regels zijn, moeten die regels kenbaar zijn en wordt er toezicht gehouden op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare regels. Dat wil zeggen: regels die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor effectieve handhaving. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In dergelijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders wettelijke dwangmiddelen inzetten om overtredingen gedwongen te (laten) beëindigen, zoals het opleggen van een last onder bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

6.3 Handhavingsbeleid

De doelstelling van handhaving is het bevorderen van de naleving van wettelijke regels en het herstellen van overtredingen. Handhavend optreden is een beginselplicht, dat door middel van het voeren van een transparant beleid ingezet moet worden om de doelstelling te bereiken. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een leefbare en veilige woonomgeving voor de inwoners van de gemeente. Het team Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen en Handhaving is, namens het college, belast met het toezicht op de naleving van onder meer de ruimtelijke regelgeving. Deze taak wordt zo veel mogelijk consistent en stelselmatig uitgevoerd, zodat aan de beginselen van behoorlijk bestuur zoals rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en zorgvuldigheid kan worden voldaan. Ook daarvoor is het nodig handhavingsbeleid vast te stellen. Het handhavingsbeleid is, zoals vele andere beleidsvelden, altijd in beweging. Met behulp van monitoring wordt periodiek geëvalueerd en wordt zonodig het beleid bijgesteld. Thans is het meest recente handhavingsbeleid vastgesteld op 28 januari 2013 en gepubliceerd op 6 februari 2013. Naast de uitgangspunten die de gemeente hanteert is hierin een risico-analyse opgenomen. De gemeente kan niet overal en altijd toezien op naleving van regels, waardoor het noodzakelijk is prioriteiten te stellen. De handhavingsprioriteiten zijn vastgesteld op basis van de risico-analyse, opgenomen in hoofdstuk 4 van het handhavingsbeleid. Jaarlijks wordt op basis van het beleid een handhavingsuitvoeringsprogramma vastgesteld zodat inzichtelijk wordt op welke wijze de beschikbare handhavingscapaciteit in een bepaald jaar wordt ingezet. Het handhavingsbeleid is erop gericht om zo veel mogelijk integraal te handhaven.

Het houden van toezicht op illegale bouw en strijdigheid met bestemmingsplannen scoort dusdanig dat de prioriteit gemiddeld tot hoog genoemd kan worden. Wanneer een aspect een lage prioriteit heeft, betekent dit overigens niet dat de regel overtreden mag worden. De beginselplicht tot handhaving, zoals die door de Raad van State is geformuleerd, is onverkort van kracht. Er zal dus altijd serieus met constatering en klachten worden omgegaan, ook al is de prioriteit van desbetreffende overtreden norm laag. Echter, de focus van de toezichthoudende ambtenaren zal met name zijn gericht op de gestelde prioriteiten zoals opgenomen in het beleid.

6.4 Opleggen sancties

Wanneer een overtreding niet vrijwillig wordt beëindigd, wordt doorgaans gekozen voor het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom om een overtreder te dwingen een illegale situatie te beëindigen. Deze bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen hebben een reparatoir karakter en zijn met vele juridische waarborgen omkleed. Omdat een overtreding van het bestemmingsplan in de Wet op de economische delicten is aangemerkt als een economisch delict, is ook strafrechtelijke handhaving een optie. Privaatrechtelijke handhaving is minder geschikt. Tot het gedogen van overtredingen wordt slechts in uitzonderlijke gevallen overgegaan, bijvoorbeeld wanneer in redelijkheid niet meer voldaan kan worden aan de geldende regels en aanpassing van de regelgeving aan gewijzigde beleidsinzichten nog niet heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plan betreft een bestemmingsplan waarin enkele beperkte aanpassingen worden gedaan aan de hand van de werkelijke situatie c.q. te bouwen woningtypen. Deze aanpassingen hebben geen invloed op de financiële haalbaarheid, het bestemmingsplan is dan ook conomisch uitvoerbaar. Om die reden is het opstellen van een exploitatieberekening achterwege gelaten. De financiële betrokkenheid van de gemeente zal bij mogelijke investeringen per geval worden afgewogen. Bij die percelen waarvoor een wijzigings- danwel afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.

HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke toetsing

8.1 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt, met in achtneming van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegd en beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.goes.nl/bestemmingsplannen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren worden gebracht.

Regels

behorende bij het bestemmingsplan "2e herziening Mannee"

Bestemmingsplan "2e herziening Mannee"

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan	“2e herziening Mannee”
Gemeente	Goes
Status	ontwerp
Datum	september 2015
Planidn	BPGO16

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1. **Het plan:** het bestemmingsplan 2e herziening Mannee van de gemeente Goes;
2. **Bestemmingsplan:** de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand `NL.IMRO.0664.BPGO16-ON99` met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen*);
3. **Aanduiding:** een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. **Aanduidingsgrens:** de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. **Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:** een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde prostitutie, die in hoofdzaak niet-publieksaantrekkelijk is en die door een bewoner op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie, bed & breakfast daaronder begrepen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woning blijft voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit;
 2. ten hoogste 40 m² van de netto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
 3. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
 4. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
 5. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
 6. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 7. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
 8. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
6. **Antennemast:** een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;
7. **Archeologische waarde:** de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
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. **Bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
10. **Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen:** afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;
11. **Bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
12. **Bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
13. **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;
14. **Bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
15. **Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. **Bouwperceelgrens:** de grens van een bouwperceel;
17. **Bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
18. **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;
19. **Bijbehorend bouwwerk:** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak;
20. **Cultuurhistorische waarde:** de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
21. **Deskundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening;
22. **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;
23. **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
24. **Gevellijn:** denkbeeldige lijn die strak langs de gevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen;

25. **Hoofdgebouw:** gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
26. **Nutsvoorzieningen:** voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;
27. **Overkapping:** een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;
28. **Passend in het straat- en bebouwingsbeeld:**
- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 - c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 - d. de cultuurhistorische samenhang in de omgeving;
29. **Peil:**
- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
 - b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
 - c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.
30. **Verblijfsgebied:** gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
31. **Voorgevelrooilijn:** denkbeeldige dan wel op de verbeelding aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
32. **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 verbeelding aangegeven voorgevelrooilijn bepalend;
33. **Webshop:** de bedrijfsmatige verkoop van goederen uitsluitend via internet, waarbij ter plaatse:
- a. verkoop en betaling van goederen plaatsvindt;
 - b. uitsluitend een voor het publiek toegankelijke afhaalruimte en beperkte showroom aanwezig is, waarbij sprake is van ondergeschikte detailhandel;
34. **Wgh- inrichtingen:** bedrijven als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken;
35. **Woning:** een gebouw dat dient voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels 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. **Bebouwd 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 regels anders is bepaald;
3. **Bebouwingspercentage:** het bebouwingspercentage wordt per bouwperceel berekend van het totale bouwperceel waar het percentage is ingeschreven;
4. **Bouwhoogte van een bouwwerk:** de hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. **Breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk:** tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels van het hart van de scheidsmuren;
6. **Dakhelling:** de dakhelling van een bouwwerk wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
7. **Goothoogte van een bouwwerk:** de goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
8. **Hoogte van een windmolen of windturbine:** de hoogte van een windmolen of windturbine wordt gemeten vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen of windturbine;
9. **Inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
10. **Oppervlakte van een bouwwerk:** de oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
11. **Verschillende goothoogte van een bouwwerk:** indien een gebouw met betrekking tot de constructiedelen als bedoeld onder 2.7 over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:
 - a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
 - b. indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte;
12. **Vloeroppervlakte:** de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;

alsmede voor:

- b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met in achtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2.1 Niet voor bewoning bestemde gebouwen

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

- a. nutsvoorzieningen mogen buiten de bouwvlakken worden opgericht;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,50 meter;
- c. de maximale oppervlakte bedraagt 15m²;
- d. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30 graden en maximaal 55 graden.

3.2.2 Maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde

	Bouwwerk	Maximale bouwhoogte
a.	Antennes	5.00 meter
b.	Lichtmasten en overige masten	8.00 meter
c.	Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.	2.00 meter

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 sub a mits deze maat met maximaal 1.00 meter zal worden overschreden.

