

PARAGRAAF I

Algemene en technische bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan: het bestemmingsplan "De Hollandsche Hoeve" te Goes;
- b. kaart: de kaart, deel uitmakende van het plan;
- c. bestemmingsgrens: de grenslijn van de bestemming;
- d. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;
- e. perceelsgrens: de grens van een bouwperceel;
- f. perceelsbreedte: de breedte van een bouwperceel;
- g. bebouwingsvlak: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- h. bebouwingsgrenzen: de grenslijnen van de bebouwingsvlakken, welke door de gebouwen naar de wegzijde (voorgevelrooilijn) of naar de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) of zijdelings niet mogen worden overschreden door gebouwen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- i. toeristische standplaats: het terreingedeelte dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel, niet zijnde een bouwwerk, gedurende een aaneengesloten periode van ten hoogste 6 nachten tussen 1 april en 31 oktober;
- j. kampeermiddel: een tent, tourcaravan, kampeerauto;
- k. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- l. hoofdgebouw: een gebouw, geen bijgebouw zijnde;
- m. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- n. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- o. dienstwoning/bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw, op of bij een terrein bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

- p. ambachtelijke bedrijf: een bedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken, kweken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van ter plaatse te vervaardigen en/of te kweken goederen;
- q. afgewerkt maaiveld: de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond, welke ligt op 10 cm. boven de kruin van de weg waaraan wordt gebouwd;
- r. restaurant: een inrichting bestemd voor het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop en nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren;
- s. café: een inrichting bestemd voor het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, aan de gebruiker verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, in combinatie met het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verkoop van alcoholische dranken;
- t. cultuurhistorische waarde omvat:
 - cultuurhistorische waarde (waarde met betrekking tot de geschiedenis van de beschaving);
 - archeologische waarde (oudheidkundige waarde);
- u. landschappelijke waarde omvat:
 - landschap-esthetische waarde (landschapschoon);
 - geomorfologisch waarde (vorm van het aardoppervlak in verband met de wijze van ontstaan);
- v. bedrijfsvloeroppervlak: de ruimten die, ingevolge het plan, worden of kunnen worden gebruikt voor horecabedrijven en/of ambachtelijke doeleinden.

Artikel 2

Wijze van meten

- 1. Bij het toepassen van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;
 - b. de inhoud van een gebouw: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;
 - c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk: vanaf het hoogste punt van het gebouw - met uitzondering van schoorstenen - tot het afgewerkte maaiveld;
 - d. de hoogte van de dakvoet van een gebouw of ander bouwwerk: vanaf de dakvoet tot het afgewerkte maaiveld van het bouwperceel;

- e. de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
 - f. de breedte van een bouwperceel: in de voorgevelrooilijn tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen;
 - g. de afstand van een gebouw tot de openbare weg: vanaf het dichtst bij de openbare weg gelegen punt van het gebouw, boven het afgewerkte maaiveld en haaks op de openbare weg;
 - h. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens: vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw boven het afgewerkte maaiveld en haaks op de perceelsgrens;
 - i. de bebouwde oppervlakte van een perceel, bebouwingsvlak of een ander terrein: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld met dien verstande, dat de oppervlakte van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden gesommeerd, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
 - j. bij het bepalen van een bebouwingspercentage wordt dit per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
 - k. bedrijfsvloeroppervlak: binnenwerks, op de vloer van de ruimten die, ingevolge het plan, worden of kunnen worden gebruikt voor horecadoeleinden en/of ambachtelijke doeleinden;
2. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, zomede op afvoerpijpen van hemelwater, op gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen en dorpels.

Artikel 3

Beoordeling gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om 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

Recreatieve doeleinden (R)

1. DOELEINDENOMSCHRIJVING

1. De op de kaart voor "recreatieve doeleinden" aangewezen gronden zijn met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemmingen uitsluitend bestemd voor:
 - a. dagrecreatieve doeleinden;
 - b. verblijfsrecreatieve doeleinden, kamperen;
 - c. sportieve doeleinden;
 - d. horecadoeleinden, café-restaurant, in zone A en C ten behoeve van en gekoppeld aan de in lid 1, sub a en c genoemde doeleinden;
 - e. ambachtelijke doeleinden met educatieve functie in zone C en D die gericht zijn op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken, kweken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook, in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang, het verkopen en/of leveren van ter plaatse te vervaardigen en/of te kweken goederen;
 - f. landschappelijke doeleinden;
 - g. de daarbij behorende verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen en de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
2. Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. dienstwoningen zoals nader omschreven in lid 4, behalve in:
 - het gebied, deel uitmakende van zone C en D, dat gelegen is tussen de op de kaart aangegeven 55 dB(A) contour
 - etmaalwaarde hinderwetsituatie - en de Kattendijksedijk;
 - het gebied, deel uitmakende van zone A, dat gelegen is tussen de op de kaart aangegeven 55 dB(A) contour - ingevolge weg-verkeerslawaaï - en de Ringbaan Oost en de Houtkade.

2. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De wijze waarop de doeleinden van het plan worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven:

- a. er dient gestreefd te worden naar realisering en handhaving van een recreatiegebied waarbij de landschappelijke waarden en kwaliteit niet ondergeschikt gemaakt mogen worden aan de recreatieve functies;

- b. er dient in zone C gestreefd te worden naar een concentratie van dagrecreatieve voorzieningen in de sector attractieve voorzieningen. Een passende invulling zou realisering van een multifunctioneel dagattractiecentrum zijn. Een dagattractiecentrum is een gebouw met centrale voorzieningen met daar omheen enkele aparte ruimten die geschikt zijn om elk weervoorzieningen onderdak te verlenen. De meest geschikte voorzieningen voor een attractiecentrum in "De Hollandsche Hoeve" zijn attracties met een gespecialiseerd en kwalitatief hoogwaardig produkt, waarbij elementen als informatie, educatie en vermaak gecombineerd worden aangeboden;
- c. er dient in zone D gestreefd te worden naar realisering van van een educatieve voorziening die het landschappelijk karakter van deze zone niet aantast en tevens aansluit bij de natuurlijke waarden die in plan aanwezig zijn. De drie sleutelwoorden hiervoor zijn "Groen, Groei en Bloei". Om bij deze typologie iets voor te stellen, wordt gedacht aan realisering van een hortus, botanische tuin, modeltuin, cultuurtuin e.d.;
- d. de hoofdstructuur van de wandelroutes, welke op de plankaart indicatief is aangegeven, dient te worden gehandhaafd. Deze hoofdstructuur bestaat uit de volgende verbindingen:
 - een centrale wandelroute, welke in noord-zuid richting loopt;
 - een wandelroute langs de groenzône van de woonwijk Noordhoek die eveneens in noord-zuid richting loopt;
 - een, oost-west lopende, wandelroute tussen de hoofdontsluiting van zone C en de woonwijk Noordhoek;
 - een route tussen het sportcomplex en het stadspark die langs de stadscamping loopt;
- e. de parkeer capaciteit dient te worden afgestemd op de parkeer-behoefte. Deze is afhankelijk van de bezoekersfrequentie van de recreatieve voorzieningen. De inrichting van de parkeerterreinen dient te worden afgestemd op het landschappelijk karakter van het gebied.

3. BOUWVOORSCHRIFTEN

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal dienstwoningen mag ten hoogste 4 bedragen, verdeeld over de zones als bedoeld in de leden d, f en g;
- b. de oppervlakte van een dienstwoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c. de dakvoetheogte van een dienstwoning mag niet meer dan 4,5 m en de dakhelling mag niet meer dan 55° bedragen;
- d. ten aanzien van zone A:
 - 1. het bebouwd oppervlak mag niet meer dan 14.000 m² bedragen;
 - 2. in zone A dient nieuwbouw aan de bestaande bebouwing van het sportcomplex te worden gebouwd dan wel op korte afstand van deze bebouwing te worden gerealiseerd. De afstand tussen deze bebouwing mag maximaal 5 m bedragen;
 - 3. het totale bedrijfsvloeroppervlak van horecadoeleinden mag maximaal 500 m² bedragen;

4. de hoogte van de bebouwing mag maximaal 10 m bedragen;
 5. het aantal parkeerplaatsen dient minimaal 275 te bedragen;
 6. het aantal toeristische standplaatsen op de stadscamping mag maximaal 45 bedragen;
 7. het aantal dienstwoningen mag maximaal 2 bedragen.
- e. ten aanzien van zone B:
1. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 25 m² per geval bedragen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 2. de hoogte van de bebouwing mag maximaal 6 m bedragen;
- f. ten aanzien van zone C:
1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
 2. het bebouwd oppervlak mag niet meer dan 4.000 m² bedragen;
 3. het totale bedrijfsvloeroppervlak van horecadoeleinden mag
 - tot 2500 m² bebouwd oppervlak maximaal 200 m² bedragen;
 - vanaf 2500 m² bebouwd oppervlak maximaal 300 m² bedragen;
 4. de hoogte van bebouwing mag maximaal 6 m bedragen;
 5. het aantal parkeerplaatsen dient minimaal 100 te bedragen;
 6. het aantal dienstwoningen mag maximaal 2 bedragen.
- g. ten aanzien van zone D:
1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
 2. het totale bedrijfsvloeroppervlak van ambachtelijke doeleinden zoals bedoeld in lid 1, sub e, mag maximaal 1.200 m² bedragen;
 3. de hoogte van bebouwing mag maximaal 6 m bedragen;

4. VRIJSTELLINGEN

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

- a. lid 1:
voor het houden van verkoopmarkten in zone C gedurende bijzondere evenementen met een attractieve waarde, met een maximum van 7 aaneengesloten dagen per evenement;

- b. lid 1.1 sub b:
voor het plaatsen van kampeermiddelen in het zuidelijk deel van zone B, uitsluitend in combinatie met ter plaatse te houden sportevenementen, met een maximum van 7 aaneengesloten dagen per evenement;
- c. lid 1.2 sub a:
voor een aantal van maximaal 7 dienstwoningen, verdeeld over de zones A (maximaal 3), C (maximaal 3) en D (maximaal 1);
- d. lid 3, sub f 3:
voor een groter oppervlak indien de bezoekersfrequentie van de recreatieve voorzieningen dit vereist. De noodzaak daartoe moet worden aangetoond door middel van nader onderzoek.

