TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan

"DE INLAAG"

TOELICHTING
behorende bij het bestemmingsplan "DE INLAAG" in de gemeente Goes.

INHOUD

1. INLEIDING

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

3. JURIDISCHE VORMGEVING
   - 3.1 Planvorm en methodiek
   - 3.2 Beschrijving van de bestemmingen

4. MILIEU-ASPECTEN : GELUIDHINDER

5. UITVOERBAARHEID

6. OVERLEG

INHOUD

Paragraaf I **Algemene en technische bepalingen**

Artikel 1 **Begripsbepaling**
Artikel 2 **Wijze van meten**
Artikel 3 **Beoordeling gronden in verband met verstrekken bouwvergunning**

Paragraaf II **Bestemmingsbepalingen**

Artikel 4 **Recreatieve doeleinden met subbestemming verblijfsrecreatieve bebouwing (Rv)**
Artikel 5 **Verkeersdoeleinden**
Artikel 6 **Groenvoorzieningen**

Paragraaf III **Aanvullende bepalingen**

Artikel 7 **Gebruiksbepalingen**
Artikel 8 **Nadere eisen**
Artikel 9 **Vrijstellingen**
Artikel 10 **Wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders**
Artikel 11 **Overgangsbepalingen**
Artikel 12 **Hoogte van de bouwwerken**
Artikel 13 **Slotbepaling**

PARAGRAAF 1 ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

ARTIKEL 1

Begripsbepalingen

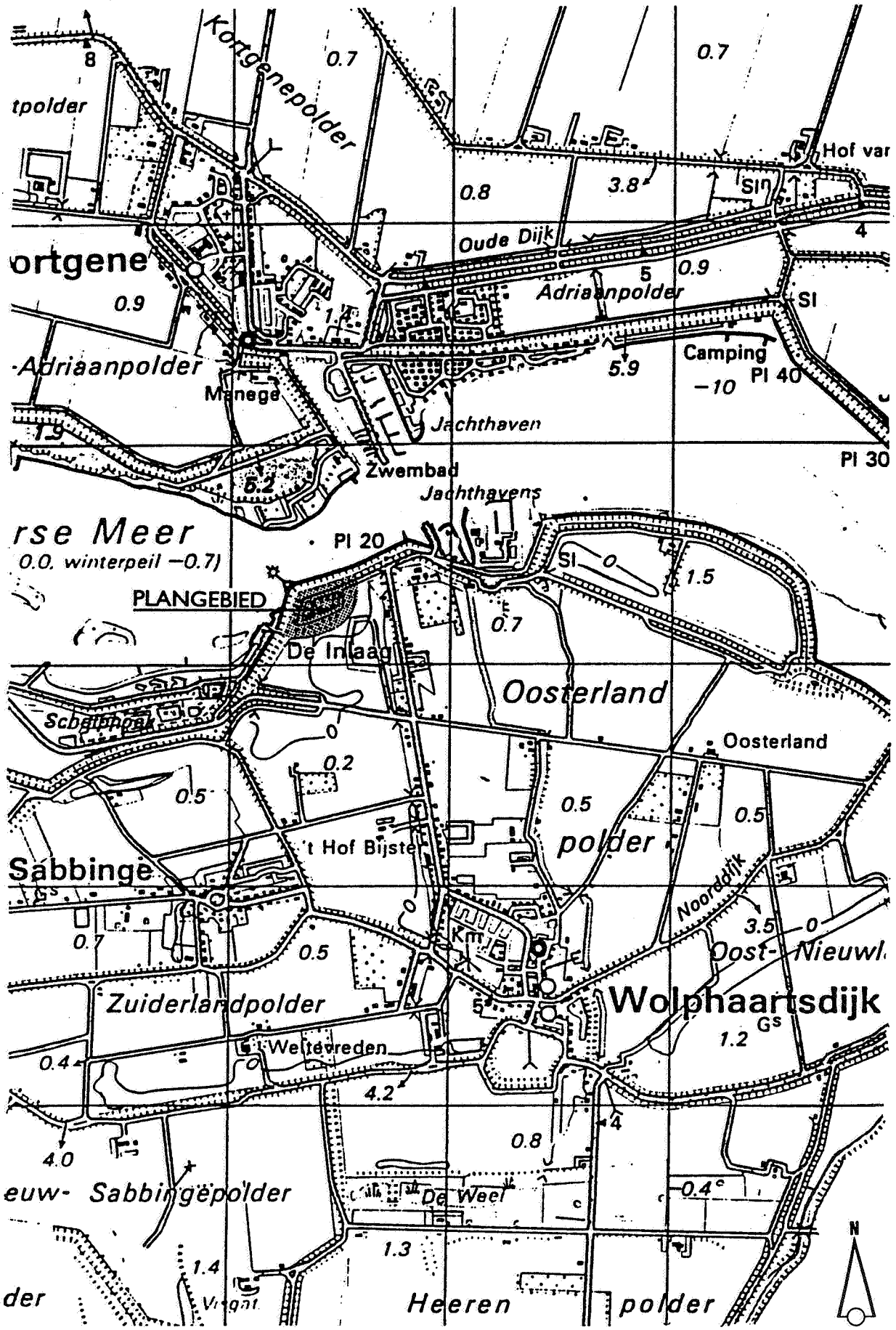
In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. **plan:** het bestemmingsplan "De Inlaag" in de gemeente Goes;
b. **(plan)kaart:** de kaart deel uitmakende van het plan;
c. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;
d. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
e. **bebouwingsvlak:** een strook grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
f. **bebouwingsgrenzen:** de grenslijnen van de bebouwingsvlakken, welke door de gebouwen naar de wegzijde (voorgevelrooilijn) of naar de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) of zijdelings niet mogen worden overschreden door gebouwen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
g. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
h. **zomerhuis:** een permanent ter plaatse aanwezig seizoenswoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
i. **bijgebouw:** een huishoudelijke bergruimte, huishoudelijke werkruimte, hobbyruimte, garage, tuinhuisje en een onderkomen voor dieren;
j. **ander bouwwerk:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
k. **dakvoet:** de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel;
l. **afgewerkt maaiveld:** de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond, die ligt op 25 cm boven de kruin van de weg waaraan wordt gebouwd; bij hellende terreinen het hoogste punt van de aanliggende grond;
m. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht.

