

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

deel uit makende van de herziening bestemmingsplan "Goese Polder", gedeelte Schumanstede in de gemeente Goes.

De voorschriften van het bestemmingsplan "Goese Polder" (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 16 november 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 6 april 2001) worden van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat artikel 17, lid c vervalt en het volgende artikel wordt toegevoegd:

Artikel 17a

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO het plan te wijzigen, voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.
2. Bij het wijzigen van het plan overeenkomstig het bepaalde in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **plan:** het bestemmingsplan "Goese Polder" te Goes;
- b. **(plan)kaart:** bestaande uit de deelplankaarten, Goese Polder-noord en Goese Polder-zuid deel uitmakende van het plan;
- c. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- d. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- e. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
- f. **bebouwingsvlak:** een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- g. **bebouwingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- h. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
- i. **hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- j. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- k. **aan- en uitbouw:** een ruimte, die door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt voor bewoning;

- l. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- m. **ander bouwwerk:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- n. **bouwlaag:** een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelder en zolder;
- o. **dakvoet:** de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen, schoorstenen en liftopbouwen niet worden begrepen;
- p. **woning:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
- q. **achtergevel van een woning:** het meest achterwaarts gelegen deel van een woning;
- r. **voorgevel van een woning:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een woning;
- s. **afgewerkt maaiveld:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- t. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- u. **dienstverlening:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- v. **horecabedrijf:** een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties en niet zijnde een discotheek/bar/dancing;
- w. **discotheek/bar/dancing:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend

mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

- x. **dienst-/bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die dient voor de huisvesting van (het gezin van) één persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- y. **grondgebonden agrarische bedrijven:**
 - 1. akkerbouw-, fruitteelt- en overig tuinbouwbedrijf, waaronder bloem- en boomkwekerij: een bedrijf dat zich toelegt op het telen van gewassen in of op de open grond;
 - 2. veeteeltbedrijf: een bedrijf dat zich toelegt op het houden van vee, waarbij de weidegang een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering is;
- z. **mestbassin:** een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal (bijvoorbeeld mestsilos, mestzak);
- z1. **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;
- z2. **landschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
- z3. **natuurwetenschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- z4. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht;
- z5. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. **de oppervlakte** van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten boven het afgewerkte maaiveld;
- b. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- e. **de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidsmuren 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. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- g. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens** wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
- h. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- i. **het bedrijfsvloeroppervlak** wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan, worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of asnog kan worden gegeven.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**woondoeleinden**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemmingen, bestemd voor huisvesting van personen.

2. Toelaatbare bebouwing

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

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

3. Bouwbepalingen

3.1 Woningen

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

- a. de woningen moeten met de voorgevel worden gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft. Indien voor een bouwperceel twee representatieve beeldbepalende gevels op de plankaart zijn bepaald, dient zowel de voor- als zijgevel hierin te worden gebouwd;

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

subbestemming	minimale breedte woning
Wv	6 meter
Wt	5 meter
Wa	5 meter
Ws	4 meter
Wf	4 meter

- c. met betrekking tot de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens - aan- of uitbouwen meegerekend - gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

subbestemming	minimale afstand woning tot zijdelingse perceelsgrens
Wv	3 meter
Wt	3 meter (aan één zijde)
Wa	2 meter (voor de hoekwoning)
Ws	niet nader bepaald
Wf	niet nader bepaald

- d. de achtergevel ligt maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van de woning en de achtergrens van het bouwperceel, waarbij de afstand tussen de voorgevel en achtergevel maximaal 15 meter bedraagt. Deze maatvoering is niet van toepassing op de gronden met de subbestemming s. en f.;
- e. de afstand tussen de achtergevels van woningen die met de achtergevels tegen over elkaar gesitueerd zijn, bedraagt minimaal 20 meter. Deze maatvoering is niet van toepassing op de gronden met de subbestemming s. en f.

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en carports

- a. Bij iedere woning mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen worden gebouwd, mits:
1. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
 2. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en carports maximaal 3 meter bedraagt;

3. indien een tuin- of erfafscheiding gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens die de voorkeursplaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, bedraagt de hoogte hiervan maximaal 1 meter.
- b. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzing (b) zijn zelfstandige bijgebouwen toegestaan, mits:
 1. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 4 m² bedraagt;

3.3 Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1 sub a voor het geheel dan wel gedeeltelijk plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft;
- b. lid 3.1 sub c: voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, uitsluitend indien de situering van woning inclusief eventuele aan- of uitbouwen ten tijde van tervisielegging van dit plan reeds van deze maatvoering afweek. In deze gevallen is de afstand van de bestaande bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bepalend;
- c. lid 3.1 sub e: voor een kleinere afstand tot minimaal 18 meter tussen de achtergevels van twee tegenover elkaar liggende woningen;
- d. lid 3.2 sub a, 1: voor een bebouwd oppervlak van maximaal 60 %, indien de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw reeds 50 % van het bouwperceel bedraagt.

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

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

Artikel 12

Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**verkeersdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen en andere verkeersvoorzieningen, alsmede groenvoorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

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

andere bouwwerken.

Artikel 13

Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

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

2. Toelaatbare bebouwing

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

andere bouwwerken.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 17

Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 3 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,20 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 12 meter.

Artikel 18

Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de plaatsing van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.
2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 19

Hoogte van bouwwerken

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

Artikel 20

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden gebouwen, andere bouwwerken en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 21

Aanlegbepalingen**1. Aanlegvergunningvereiste**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de in bijgaande tabel met een A weergegeven werken en/of werkzaamheden uit te voeren.

2. Uitzonderingsbepaling

Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan in uitvoering zijn.

3. Beoordeling

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. indien hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische, de landschappelijke en/of de natuurwetenschappelijke waarde van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Tabel aanlegvergunningen

BESTEMMINGEN	AANLEGVERGUNNINGEN					
	1	2	3	4	5	6
Cultuurmonument CM)	A	A	A	A	A	A
Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie	A	A	A	-	A	A

A = aanlegvergunning vereist

Overzicht van de gegroepeerde werken of werkzaamheden in de tabel:

1. Het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

2. Het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
3. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
4. Het graven, verbreden, dempen van sloten; het geheel of gedeeltelijk dempen van drinkputten en welen; het aanleggen van gesloten drainagesystemen; het diepploegen.
5. Het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen.
6. Het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van vaststelling van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

Artikel 22

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.
2. Ten aanzien het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
3. Vrijstellingsbepaling
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 23

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 6, lid 5, sub a;
- artikel 10, lid 4;
- artikel 15, lid 4
- artikel 20 lid 1;
- artikel 21 lid 1

is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO.

Artikel 24

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Goese Polder".

13 april 2000