Artikel 5

Verkeersdoeleinden (V)

1. De op de kaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen en andere verkeersvoorzieningen, alsmede groenvoorzieningen en andere werken.
2. Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:
andere bouwwerken.
3. De andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van 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 2,50 m bedragen.

Artikel 6

Groenvoorzieningen (G)

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 de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:
andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 7

Dijk met waterstaatkundige doeleinden, tevens
cultuurhistorisch en landschappelijk van belang

1. De op de kaart voor "dijk met waterstaatkundige doeleinden, tevens cultuurhistorisch en landschappelijk van belang" aangewezen gronden zijn bestemd voor dijken met een waterstaatkundige doeleinden, tevens cultuurhistorisch en landschappelijk van belang, met de daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:
andere bouwwerken en andere werken.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de waterkering, de waterhuishouding en het verkeer mits:
 - a. de dakvoetheogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
 - b. de inhoud niet meer dan 200 m³ zal bedragen.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden gebouwen, andere bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
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 die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Overtreding van het bepaalde in lid 1 is een strafbaar feit ingevolge artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9

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 omtrent:
 - a. de plaatsing van gebouwen 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;
 - e. de omvang van de parkeercapaciteit en inrichting van de parkeerterreinen;
2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen, dat de belangen van derden zouden worden geschaad, of afbreuk zou worden gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gronden, gebouwen, andere bouwwerken en andere werken in verband met calamiteiten.

Artikel 10

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 ten hoogste 25 m², zoals transformator- en schakelhuisjes, gemaal- en energiegebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en telefooncellen;

- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, hetzij om enig onderdeel van het plan dan wel om ten behoeve van 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 ten hoogste 5 m toelaatbaar zijn, in het belang van een juiste verwerking van het plan noodzakelijk is, mits enige afwijking van het plan van ondergeschikte aard blijft;
- c. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15 m;
- d. de op de kaart en in de voorschriften voorgeschreven maten tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten.

Artikel 11

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd het plan te wijzigen mits:
 - het hoofdwegenstramien niet zal worden gewijzigd;
 - de in het plan aangegeven dichtheid en hoogte van de bebouwing niet meer dan 10% zullen worden gewijzigd;
 - de verhoudingen van de in het plan aangegeven bestemmingen van gronden, die niet of nagenoeg niet voor bebouwing in aanmerking komen, met niet meer dan 10% zullen worden gewijzigd.
2. Een gewijzigd plan wordt niet vastgesteld dan nadat de belanghebbenden gedurende veertien dagen in de gelegenheid zijn gesteld, eventuele bezwaren schriftelijk ter kennis van burgemeester en wethouders te brengen.

Artikel 12

Overgangsbepalingen

1. Gebruik van gronden, dat bij het van kracht worden van het plan bestaat en in strijd is met het plan mag worden voortgezet.
2. Gebruik van gebouwen en andere bouwwerken dat bij het van kracht worden van het plan bestaat, dan wel wordt verwezenlijkt of kan worden verwezenlijkt krachtens een voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan aangevraagde bouwvergunning en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet.
3. Gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken dat bij het van kracht worden van het plan bestaat en daarmee in strijd is, mag worden gewijzigd, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

4. Gebouwen en andere bouwwerken, die voor de tervisielegging van het ontwerp-plan bestaan of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, maar in strijd is met het plan, mogen in geval van teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de afwijkingen van het plan niet worden vergroot en de aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaren na de dag waarop de calamiteit eindigde, behoudens onteigening overeenkomstig de wet.
5. Gebouwen en andere bouwwerken, die voor de tervisielegging van het ontwerpplan bestaan of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning en in strijd zijn met het plan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, mits de afwijkingen van het plan naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot.

Artikel 13

Hoogte van bouwwerken

1. De toelaatbare dakvoetheogte van gebouwen wordt aangegeven door de 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 ten hoogste 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 zal worden overschreden;
 - b. lid 3 : tot ten hoogste 10 m.

Artikel 14

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "De Hollandsche Hoeve".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 21 april 1994.

de secretaris,

de voorzitter,

w.g.

w.g.

mr.C.M.de Graaf.

drs.D.J.v.d. Zaag.

Goedgekeurd door ged. staten
van Zeeland dd. 18-10-1994
nr. 948500/7 div. II RO