

Inhoud van de voorschriften 1

Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen blz. 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	10

Hoofdstuk II Bestemmingen 11

Artikel 4	Woondoeleinden (W)	11
Artikel 5	Centrumdoeleinden (C)	17
Artikel 6	Agrarische doeleinden (A)	20
Artikel 7	Groenvoorzieningen (G)	22
Artikel 8	Water (WA)	24
Artikel 9	Verkeersdoeleinden (V)	25
Artikel 10	beschermde Dijk (bD)	26
Artikel 11	Waterstaatkundige doeleinden 1	28
Artikel 12	Waterstaatkundige doeleinden 2	29
Artikel 13	Straalpad	30

Hoofdstuk III Overige bepalingen 31

Artikel 14	Gebruik van gronden en bouwwerken	31
Artikel 15	Hoogteaanduidingen	31
Artikel 16	Overschrijding bouwgrenzen	32
Artikel 17	Vrijstellingsbevoegdheden	32
Artikel 18	Wijzigingsbevoegdheid	32
Artikel 19	Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO	33
Artikel 20	Gebruik in strijd met het plan	33
Artikel 21	Bouwen in strijd met het plan	33
Artikel 22	Strafbepaling	34
Artikel 23	Titel	34

Staat van Horeca-activiteiten

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Mannee van de gemeente Goes.

2. de kaart

de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad.

3. aaneengesloten woningen

woningen die met meer dan 2 hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd.

4. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

5. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, die door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend.

6. achtergevel van een hoofdgebouw

het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw.

7. ander bouwwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

8. ASVV

ASVV is een publicatie van het CROW; in de ASVV 2004 staan aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.

9. Awb

de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

10. balkon

open uitbouw aan een bovenverdieping van een huis, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit (een van) de kamers.

11. bebouwingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.

12. bebouwingspercentage

een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

13. bebouwingsvlak

een stuk grond, waarop ingevolge het plan gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.

14. bedrijfsploeroppervlak

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte.

15. bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

16. bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

17. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

18. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

19. bouwbesluit

het bouwbesluit, zoals dat luidde op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

20. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

21. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

22. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.

23. 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.

24. bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

25. CROW

centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek.

26. 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.

27. dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten.

28. dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

29. dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst.

30. dansschool

een inrichting waar één of meer voorzieningen aanwezig zijn voor het in besloten ruimte dansen en het geven van dansonderricht, zonder verhuur van zalen en regulier gebruik ten behoeve van het geven van feesten en niet bij het dansonderricht behorende muziek/dansevenementen.

31. dakvoet

de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbijbehorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen. Bij toepassing van een lessenaarsdak bepaalt het laagste snijpunt de dakvoethoogte.

32. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

33. dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes.

34. 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, en, de bestemming ingevolge het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

35. erker

een uitgebouwd venster.

36. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

37. gestapelde woningen

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze naast, boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woningen een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is.

38. geschakelde woningen

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van aan of uitbouwen met elkaar zijn verbonden.

39. grondgebonden agrarische bedrijven

- akkerbouw-, fruitteelt- en overig tuinbouwbedrijf. waaronder bloem- en boomkwekerij: een bedrijf dat zich toelegt op het telen of veredelen van gewassen in of op de open grond (de teelt onder afdek materiaal en in tijdelijke kweektunnels daarbij inbegrepen);
- veeteeltbedrijf: een bedrijf dat zich toelegt op het houden van melkvee en/of overig vee, waarvoor in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is.

40. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie of constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

41. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

42. kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied.

43. kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op beroepsmatige wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep en / of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of Vergunningbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

44. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

45. landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

46. maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-economische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

47. milieudeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake het milieu.

48. natuurwetenschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

49. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen etc.

50. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

51. peil

- a. de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw dan wel de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het bouwperceel;
- b. ter plaatse van de aanduiding "peil" (p): NAP + 0,50 m;
- c. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

52. perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

53. praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

54. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten 1997 die van deze voorschriften deel uitmaakt.

55. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

56. 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 kaart aangegeven voorgevelrooilijn bepalend.

57. voorgevelrooilijn

een denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

58. voorste perceelsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders één of meer voorste perceelsgrenzen aan.

59. Wed

de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

60. weg

weg zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994

- artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994 luidt: wegen: alle voor het openbare verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

61. woning

een gebouw dat dient voor bewoning.