ARTIKEL 2

Wijze van meten

1. Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:
   a. **de oppervlakte** van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten in de vertikale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten boven afgewerkt maaiveld;
   b. **de hoogte** van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt maaiveld;
   c. **de breedte** van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van de zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande dat, wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
   d. **de afstand tussen een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens** wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van het gebouw boven het afgewerkt maaiveld en haaks op de perceelgrens;



Figuur 1. situering zomerhuizenterrein De Inlaag

1. INLEIDING

Het zomerhuizenterrein "De Inlaag" is gelegen aan het Veerse Meer op ongeveer 2 km afstand van het dorp Wolphaartsdijk in de gemeente Goes (zie fig 1). In 1966 is voor dit terrein het bestemmingsplan 'kamphuisjesterrein "De Inlaag"' van de toenmalige gemeente Wolphaartsdijk vastgesteld. Dit plan is in de jaren 70 gerealiseerd.

Er zijn een aantal redenen waarom het plan herzien wordt. Ten eerste is het bestemmingsplan uit 1966 verouderd en voldoet niet aan de eisen die op dit moment aan een bestemmingsplan gesteld worden. Het plan is star terwijl flexibiliteit gevraagd wordt. Het zomerhuizenterrein is voor het grootste deel volgens het plan gerealiseerd, maar in de loop van de jaren is op enkele punten afgeweken van het plan. Samen met andere ruimtelijke ontwikkelingen sluit het plan niet meer aan bij de werkelijke situatie. Ten derde is de planbegrenzing veranderd als gevolg van het vaststellen van het globaal bestemmingsplan "recreatieterrein Schelphoek". Het hele plangebied wordt begrensd door dit globale plan.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het terrein is, zoals de naam al zegt, een voormalige inlaag en heeft een oppervlakte van ongeveer 4,5 ha. Aan de noord- en westzijde wordt het terrein begrensd door een dijk langs het Veerse Meer van ongeveer 4,5 meter hoogte. Aan de oost- en zuidzijde is een oude dijk gelegen die inmiddels voor een groot deel is afgegraven en nu als groenvoorziening functioneert. Deze zône vormt aan de zuidzijde van "De Inlaag" een begrenzing met het zomerhuizenterrein "De Schelphoek".

