

gemeente

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 16 juni 2005.



wvd.
, voorzitter



, griffier.

Goedgekeurd

~~Ged. goedgekeurd~~

~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 20-09-2005 20

nr. 0509487/36 dir. RMW

voor dezen,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water



VOORSCHRIFTEN

deel uit makende van het bestemmingsplan "Emergis" in de gemeente Goes.

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	6
Artikel 4	Gecombineerde bestemmingen	7
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	8
Artikel 5	Maatschappelijke doeleinden (M)	8
Artikel 6	Groenvoorzieningen	10
Artikel 7	Archeologisch waardevol terrein	11
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	13
Artikel 8	Algemene vrijstellingen	13
Artikel 9	Algemene wijzigingsbevoegdheden	14
Artikel 10	Nadere eisen	15
Artikel 11	Gebruiksbepalingen	16
Artikel 12	Overgangsbepalingen	17
Artikel 13	Slotbepaling	18

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **plan**: het bestemmingsplan “Emergis” te Goes;
- b. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad;
- c. **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;
- d. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- e. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- f. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
- g. **differentiatievlak**: een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn;
- h. **differentiatiegrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak;
- i. **dakvoet**: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen;
- j. **afgewerkt maaiveld**: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- k. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

- l. **bebouwingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- m. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- n. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
- o. **archeologisch deskundige:** de provinciaal archeoloog van Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- p. **archeologische waarde:** de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
- q. **seksinrichting:** de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- r. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- s. **seksbioscoop/-theater:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- t. **seksautomatenhal:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- u. **escortbedrijf:** de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
- v. **straatprostitutie:** het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- w. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- x. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht;

- y. **Wed:** de Wet op de economische delicten zoals die geldt op het moment van het in werking treden van het plan;
- z. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die geldt op het moment van het in werking treden van het plan.

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;
- a. **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;
- b. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- e. **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;
- f. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
- g. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een 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.

Artikel 4

Gecombineerde bestemmingen

Wanneer op grond van het plan gronden bestemd zijn voor meerdere doeleinden, zijn de desbetreffende voorschriften gezamenlijk van toepassing voor het toelaatbare gebruik en de toelaatbare bebouwing, met dien verstande dat de in artikel 7 opgenomen voorrangsregeling in acht genomen dient te worden.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Maatschappelijke doeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de geestelijke gezondheidszorg.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, groen- en recreatieve voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Ter plaatse van de aanduiding "busroute" zijn de gronden mede bestemd voor een busbaan. Binnen de bestemming is het mogelijk ondergrondse verbindingsgangen te realiseren.

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. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

De bouwwerken worden gebouwd en de gronden ingericht met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 10 meter;
- d. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;

- e. de ontsluiting van de gronden voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats daar waar dat middels de aanduidingen "primaire entree" en "secundaire entree" op de plankaart is aangeduid.

4. **Vrijstellingen**

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

- a. lid 3, sub b mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 3, sub c voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 5 meter;
- c. lid 3, sub d tot een hoogte van maximaal 10 meter.

artikel 6

Groenvoorzieningen

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Groenvoorzieningen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, ontsluitingswegen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding "busroute" zijn de gronden mede bestemd voor een busbaan.

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 worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

4. **Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Artikel 7

Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Archeologische waardevol terrein**" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" uitsluitend worden gebouwd:

andere bouwwerken;

- 2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemming zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien er geen grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden.

3. Bouwbepalingen

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

de hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 2 meter bedragen.

4. Vrijstellingen

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming waarbij grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

- 4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

- 4.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1, sub a winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

5. Aanlegvergunning

5.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of wijzigen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het graven, verbreden, dempen van sloten;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen;
- f. het wijzigen dan wel verwijderen van houtwalprofielen en houtgewassen;
- g. houtteelt, het bebossen van gronden, het aanbrengen van wegbeplanting;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanleggen van drainage.

5.2 De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 5 sub a t/m i geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.3 Het verbod, zoals in lid 5 sub a t/m i bedoeld, is niet van toepassing, indien:

- a. werken of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden;

6. Procedureregels

6.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

6.2 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.1, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8

Algemene vrijstellingen

1. 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 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 zal bedragen.

Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;

 - c. het afwijken van bebouwingspercentages tot maximaal 10 % van de voorgeschreven maten;
 - d. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 12 meter.
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing, met dien verstande dat gedurende de termijn van tervisielegging een ieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

Artikel 9

Algemene wijzigingsbevoegdheden

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de kaart te wijzigen 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 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 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.
2. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing, met dien verstande dat gedurende de termijn van tervisielegging een ieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

Artikel 10

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 ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. 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 11

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.
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.
3. Overtreding van het bepaalde in lid 1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.
4. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 2 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 12

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 van 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 13

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Emergis".