62. WRO

de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

63. zolder

een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,50 meter bedraagt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceels-grens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2. de hoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil;

3. de dakvoethoogte van een gebouw

tussen de dakvoet en het peil;

4. de hoogte van een ander bouwwerk

tussen het hoogste punt van het bouwwerk tot het peil;

5. de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de gevels boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;

6. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

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;

7. bebouwd oppervlak

het bebouwde oppervlak van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

8. bebouwingspercentage

wordt berekend over het totale bouwperceel waar het percentage is ingeschreven;

9. de inhoud van een gebouw

wordt gemeten buitenwerks en vanaf het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;

10. het bewoonbaar vloeroppervlak van een woning

binnen de afgewerkte omtrek wanden (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder de aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten;

11. vloeroppervlak (netto) van een gebouw

binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming, zonder aftrek van niet dragende scheidingsmuren;

12. vloeroppervlak (bruto) van een gebouw

buitenwerks, tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming, zonder aftrek van niet dragende scheidingsmuren.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

Gronden die in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen, waarvoor bouwvergunning is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. het wonen met bijbehorende bebouwing, erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen op eigen terrein en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
 - b. aan-huis-gebonden beroepen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

3.1 Algemeen

- a. De volgende bebouwingswijze dient te worden aangehouden:
 1. ter plaatse van de gronden met de aanduiding (I) en (II): gestapelde woningen;
 2. ter plaatse van de gronden met de aanduiding (III), (IV), (V) en (VI): aaneengesloten of geschakelde woningen;
 3. ter plaatse van de gronden met de aanduiding (VII): vrijstaande woningen of woningen met een maximum van twee aaneen;
- b. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
- c. de op de kaart tussen haakjes [...] geplaatste cijfers geven het minimum en het maximum toegestane aantal woningen aan;
- d. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
- e. voor de gronden met de aanduiding "overbouwde doorgang" gelden de volgende bepalingen:
 1. op de begane grond zijn geen gebouwen toegestaan;
 2. de doorrijhoogte mag niet minder dan 4,2 meter bedragen.

3.2 Hoofdgebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding "voorgevelrooilijn" dienen de voorgevels van hoofdgebouwen per hoofdgebouw voor ten minste het op de kaart aangegeven percentage in deze voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
 1. bij vrijstaande woningen: 3 m;
 2. bij woningen waarbij ten hoogste twee hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd: 3 m aan de zijde waar de hoofdgebouwen niet zijn aaneengebouwd;
 3. bij overige woningen: niet bepaald;
- c. de dakvoet- en bouwhoogte mogen ten hoogste de op de kaart aangegeven maat bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

1. (h1): voor een oppervlak van ten hoogste 40% van de oppervlakte van het gebouw de dakvoetheogte ten hoogste 6 m en de bouwhoogte ten hoogste 7 m mag bedragen;
2. (h2); voor een oppervlak van ten hoogste 50% van het grondoppervlak van het gebouw de dakvoetheogte ten hoogste 6 m en de bouwhoogte ten hoogste 7 m mag bedragen.

3.3 Aan- en uitbouwen

- a. aan- en uitbouwen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn of in de lijn in het verlengde daarvan;
- b. de afstand van aan- of uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
 1. bij vrijstaande woningen: 3 m
 2. bij woningen waarbij ten hoogste twee hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd: 1 m aan de zijde waar de hoofdgebouwen niet zijn aaneengebouwd;
 3. bij overige woningen: niet bepaald;
- c. de dakvoetheogte mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ten hoogste bedragen:
 1. bij de aanduiding (p1): 6 meter;
 2. bij de aanduiding (p2): 5 meter.

3.4 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen zijn niet toegestaan vóór de achtergevel van het op hetzelfde perceel aanwezige hoofdgebouw of vóór de lijn in het verlengde daarvan;
- b. de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan: niet bepaald;
- c. de dakvoet- en bouwhoogte mogen ten hoogste 3 m en 5 m bedragen;

3.5 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen:
 1. van pergola's en overkappingen: 3 m;
 2. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg: 1 m;
 3. van erf- en terreinafscheidingen elders en van overige andere bouwwerken: 2 m.

3.6 Aanvullende bepalingen aanduidingen (I) tot en met (VII):

Aanduiding (I):

- a. maximum bebouwingspercentage: 90%.

Aanduiding (II):

- b. maximum bebouwingspercentage: 65%;
- c. de achtergevel van een hoofdgebouw ligt maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel, waarbij de afstand tussen de voor- en achtergevel ten hoogste mag bedragen: 15 m.