Op het terrein zijn 61 zomerhuizen gerealiseerd op percelen die door middel van een groenstrook met een breedte van 1 à 2 meter van elkaar gescheiden zijn. Deze groenvoorzieningen zijn karakteristiek voor het terrein, bieden privacy op de percelen en verhogen de belevingswaarde. Kortom, het aanwezige groen is een belangrijke kwaliteit van het gebied. Tevens bepaalt het groen, samen met de ontsluitingsstructuur, de ruimtelijke structuur van het gebied.

De zomerhuizen worden ontsloten door een weg die door het terrein loopt. Deze weg sluit vervolgens aan op de Veerweg die ten oosten van "De Inlaag" is gelegen. De bewoners parkeren voor een groot deel op eigen terrein, hoewel bij de ingang van het terrein een ruime parkeerplaats aanwezig is.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 PLANVORM EN METHODIEK

Bij het maken van het plan is gestreefd naar behoud van de kwaliteiten van het gebied en het creëeren van flexibiliteit ten aanzien van bouwmogelijkheden en perceelaanpassingen. Om deze reden is gekozen voor het opstellen van een globaal eindplan waarin de kwaliteiten van het zomerhuizenterrein gewaarborgd blijven. Dit wil zeggen dat de bouwmogelijkheden aan kritische grenzen gekoppeld zijn om het karakter van het zomerhuizenterrein niet aan te tasten. Deze grenzen zijn bepaald aan de hand van de verhouding bebouwde- en onbebouwde oppervlakte ten aanzien van het gebruik van de gronden. Met dit plan wordt de bestaande situatie gelegaliseerd en kunnen ongewenste toekomstige ontwikkelingen worden tegengegaan.

3.2 BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN

<u>Recreatieve doeleinden met subbestemming verblijfsrecreatieve bebouwing</u>
Overeenkomstig het oorspronkelijke bestemmingsplan, zijn op het terrein 61 zomerhuizen gerealiseerd. Op dit moment wijkt de bebouwing in een aantal gevallen af van de toegestane bebouwing. Daarnaast bestaat bij veel eigenaren de wens om hun zomerhuis en/of perceel aan te passen. In vergelijking met het oorspronkelijke plan zijn de onderstaande veranderingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden in het plan aangebracht.
Voor de meeste zomerhuizen is het mogelijk veranderingen ten aanzien van bouwoppervlak en -hoogte aan te brengen. Deze veranderingen mogen echter niet te groot zijn, omdat anders het recreatieve karakter van het terrein geschaad wordt. Enkele zomerhuizen hebben al een dusdanig groot grondoppervlak dat van een verdere vergroting geen sprake kan zijn, omdat dat leidt tot directe aantasting van het recreatieve karakter van het terrein. De oppervlakte van een zomerhuis is in dit geval bepaald op 68 m2 en met een vrijstelling van burgemeester en wethouders mag dit 90 m2 worden.
De afstand van bebouwing tot de weg en de bouwhoogte hebben invloed op het straatbeeld en dus op het karakter van het gebied. Als straatbeeld wordt gewenst dat mensen zich in een bos wanen waarin hier en daar een huisje staat. Om dit te bereiken dient de bebouwing zich op een redelijke afstand tot de straat te bevinden. In het plan wordt gestreefd naar afstand van 5 meter tussen weg en bebouwing. Op deze regel is de reeds op kortere afstand tot de weg gerealiseerde bebouwing uitgezonderd. Voor de bouwhoogte wordt gestreefd naar één bouwlaag, maar gezien de huidige situatie kunnen toekomstige ontwikkelingen zoals het realiseren van zadeldaken niet tegengehouden worden. Deze ontwikkeling wordt echter niet aangemoedigd.
Op verzoek van enkele insprekers is er een parkeereis opgenomen van minimaal één parkeerplaats op eigen erf.
In vergelijking met het oorspronkelijke plan worden één extra zomerhuis, dus totaal 62 woningen, op het terrein toegestaan. Dit is mogelijk door het vervallen van de bestemmingen voor een speelterrein en voor een winkel, kantine en/of kantoor. De bijbehorende percelen zullen worden verkocht aan particulieren.
De groenstroken die op de percelen aanwezig zijn vormen een belangrijke kwaliteit van het gebied. Deze stroken dienen dan ook behouden te worden.

e. **bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte** van een perceel, bebouwingsstrook of een ander terrein worden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald, de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen gesommeerd;

2. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, zo mede op afvoerpijpen van hemelwater, op gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen en dorpels.

