

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan "Zuid-Oost" te 's-Heer Arendskerke in de gemeente Goes.

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2	
Artikel 1	Begripsbepalingen	2	
Artikel 2	Wijze van meten	7	
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	9	9
Artikel 4	Gecombineerde bestemmingen	10	
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	11	
	Woondoeleinden	11	
Artikel 5	Maatschappelijke doeleinden	15	
Artikel 6	Landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden (LN)	16	
Artikel 7	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	18	
Artikel 8	Groenvoorzieningen	19	
Artikel 9	Archeologisch waardevol terrein	20	
Artikel 10	OVERIGE BEPALINGEN	22	
Paragraaf III			
	Algemene vrijstellingen	22	
Artikel 11	Wijzigingsbevoegdheden	23	
Artikel 12	Nadere eisen	25	
Artikel 13	Gebruiksbepalingen	26	
Artikel 14	Overgangsbepalingen	28	
Artikel 15	Strafbaarheid van overtredingen	29	
Artikel 16	Slotbepaling	30	
Artikel 17			

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan:** het bestemmingsplan "Zuid Oost" te 's-Heer Arendskerke in de gemeente Goes;
2. **(plan)kaart:** de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad;
3. **achtergevel van een hoofdgebouw:** het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
4. **ander bouwwerk:** een bouwwerk geen gebouw zijnde;
5. **archeologisch deskundige:** de provinciaal archeoloog van Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek alsmede een als zodanig erkend bureau of bedrijf;
6. **archeologische waarde:** de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
7. **archeologisch onderzoeksgebied:** gebied of terrein met een middelhoge of hoge trefkans voor archeologische waarden;
8. **archeologisch waardevol gebied:** gebied of terrein van (hoge) archeologische waarde;
9. **balkon:** open uitbouw aan een woning, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit (een van) de kamers;
10. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
11. **bebouwingsgrens:** een op de plankkaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
12. **bebouwingsvlak:** een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

13. **bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende overige gebouwen voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is;
14. **bestaand:**
- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;
15. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
16. **bestemmingsvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
17. **bordes:** een verhoogd deel voor de ingang van aan gebouw, bereikbaar via een aantal treden, meestal van natuursteen;
18. **Bouwbesluit:** het Bouwbesluit zoals dat luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
19. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
20. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
21. **bouwperceelsgrens:** een grens van een bouwperceel;
22. **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;
23. **dakvoet:** de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen. Bij toepassing van een lessenaarsdak bepaalt het laagste snijpunt de dakvoethoogte;
24. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die

deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

25. **erker**: een uitgebouwd venster;
26. **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;
27. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
28. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
29. **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;
30. **landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;
31. **natuurwetenschappelijke waarde**: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
32. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut)**: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;
33. **overig gebouw**:
- een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
 - een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
34. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
35. **peil**: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de

gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;

36. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
37. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
38. **seksbioscoop/-theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
39. **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;
40. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
41. **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;
42. **twee aaneen (Wt)**: blokken van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
43. **verblijfsdoeleinden**: gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
44. **voorgevelrooilijn**: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
45. **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 plankaart aangegeven voorgevelrooilijn bepalend;
46. **vrijstaande woning (Wv)**: een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

- 47. **Wed:** de Wet op de economische delicten zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- 48. **weg:** weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
- 49. **Wet geluidhinder:** de Wet geluidhinder zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- 50. **Wet milieubeheer:** de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- 51. **woning:** een gebouw, dat dient voor bewoning;
- 52. **Woningwet:** de Woningwet zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- 53. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouw-delen, tot het peil;
3. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;
4. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het peil;
5. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten 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 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;
7. **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;
8. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het totale bouwperceel waar het percentage is ingeschreven;
9. **de inhoud van een gebouw** wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
10. **het bewoonbaar vloeroppervlak** van een woning wordt gemeten binnen de afgewerkte omtrekwallen (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 wordt gemeten 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 wordt gemeten 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

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 10 opgenomen voorrangsregeling in acht genomen dient te worden.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Woondoeleinden

1. **Doeleindenomschrijving**

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

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

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. hoofdgebouwen;
- b. overige gebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. **Bouwbepalingen**

3.1 **Hoofdgebouwen**

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

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 5 meter achter de naar de wegzijde gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- c. met betrekking tot de breedte van een hoofdgebouw - een overig gebouw als genoemd in lid 2 sub b niet meegerekend - gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Subbestemming	Minimale breedte woning
Wv	6 meter
Wg, Wt	5 meter

- d. met betrekking tot de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Subbestemming	Minimale afstand hoofdgebouw Tot zijdelingse perceelsgrens
Wg	1,5 meter (aan één zijde)
Wv', Wt'	4 meter (aan één zijde)
Wv ²	3 meter
Wt ²	5 meter (aan één zijde)

- e. de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van het hoofdgebouw zal maximaal 15 meter bedragen;
- f. de dakvoet- en de totale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- g. de dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 55°;
- h. de parkeergelegenheid op eigen terrein zal gemiddeld twee parkeerplaatsen per hoofdgebouw bedragen. Parkeerplaatsen in garages worden buiten beschouwing gelaten.