Aanduiding (III):

- d. maximum bebouwingspercentage:
 1. ter plaatse van de aanduiding (a): 65%;
 2. ter plaatse van de aanduiding (b): 50%;
 3. ter plaatse van de aanduiding (c): 50% met een maximum van 250 m²;

- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, met uitzondering van daar waar op de kaart de aanduiding "voorgevelrooilijn" is aangeven;
- f. de achtergevel van een hoofdgebouw ligt maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel, waarbij de afstand tussen de voor- en achtergevel ten hoogste mag bedragen:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding (a): 10 m;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding (b) en (c): 12 m.
- g. ter plaatse van de aanduiding "minimaal percentage gevellengte gebouwd in de voorgevelrooilijn inclusief veranda's" mag een veranda, voorzover gebouwd in de voorgevelrooilijn, betrokken worden in de in lid 3.2 sub a bedoelde gevelbreedte;

Aanduiding (IV):

- h. maximum bebouwingspercentage: 75%.

Aanduiding (V):

- i. maximum bebouwingspercentage:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding (a): 65%;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding (b): 50%;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding (c): 50% met een maximum van 250 m²;
- j. de achtergevel van een hoofdgebouw ligt maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel, waarbij de afstand tussen de voor- en achtergevel ten hoogste mag bedragen: 12 m;
- k. ter plaatse van de aanduiding "minimaal percentage gevellengte gebouwd in de voorgevelrooilijn inclusief veranda's" mag een veranda, voorzover gebouwd in de voorgevelrooilijn, betrokken worden in de in lid 3.2 sub a bedoelde gevelbreedte;

Aanduiding (VI):

- l. maximum bebouwingspercentage: 75%;

Aanduiding (VII):

- m. maximum bebouwingspercentage:
 - 1. bij vrijstaande woningen: 30% met een maximum van 250 m²;
 - 2. bij woningen met een maximum van twee aaneen gebouwd: 40% met een maximum van 250 m²;
- n. de afstand van de achtergevel tot de achterste perceelgrens dient ten minste te bedragen:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding (d): 7,5 m;
 - 2. voor het overige: 3 m.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

- 4. Het is verboden om bijgebouwen te gebruiken voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

Nadere eisen

5. Voorzover door het plan met betrekking tot de te noemen onderwerpen eisen zijn gesteld, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij het verlenen van bouwvergunningen nadere eisen te stellen omtrent:

- a. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
- b. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen op het eigen terrein waarbij de volgende parkeernormen mogen worden gehanteerd en met dien verstande dat garages niet mogen worden meegerekend:
 1. ter plaatse van de gronden met de aanduiding (I): 1,5 parkeerplaats op eigen terrein;
 2. ter plaatse van de gronden met de aanduiding (II): 1 parkeerplaats op eigen terrein;
 3. ter plaatse van de gronden met de aanduidingen (III) en (a): 1 parkeerplaats op eigen terrein;
 4. ter plaatse van de gronden met de aanduidingen (III) en (b) of (c): 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
 5. ter plaatse van de gronden met de aanduidingen (III), (b) én (et):
 - indien het geen aaneengesloten woningen betreft: 1 parkeerplaats op eigen terrein
 - indien het aaneengesloten woningen betreft: geen nadere eis;
 6. ter plaatse van de gronden met de aanduiding (IV): 1 parkeerplaats op eigen terrein;
 7. ter plaatse van de gronden met de aanduiding (V): 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
 8. ter plaatse van de gronden met de aanduiding (VI): 1 parkeerplaats op eigen terrein
 9. ter plaatse van de gronden met de aanduiding (VII):
 - bij vrijstaande woningen: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - bij twee aaneen gebouwde woningen: 1 parkeerplaats op eigen terrein.

6. De nadere eisen bedoeld in lid 5 mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan.

Vrijstellingsbevoegdheden*Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten*

7. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bedoeld gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben en te behouden;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen dat in gebruik wordt genomen voor bedrijfs- en / of beroepsmatig activiteiten mag ten hoogste 40 m² bedragen van met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding ▲ dat vloeroppervlak ten hoogste 60 m² mag bedragen;
- d. degene die de activiteiten ter plaatse uitvoert dient tevens gebruiker van de woning te zijn;
- e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

- g. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Bouwwijze van woningen

8. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1. sub a;
- a. onder 1 ten einde aaneengebouwde, geschakelde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen mogelijk te maken,
 - b. onder 2 ten einde halfvrijstaande of vrijstaande woningen mogelijk te maken,
- met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- c. bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid dient te worden gemotiveerd waarom het in lid 3.1 beoogde woningtype niet haalbaar is gebleken;
 - d. de woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijk woonbeleid;
 - e. voor vrijstaande woningen is het maximum bebouwingspercentage 30%, met een maximum van 250 m²;
 - f. voor overige woningen is het maximum bebouwingspercentage 40%, met een maximum van 250 m²;
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

Maximum aantal woningen

9. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 sub c ten einde een groter aantal woningen mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. het aantal woningen in het plan mag met ten hoogste 10 worden verhoogd;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

Verplicht bouwen in de voorgevelrooilijn

10. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.2 sub a voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst.