3.4.2 Voorwaarden

Er kan slechts worden afgeweken zoals bedoeld in 3.4.1 met dien verstande dat:

- a. Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 3.1, 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 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en andere voorzieningen ten behoeve van het wonen;
- c. aan-huis-gebonden beroepen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden mogen, met in achtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2.1 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. het maximaal aantal te bouwen woningen op gronden met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - wonen 1 (sw-w1)" is aangegeven op de verbeelding;
- c. op gronden buiten het bouwvlak en zonder de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde worden gebouwd
- d. op gronden met de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- e. de bebouwde oppervlakte bedraagt ter plaatse van de aanduiding "sw-w1" ten hoogste 75% van het bouwperceel.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduidingen "sw-w1" zijn alle soorten woningen toegestaan met uitzondering van gestapelde woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "sw-w2" zijn uitsluitend vrijstaande woningen en twee aaneengebouwde woningen toegestaan. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "sw-w3" zijn uitsluitend maximaal twee aaneengebouwde woningen, minimaal 3 aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen toegestaan. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- d. de breedte van een woning bedraagt minimaal 5 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding "sw-w1" bedraagt de bouwhoogte van een woning maximaal 4 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt voor ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling ten minste 30° en maximaal 55°;
- g. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dient tenminste 50% van de gevel van een woning in de gevellijn te worden geplaatst.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling ten minste 30° en maximaal 55°;
- b. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste
 1. bij vrijstaande woningen: 3 meter;
 2. bij woningen waarbij ten hoogste twee hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd: 1 meter aan de zijde waar de hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn
 3. ter plaatse van de aanduiding "sw-w1": niet nader bepaald;

- c. ter plaatse van de aanduiding "sw-w1" mag de goothoogte ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen.

4.2.4 Maatvoering

Ter plaatse van de aanduidingen "sw-w2" en "sw-w3" gelden voor de goothoogte, de bouwhoogte en de afstand tot de voorgevelrooilijn van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde de volgende bepalingen:

	Bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Minimale afstand tot de voorgevelrooilijn
a.	hoofdgebouwen	Zie de op de verbeelding aangegeven maat	Zie de op de verbeelding aangegeven maat	-
b.	Bijbehorende bouwwerken	3.20 meter	5.00 meter	3.00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn
c.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	- 2.00 meter - Vóór de voorgevelrooilijn 1.00 meter	-

4.2.5 Aanvullende bepalingen

4.2.5.1 Bijbehorende bouwwerken

- op gronden met de aanduiding "sw-w2" en "sw-w3" zijn vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet toegestaan vóór de achtergevel van het op hetzelfde bouwperceel aanwezige hoofdgebouw of vóór de lijn in het verlengde daarvan;
- op gronden met de aanduiding "sw-w2" en "sw-w3" mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de perceelsgrens worden gebouwd.

4.2.5.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- ter plaatse van de aanduiding "sw-w1" bedraagt de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 2 meter.

4.2.5.3 Maximum bebouwingspercentage

- op bouwpercelen waarop een vrijstaande woning aanwezig is bedraagt het maximum bebouwingspercentage 30% van het bouwperceel, met een maximum van 250 m²;
- op bouwpercelen waarop een twee aangebouwde woning aanwezig is bedraagt het maximum bebouwingspercentage 40% van het bouwperceel, met een maximum van 250 m².

4.2.5.4 Afstand

- ter plaatse van de aanduiding "sw-w2" dient de afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens tenminste 7,5 meter te bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

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

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

4.3.2 Voorwaarden

De in lid 4.3.1 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, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.4 sub a mits deze maat met maximaal 1.00 meter zal worden overschreden.

4.4.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. lid 4.2.3 sub b voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- b. lid 4.2.4 sub b, mits deze maat met maximaal 1.00 meter zal worden overschreden;
- c. lid 4.2.4 sub b voor een kortere afstand tot op (het verlengde van) de voorgevelrooilijn.