3.2 Overige gebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de totale hoogte van overige gebouwen maximaal 6 meter bedraagt;
- d. de afstand tussen een aangebouwd overig gebouw en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
- | | |
|----------------------------------|----------|
| v' en t' | 1 meter; |
| v ² en t ² | 2 meter; |
| g | n.v.t. |

met dien verstande dat daar waar het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd ook het aangebouwde overig gebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd.

- e. de afstand tussen aangebouwde overige gebouwen en de voorgevelrooilijn zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
v en t 3 meter;
g 1 meter.
- f. vrijstaande overige gebouwen achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. vrijstaande overige gebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- h. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt;
- i. in afwijking van het onder sub h bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.2 sub a: voor een bebouwd oppervlak van maximaal 60 %;
- b. artikel 14, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of overige gebouwen. Verwezen wordt naar artikel 14, lid 3.

4.2 Vrijstellingen als bedoeld in lid 4.1 worden uitsluitend verleend indien:

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

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen, met dien verstande dat:

- aaneengesloten woningen (blokken van meer dan twee woningen) mogen worden gerealiseerd;

- met betrekking tot hoofdgebouwen de bouwbepalingen in artikel 10, lid 3.1, sub a, b, e en g van overeenkomstige toepassing zijn;
- de breedte van een hoofdgebouw, een overig gebouw als bedoeld in lid 2 sub b niet meegerekend, minimaal 5 meter bedraagt;
- de afstand tussen een hoekwoning en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- de dakvoet- en de totale hoogte van de op de plankaart aangegeven maten niet mogen worden overschreden;
- met betrekking tot overige gebouwen en andere bouwwerken de bouwbepalingen in artikel 10, lid 3.2, sub a, b, c, g, h en i van overeenkomstige toepassing zijn;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt verstoord;
- de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
- de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijke woningbouwprogramma;

6. **Procedureregels**

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1, sub a en b en bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 6

Maatschappelijke doeleinden

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Maatschappelijke doeleinden**" aangewezen gronden zijn ter plaatse van de subbestemming Mn bestemd voor nutsvoorzieningen.

2. **Toelaatbare bebouwing**

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

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. **Bouwbepalingen**

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

- a. een gebouw en/of ander bouwwerk mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- b. de hoogte van een gebouw en/of ander bouwwerk bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 7

Landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden (LN)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden (LN)" aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden alsmede voor waterberging.

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding "langzaam verkeersverbinding" is de aanleg van een fiets- en/of wandelpad toegestaan.

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:

de hoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 2 meter bedragen.

4. Aanlegvergunning

4.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden" 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 ophogen, ontginnen, bodem verlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het omzetten van grasland in bouwland dan wel het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering;
- c. het planten, vellen en rooien van bomen;
- d. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;

- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het aanleggen van drainage;
 - g. het graven of geheel of gedeeltelijke dempen van sloten, watergangen, drinkputten en welen;
 - h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschroeiingen;
 - i. het storten en lozen van specie.
- 4.2 De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 4 sub a t/m i geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van landschappelijk en natuurwetenschappelijk onderzoek is aangetoond dat de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- 4.3 Het verbod, zoals in lid 4.1 sub a t/m i bedoeld, is niet van toepassing, indien:
- a. de werken of werkzaamheden reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 - b. op basis van onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden aanwezig zijn;
 - c. de werken of werkzaamheden op de betreffende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden zijn gericht.
5. **Procedureregels**
- Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in of op de gronden aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.
6. **Specifiek gebruiksverbod**
- Tot het verboden gebruik in artikel 14, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie, behoudens het tijdelijk deponeren van baggerspecie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen.

Artikel 8

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Verkeers- en verblijfsdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

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

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 3 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. Vrijstellingen

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

Artikel 9

Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankkaart voor "**Groenvoorzieningen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

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

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 3 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. Vrijstellingen

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

Artikel 10

Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “**Archeologische waardevol terrein**” aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), 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 bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien er geen groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaats vinden.

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

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

5. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de

archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

6. **Specifiek gebruiksverbod**

Tot het verboden gebruik in artikel 14, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie, behoudens het tijdelijk deponeren van baggerspecie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11

Algemene vrijstellingen

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

- a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 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;

- b. het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10 % van de voorgeschreven maten;
- c. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15 meter.

Artikel 12

Wijzigingsbevoegdheden

1. Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel

11 WRO, de kaart te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 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 leiden tot wijziging van bestemmingen;

- 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. Bijzondere wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, het plan te wijzigen door:

een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol terrein" geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden;

3. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in leden 1 en 2 dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het verzoek tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijke zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen om medewerking te verlenen.

Artikel 13

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 situering van hoofdgebouwen binnen de bebouwingsvlakken;
 - c. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - d. 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 14

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. **Algemene vrijstelling**

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. **Specifieke vrijstelling ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw (woning) en overige gebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;

- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein.

Artikel 15

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 16

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 7, lid 4.1 en lid 6;
- artikel 10, lid 6;
- artikel 14, lid 1

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed.

Artikel 18

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan “Zuid-Oost” te ’s-Heer-Arendskerke.

14 juni 2005