Afstand aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens

11. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.3 sub b onder 1 met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. een afstand van een aan- en uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

Bebouwingspercentage

12. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.6 voor hogere bebouwingspercentages met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. het bebouwingspercentage mag met ten hoogste 5% worden verhoogd;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

Procedureregels

13. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 7 tot en met 12 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 5 Centrumdoeleinden (C)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Centrumdoeleinden (C) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de bestemming C I:
 1. het wonen en in samenhang daarmee voor aan-huis-gebonden beroepen;
 2. kantoor- en praktijkruimten;
 3. dansscholen, sportscholen, fitnessruimten, internetlokalen, en daarmee gelijk te stellen functies;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de bestemming C II:
 1. het wonen en in samenhang daarmee voor aan-huis-gebonden beroepen;
 2. het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening met een bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 250 m² per vestiging;
 3. horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 - c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, verblijfsgebied en parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds, nutsvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- met dien verstande dat:
- d. het gebruik voor detailhandel en horeca uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

3.1 Algemeen

- a. ter plaatse mogen aaneengesloten en gestapelde woningen worden gebouwd;
- b. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
- c. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m.

3.2 Hoofdgebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding "voorgevelrooilijn" dienen de voorgevels van hoofdgebouwen voor ten minste het op de kaart aangegeven percentage in deze voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 1 m te bedragen aan de zijde waar de hoofdgebouwen niet zijn aaneengebouwd;
- c. de dakvoet- en bouwhoogte mag ten hoogste de op de kaart aangegeven maat bedragen.

3.3 Aan- en uitbouwen

- a. de dakvoethoogte mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 m bedragen;

3.4 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen zijn niet toegestaan vóór de achtergevel van het op hetzelfde perceel aanwezige hoofdgebouw of vóór de lijn in het verlengde daarvan;
- b. de dakvoet- en bouwhoogte mogen ten hoogste 3 m en 5 m bedragen;

3.5 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen:
 - 1. van pergola's en overkappingen: 3 m;
 - 2. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg: 1 m;
 - 3. van erf- en terreinafscheidingen elders en van overige andere bouwwerken: 2 m.

3.6 Aanvullende bepalingen aanduidingen (I) en (II):

Aanduiding (I):

- a. maximum bebouwingspercentage: 80%

Aanduiding (II):

- b. maximum bebouwingspercentage: 65%;
- c. de achtergevel van een hoofdgebouw ligt maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel, waarbij de afstand tussen de voor- en achtergevel ten hoogste mag bedragen: 15 m.

Nadere eisen

5. Voor zover door het plan met betrekking tot de te noemen onderwerpen eisen zijn gesteld, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij het verlenen van bouwvergunningen nadere eisen te stellen omtrent:

- a. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
- b. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen op het eigen terrein waarbij de volgende parkeernormen mogen worden gehanteerd en met dien verstande dat garages bij niet-gestapelde woningen niet mogen worden meegerekend:
 - 1. voor maatschappelijke en commerciële functies: de parkeernorm die voor de betreffende functie is opgenomen in publicatie 182 van CROW en/of ASVV 2004;
 - 2. voor woningen: 1 parkeerplaats op eigen terrein.

6. De nadere eisen bedoeld in lid 5 mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan.

Vrijstellingsbevoegdheden*Hogere bouwhoogte*

7. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd op de gronden met de aanduiding (I) vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub 2.c ten einde een hogere bouwhoogte voor een kerktoeren mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 25 m;
- b. de kerktoeren wordt gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn;
- c. het maximum oppervlak van de toeren mag niet meer bedragen dan 25 m².

Verplicht bouwen in de voorgevelrooilijn

8. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.2 sub a voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst.