4.4.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. lid 4.2.4 sub c en lid 4.2.5.2 sub b tot een hoogte van ten hoogste 10.00 meter, m.u.v. erfafscheidingen. .

4.4.4 Voorwaarden

Bij afwijking zoals bedoeld in lid 4.4.1, 4.4.2 en 4.4.3 gelden de volgende voorwaarden:

- a. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de (verkeers)veiligheid mogen niet worden aangetast;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding "sw-w1" en bij twee aaneengebouwde woningen dient per woning tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- b. bij vrijstaande woningen dient per woning tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen binnen de bestemming "Wonen (W)" te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen geldende gemeentelijke woningbouwplanning;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de op de locatie en in de omgeving én ter plekke aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- f. voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

4.7 Proceduuregel

Bij het toepassen van de bevoegdheid als bedoeld in lid 4.6 zijn de algemene procedureregels van artikel 11 van toepassing.

Artikel 5 Waarde- Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie 1” (WR-A1) aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van het ter plaatse aanwezige archeologisch waardevol gebied en van de ter plaatse aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1. genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 5.2 sub b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk waarvan de oppervlakte van de verstoring ten hoogste 50 m² bedraagt in gebieden met de bestemming “Waarde – Archeologie 1”;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 0.65m -NAP wordt geplaatst.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Verhouding tot andere dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 5.1 bedoelde dubbelbestemming samenvalt met een of meer andere dubbelbestemmingen, worden – ook ten opzichte van de in lid 5.1 bedoelde dubbelbestemming– de regels in acht genomen die bij deze andere dubbelbestemming(en) behoren.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

5.4.1 Verbod voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Waarde – Archeologie 1” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of

werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor met toepassing van lid 5.2. sub b of c een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzondering op het verbod voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Het verbod van lid 5.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouwvergunning, een omgevingsvergunning voor het bouwen of een ontgrondingsvergunning;
- d. werken of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 40 cm beneden het maaiveld;
- e. werken of werkzaamheden;
 1. waarvan de oppervlakte van de verstoring ten hoogste 50m² bedraagt in gebieden met de bestemming "Waarde – Archeologie 1".
- f. archeologisch onderzoek.

5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden in ieder geval verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het betrokken terrein in voldoende mate worden veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
- d. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige;

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden, met inachtneming van de volgende regels, wijzigen voor:

- a. het toekennen van de aanduiding "Rijksmonument" aan gronden die ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn of worden beschermd;
- b. het toekennen van een hogere waarde aan gronden met de bestemming "Waarde – Archeologie – 1" indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

5.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

5.5.3 Wijzigen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

5.5.4 Procedureregel

Bij het toepassen van de bevoegdheid als bedoeld in lid 5.5.1, 5.5.2 en 5.5.3 zijn de algemene procedureregels van artikel 11 van toepassing.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti- dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maten

- a. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, erkers, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, alsmede andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 meter bedraagt;
- b. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 meter bedraagt; in afwijking van het in vorige zin bepaalde bedraagt de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privé-gebruik maximaal 15.00 meter en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 meter;
- c. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes bedraagt ten hoogste 50 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 3.00 meter.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken te gebruiken, te doen of te 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 te laten gebruiken van gronden voor de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie. Verder wordt onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - als opslagplaats voor bagger en grondinspectie;
 - als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval.
 - puin, grind of brandstoffen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

9.1.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels in dit plan voor:

- a. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15.00 meter;
- 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. overschrijdingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.

9.1.2 Voorwaarden

Er kan slechts worden afgeweken zoals genoemd in lid 9.1.1, mits:

- a. Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5.00 meter toelaatbaar.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure bij toepassing wijzigingsbevoegdheid

Indien in de regels naar deze bepaling is verwezen, is op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van een bestemmingsplan de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.4. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed (Wet op de economische delicten).

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. 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;
- c. 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;
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

13.2 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gedaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergoten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.3 Afwijking overgangsrecht

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik of bouwwerken (lid 13.1 en lid 13.2) leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijk personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan "2e herziening Mannee"