ARTIKEL 3

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

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 4

Recreatieve doeleinden met subbestemming verblijfsrecreatieve bebouwing (Rv)

1. **Doeleindenomschrijving**
   De op de kaart aangewezen gronden voor "recreatieve doeleinden, subbestemming verblijfsrecreatieve bebouwing", zijn bestemd voor vrijstaande zomerhuizen met bijbehorende bijgebouwen, erven en tuinen, alsmede groenvoorzieningen.

2. **Bebouwing**
   Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:
   a. zomerhuizen;
   b. bijgebouwen die verband houden met de woning op hetzelfde bouwperceel;
   c. andere bouwwerken.

3. **Bouwbepalingen**
   De gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen en de de volgende bepalingen:
   a. op de gronden met de subbestemming v mogen per bebouwingsvlak maximaal het op de kaart aangegeven aantal zomerhuizen worden gebouwd;
   b. het zomerhuis mag uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
   c. de voorgevel mag op maximaal 5 meter achter de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd;
   d. de bebouwde oppervlakte van ieder zomerhuis, een bijgebouw niet meegerekend, mag ten hoogste 68 m2 bedragen;
   e. de onderlinge afstand tussen zomerhuizen, met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen, zal tenminste 3 meter bedragen;
   f. bij ieder zomerhuis mag een aangebouwd bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 25 m2 en een hoogte van ten hoogste 3 meter, mits de bebouwde oppervlakte van het perceel niet meer dan 25% bedraagt;
   g. op de gronden is tussen twee zomerhuizen een strook met een breedte van tenminste 1,5 meter bestemd voor groenvoorzieningen;
   h. op het erf bij elk zomerhuis dient een parkeerplaats voor een auto beschikbaar te zijn, met dien verstande dat dit voorschrift niet geldt voor de percelen die direct grenzen aan het binnen het plangebied gelegen openbare parkeerterrein.

Verkeersdoeleinden

De verkeersvoorzieningen op het terrein bestaan uit de weg, inclusief bermen, genaamd "De Inlaag" en het parkeerterrein nabij de ingang van het zomerwoningenterrein. Alle woningen worden ontsloten via de "De Inlaag", die aan de oostzijde van het plangebied aansluit op de Veerweg. Tevens zijn enkele groenvoorzienigen aangelegd op gronden met de bestemming 'verkeersdoeleinden'. Aan deze situatie zal niets veranderen.

Groenvoorzieningen

Het aanwezige groen in het plangebied is in grote lijnen gerealiseerd volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan. Dit groen bepaalt met name de kwaliteit en het karakter van het zomerhuizenterrein en dient om die reden gehandhaafd te blijven.

4. MILIEU-ASPECTEN

Gelet de situatie in en rondom het plangebied is er geen aanleiding om maatregelen met betrekking tot milieu-aspecten te treffen. De straat op het terrein is een 10 km/u zône waar de Wet Geluidhinder niet van toepassing is.

5. UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft het plan met ingang van 16 februari 1995 gedurende vier weken ter inzage gelegen en is de bevolking in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Tevens is op 9 maart 1995 een bijeenkomst gehouden waar gelegenheid is geboden mondeling in te spreken. Eén schriftelijke positieve reactie is ontvangen, terwijl vijf personen gebruik hebben gemaakt de bijeenkomst te bezoeken. Naast enkele verkeerstechnische opmerkingen die niet concreet in het plan kunnen worden opgenomen, zijn enkele waardevolle suggesties gedaan die in het plan zijn verwerkt.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan heeft de status van een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen die het opstellen van een exploitatiebegroting noodzakelijk maken.

6. OVERLEG

Het ontwerp-bestemmingsplan is ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgelegd aan de volgende instanties:

- Landbouwschap
- N.V. Delta Nutsbedrijven
- Waterschap Noord- en Zuid-Beveland
- Provinciale Planologische Commissie.

Deze instanties hebben alle laten weten geen aanleiding te hebben tot het maken van op- of aanmerkingen.