Bebouwingspercentage

9. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.6 voor hogere bebouwingspercentages met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bebouwingspercentage mag met ten hoogste 5% worden verhoogd;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

Procedureregels

10. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 7 tot en met 9 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 6 Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) zijn bestemd voor:
 - a. grondgebonden agrarische bedrijven een en ander met inachtneming van het karakter van het gebied als agrarische kernrandzone;
 - b. het behoud van landschappelijke openheid;
 - c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals waterelementen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.
 - d. ter plaatse van de aanduiding "natuurwaarden" (nw): tevens voor het behoud en/of herstel van de aanwezige natuurwaarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken, geen silo's zijnde, worden gebouwd.
3. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken, bedraagt voor:
 - a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
 - b. lichtmasten en overige masten 10 m;
 - c. overige andere bouwwerken 1 m.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het is verboden gronden te gebruiken voor de opslag van:
 - a. mest, al dan niet in mestopslagruimten en/of al dan niet afgedekt of verpakt;
 - b. bagger- en grondspecie.
5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Aanlegvoorschriften

Afstemming fruitteelt en woningen

6. Het is verboden gronden, voor zover gelegen binnen een afstand van 50 m van de gronden met de bestemming Woondoeleinden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), te beplanten met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.
7. Het is verboden op of in de in lid 1 onder c bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

		bestemming	
		A	A(nw)
a.	het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen alsmede het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;	-	+
b.	het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;	-	+
c.	het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;	-	+
d.	het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen;	-	+
e.	het beplanten van gronden met houtgewassen;	+	+
f.	het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie, zoals picknickplaatsen en bouwwerken voor vogelobservatie.	-	+

Aanduidingen

- + aanlegvergunning vereist
 - aanlegvergunning niet vereist

8. Het verbod als bedoeld in de leden 6 en 7 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9. De werken of werkzaamheden als bedoeld in de leden 6 en 7 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

10. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in leden 6 en 7 wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen woonbestemmingen en woonfuncties.

Artikel 7 Groenvoorzieningen (G)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (G) zijn bestemd voor:
 - a. beplantingen;
 - b. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. bermen en bermsloten;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. daar waar dit op de kaart met een aanduiding is aangegeven: een verbinding voor langzaam verkeer;
- alsmede:
 - g. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals waterelementen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins; voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling; voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedentekens;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "natuurwaarden" (nw): voor de ontwikkeling en het behoud van natuurwaarden;
 - i. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" (o): tevens voor een auto-ontsluiting ten behoeve van direct aanliggende bouwpercelen, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één auto-ontsluiting is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen voor nutsvoorzieningen, uitsluitend op gronden zonder de aanduiding "natuurwaarden";
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van een gebouw voor nutsvoorzieningen mag ten hoogste 30 m² bedragen;
 - b. de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.
 - c. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken, bedraagt voor:
 1. speelvoorzieningen 6 m;
 2. overige andere bouwwerken 1 m;
 3. lichtmasten en overige masten 8 m.

Aanlegvergunningen

4. Het is verboden op of in de in lid 1 onder h bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen alsmede het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;

- b. het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven , ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen.
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- f. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/ natuurrecreatie, zoals picknickplaatsen en bouwwerken voor vogelobservatie.

5. Het verbod als bedoeld in lid 4 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

6. Werken, of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 1 genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 8 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor:
 - a. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
 - b. daar waar dit op de kaart met een aanduiding is aangegeven:
 1. een verbinding voor autoverkeer;
 2. een verbinding voor langzaam verkeer;
 3. verbindingen ten behoeve van direct aanliggende bouwpercelen, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één ontsluitingsweg is toegestaan;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals bermen en bermsloten, beplantingen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers;
 - b. overige andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, bedraagt 3 m.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het is verboden water te gebruiken als ligplaats voor woonboten.

Artikel 9 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. jongerenontmoetingsplaatsen;
 - d. nutsvoorzieningen;alsmede voor:
 - e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals bermen en bermsloten; parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen; voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer; waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins; beplantingen; voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitleiden en gedenktekens.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. abri's en gebouwen voor nutsvoorzieningen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van een gebouw voor nutsvoorzieningen mag ten hoogste 15 m² bedragen;
 - b. de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - c. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken, bedraagt voor:
 1. speelvoorzieningen 3 m;
 2. lichtmasten en overige masten 10 m;
 3. bewegwijzering en overig straatmeubilair 4,5 m;
 4. overige andere bouwwerken 1 m.

