

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan "Noordhoek I" te Goes in de gemeente Goes.

INHOUD

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten
- Artikel 3 Beoordeling gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

- Artikel 4 Woondoeleinden (W)
- Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden (M)
- Artikel 6 Recreative doeleinden (R)
- Artikel 7 Verkeersdoeleinden
- Artikel 8 Groenvoorzieningen
- Artikel 9 Water
- Artikel 10 Dijk met waterstaatkundige doeleinden, tevens cultuurhistorisch en landschappelijk van belang

PARAGRAAF III OVERIGE BEPALINGEN

- Artikel 11 Vrijstellingen
- Artikel 12 Nadere eisen
- Artikel 13 Hoogte van bouwwerken
- Artikel 14 Gebruiksbepalingen
- Artikel 15 Overgangsbepalingen
- Artikel 16 Slotbepaling

PARAGRAAF 1

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan: het bestemmingsplan "Noordhoek I" te Goes;
- b. (plan)kaart: de kaart, deel uitmakende van het plan;
- c. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- d. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige 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 aangeeft van een bestemming;
- i. hoofdgebouw: een gebouw, geen bijgebouw zijnde;
- j. bijgebouw: een gebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt voor huishoudelijke berg- en werkruimte, hobbyruimte, garage, tuinhuisje of een onderkomen voor dieren;
- 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 de grond;

- m ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- n woning: een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouding;
- o voorgevel van een woning: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een woning;
- p achtergevel van een woning: het meest achterwaarts gelegen deel van een woning;
- q dakvoet: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvaldeken, topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen;
- r bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw, op of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- s afgewerkt maaiveld: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, de hoogte van die weg per plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- t WRO: de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- u Awb: de Algemene wet bestuursrecht.

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 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. afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinste 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

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

Woondoeleinden (W)

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankkaart 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, carports en autoboxen;
- c. andere bouwwerken

3 Bouwbepalingen

3.1 Woningen

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

- a. indien op de kaart niet anders is aangegeven moeten de woningen met de voorgevel worden gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft;
- b. de breedte van een woning - een aangebouwd gebouw als genoemd in lid 2 sub b niet meegerekend - bedraagt minimaal op de gronden met de subbestemming:
 - a. en t. 5 meter;
 - v. 6 meter;

- c. de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt, tenzij op de plankaart anders is aangegeven, minimaal op de gronden met de subbestemming:
 - a. 2 meter;
 - t en v 3 meter;
- d. daar waar dit op dit plankaart is aangegeven, bedraagt de afstand tussen de gebouwen en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 of minimaal 5 meter;
- e. de dakhelling van iedere woning bedraagt maximaal 55°;
- f. 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;
- g. de afstand tussen de achtergevels van twee tegenover elkaar gelegen woningen bedraagt minimaal 20 meter;
- h. op gronden met de subbestemmingen t en v moet per bouwperceel minimaal één parkeerplaats aanwezig zijn. Parkeerplaatsen in garages worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en carports

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

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en carports maximaal 3 meter en de dakhelling maximaal 55° bedraagt;
- c. de afstand tussen een aan- of uitbouw en de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens; echter, daar waar de zijgevel van de woning meer dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, geldt voor de aan- en uitbouw een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter;
- d. indien een tuin- of erfafscheiding gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, bedraagt de hoogte hiervan maximaal 1 meter.

3.3 Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 sub g voor een kleinere afstand tot minimaal 18 meter tussen de achtergevels van twee tegenover elkaar liggende woningen

Artikel 5

Maatschappelijke doeleinden (M)

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden

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 niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b per instelling maximaal één bedrijfswoning;
- c andere bouwwerken

3 Bouwbepalingen

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

- a de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- b indien op de kaart niet anders is aangegeven bedraagt de afstand tussen de gebouwen en de perceelsgrens minimaal 3 meter

4 Vrijstellingen

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

- a lid 3: voor de bouw van (fietsen-) bergingen met een gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van maximaal 40 m² en een hoogte, inclusief de toegestane overschrijding, van maximaal 3 meter op de gronden met de nadere aanwijzing (z);
- b lid 3 sub b: tot minimaal 2 meter

Artikel 6

Recreatieve doeleinden (R)

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankkaart voor "recreatieve doeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemming, bestemd voor recreatieve doeleinden

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:

andere bouwwerken.

Artikel 7

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 uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken

3 Bouwbepalingen

De andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- b de hoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 meter

Artikel 8

Groenvoorzieningen

1 Doeleindenomschrijving

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

2 Toelaatbare bebouwing

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

andere bouwwerken

Artikel 9

Water

1 Doeleindenomschrijving

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

Artikel 10

Dijk met waterstaatkundige doeleinden, tevens cultuurhistorisch en landschappelijk van belang

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "dijk met waterstaatkundige doeleinden, tevens cultuurhistorisch en landschappelijk van belang" aangewezen gronden zijn bestemd voor dijken met waterstaatkundige doeleinden, tevens cultuurhistorisch en landschappelijk van belang

2. Toelaatbare bebouwing

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

andere bouwwerken

3. Vrijstellingen

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 maximaal 3.5 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 200 m³ bedraagt.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11

Vrijstellingen

- 1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van 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 0,60 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 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 de bouw van verblijfsruimten voor gehandicapten in de bestemming "woondoeleinden" mits maximaal 60% van het bouwperceel zal worden bebouwd;
 - e het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van maximaal 12 meter;
 - f het afwijken van de op de kaart en in de voorschriften gegeven hoogte, breedte en dieptemaat voor bebouwing tot maximaal 10% van de voorgeschreven maat;
- 2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.
- 3 Alvorens een vrijstelling als bedoeld in lid 1 sub d wordt verleend, winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij een medisch deskundige omtrent de noodzaak van huisvesting op de begane grond

Artikel 12

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 perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
 - b de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken
 - d de situering van de hoofdgebouwen binnen de bebouwingsvlakken
 - e de situering van representatieve, beeldbepalende gevels
- 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 gronden, gebouwen en andere bouwwerken in verband met calamiteiten.

Artikel 13

Hoogte van bouwwerken

- 1 De maximaal toelaatbare hoogte van de dakvoet van gebouwen wordt aangegeven door de op de kaart ingeschreven danwel in deze voorschriften genoemde hoogtemaat.
- 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, met uitzondering van tuin- en erfafscheidingen.

Artikel 14

Gebruiksbeperkingen

- 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 die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 3 Overtreiding van het bepaalde in lid 1 is een strafbaar feit ingevolge artikel 59 WRO.
- 4 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 2 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 15

Overgangsbepalingen

- 1 Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. het gebruik van gronden, dat ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaat en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet;
 - b. het gebruik van gebouwen en andere bouwwerken, dat ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaat, danwel 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;
 - c. het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken, dat ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaat en daarmee in strijd is, mag worden gewijzigd, mits de afwijking ten aanzien van het plan niet wordt vergroot.

- 2 Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. gebouwen en andere bouwwerken, die voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaan danwel kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, en die in strijd zijn met het plan, mogen in geval van tenietgaan 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 jaar na de dag waarop de calamiteit eindigde, behoudens ontelening overeenkomstig de Ontelingswet;
 - b. gebouwen en andere bouwwerken, die voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaan en in strijd zijn met het plan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, mits de afwijkingen ten aanzien van het plan naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot.

Artikel 16

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Noordhoek I"

22 september 1997