Artikel 10 beschermde Dijk (bD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor beschermde Dijk (bD) zijn bestemd voor:
 - a. het behoud en/of herstel van de daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwetenschappelijke waarden;
 - b. ~~ter plaatse van de aanduiding (ut) tevens een uitkijktoren;~~
 - c. alsmede voor een weg bestaande uit ten hoogste twee rijstroken, ~~fiets- en wandelpaden,~~ extensief agrarisch gebruik, ~~extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie en groenvoorzieningen.~~

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken, worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ~~de uitkijktoren mag uitsluitend worden gebouwd in een open bouwconstructie;~~
- b. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken, bedraagt voor:
 1. ~~van het onder a bedoelde bouwwerk: maximaal 1 m boven de gemiddelde hoogte van de weg op de aangrenzende dijk ;~~
 2. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
 3. lichtmasten en overige masten 10 m;
 4. bewegwijzering en overig straatmeubilair 4,5 m;
 5. van overige andere bouwwerken 1 m.

~~Aanlegvergunningen~~

4. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen.
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- f. het omzetten van grasland in bouwland dan wel het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering;
- g. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/ natuurrecreatie, zoals ~~picknickplaatsen en bouwwerken voor vogelobservatie.~~

5. Het verbod als bedoeld in lid 4 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- d. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- e. ~~reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;~~

- ~~f. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;~~
- g. noodzakelijk zijn ten behoeve van de instandhouding van de waterkeringen als bedoeld in artikel 11.

6. Werken, of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 1 genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig ~~worden of kunnen worden verkleind.~~

Artikel 11 Waterstaatkundige doeleinden 1

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Waterstaatkundige doeleinden 1 zijn primair bestemd voor:
 - a. de instandhouding van waterkeringen;
 - b. bij deze doeleinden behorende waterstaatkundige voorzieningen.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Waterstaatkundige doeleinden 1

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de waterkering,
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de afstand tot de bestemmingsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 7 m bedragen;
 - c. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt 1 m.

Bouwvoorschriften vanwege de samenvallende bestemmingen

4. Voor het bouwen geldt dat bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen op deze gronden niet zijn toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 met dien verstande dat vrijstelling niet wordt verleend indien daardoor het belang van de waterkering onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure vrijstelling

6. Alvorens vrijstelling als bedoeld in lid 5 te verlenen, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
7. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 12 Waterstaatkundige doeleinden 2

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart mede voor Waterstaatkundige doeleinden 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de aangrenzende waterkering.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden andere bouwwerken worden gebouwd.
3. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt 1 m.

Coördinatiebepaling

4. In geval van aanvragen bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet ter plaatse van de in lid 1 genoemde gronden zal de gemeente aan de initiatiefnemer en het Waterschap Zeeuwse Eilanden signaleren dat overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden noodzakelijk is.

Artikel 13 Straalpad

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart mede voor Straalpad aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het waarborgen van een straalverbindingstracé voor telecommunicatie.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Straalpad

2. Op de gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden andere bouwwerken worden gebouwd.
3. Voor de in lid 2 genoemde andere bouwwerken geldt geen maximaal toelaatbare bouwhoogte.

Bouwvoorschriften vanwege de samenvallende bestemmingen

4. Voor het bouwen geldt dat bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen op deze gronden niet zijn toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 met dien verstande dat vrijstelling niet wordt verleend indien daardoor het belang van het straalpad onevenredig wordt geschaad.

Artikel 14 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Het college van burgemeester en wethouders verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.
3. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 15 Hoogteaanduidingen

Hoogte van bouwwerken

1. Voor de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken geldt het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften.
2. De in lid 1 bedoelde bouwhoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Artikel 16 Overschrijding bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:
 - a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt en – in geval van erkers, serres en veranda's – bovendien niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van gronden gelegen tussen de voorste bebouwingsgrens en de voorste perceelsgrens;
 - b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 17 Vrijstellingsbevoegdheden

Geringe afwijkingen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bebouwingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
2. Een vrijstelling als bedoeld in dit artikel wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 18 Wijzigingsbevoegdheid

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
2. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 19 Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO

Ten aanzien van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO" wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig geacht.

Artikel 20 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 21 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Procedureregels

4. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 en 3 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 22 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 4 lid 4,
- artikel 6 lid 4, lid 6 en lid 7,
- artikel 7 lid 4;
- artikel 8 lid 4,
- artikel 10 lid 4,
- artikel 14 lid 1,

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wed.

Artikel 23 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Mannee".

Staat van Horeca-activiteiten

behorende bij de voorschriften van
het bestemmingsplan Mannee
van de gemeente Goes

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn (tot 02.00 uur) en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn (tot na 02.00 uur) en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).