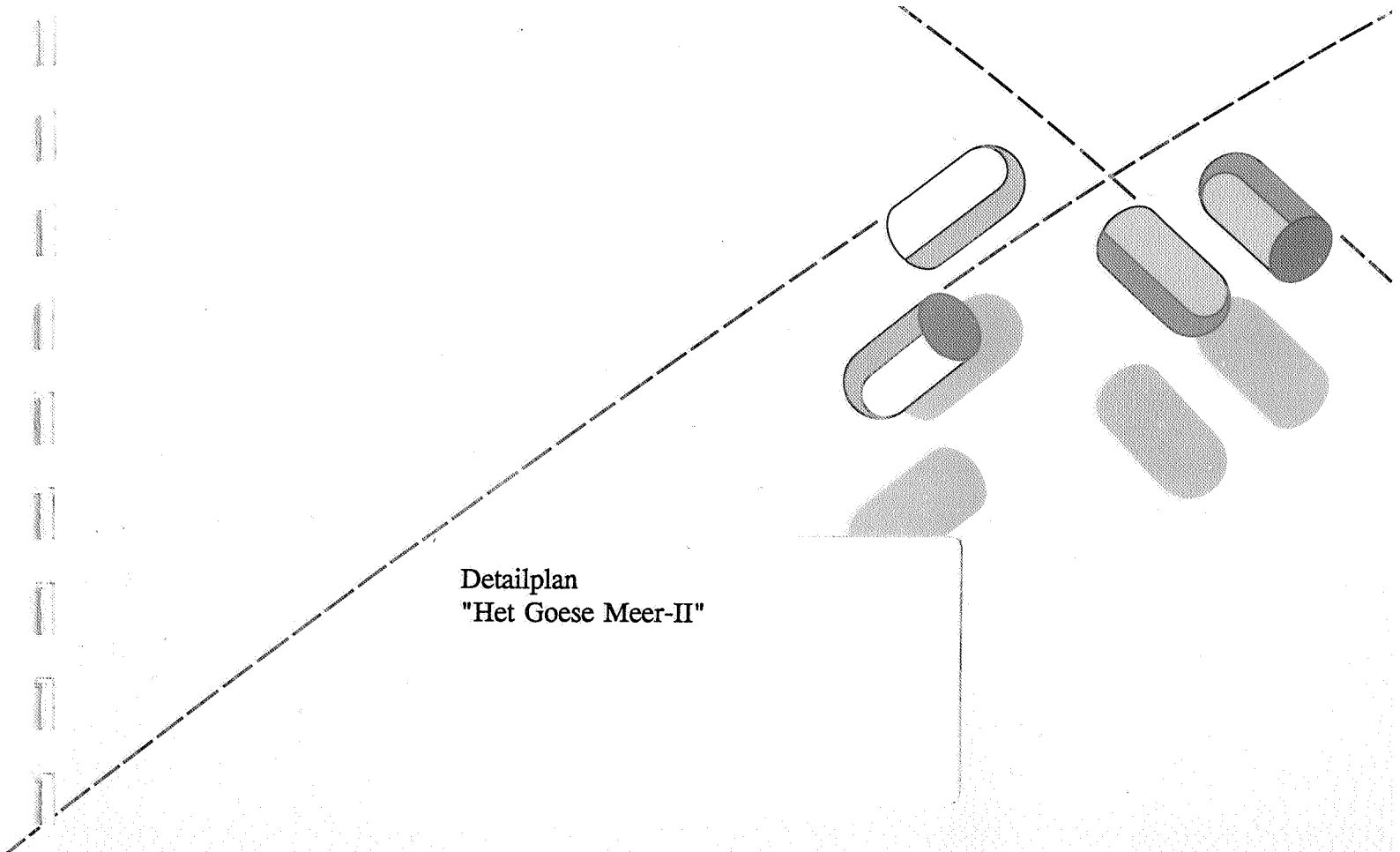




Detailplan
"Het Goese Meer-II"

Detailplan
"Het Goese Meer-II"

Opdrachtgever:
Het Goese Meer B.V.
Postbus 2161
4460 MD GOES

Bravenboer & Scheers B.V.
Raadgevende Ingenieurs
Mr. F.J. Haarmanweg 16
Postbus 55
4530 AB TERNEUZEN
Tel.: 01150 - 87000
Telefax: 01150 - 20969

Status : D
Auteur : W. Twigt
Gecontr. : 
Goedgek. : 

Documentno. : 826-001-11-R-002
Revisie : 4
Datum : 20 september 1993

INHOUD

	Pagina
A. TOELICHTING	1
1. Inleiding	1
2. Ligging en begrenzing van het plangebied	1
3. Toelichting bij de diverse uit te werken bestemmingen	2
4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	4
5. Vrijstellingen	5
6. Wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht	6
B. VOORSCHRIFTEN	7

BIJLAGE

- Tekening DP-2

A. TOELICHTING

1. Inleiding

Het voorliggende detailplan vormt een uitwerking ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het op 21 maart 1991 door de gemeenteraad van de gemeente Goes vastgestelde globale bestemmingsplan "Het Goese Meer".

Het betreft een detaillering van de globale bestemmingen:

- uit te werken woondoeleinden (UW)
- uit te werken recreatieve voorzieningen (URd en URsg)
- uit te werken groenvoorzieningen (UG)
- water- uit te werken
- dijk met waterstaatkundige functie tevens bestemd tot verkeersdoeleinden.

Deze zijn beschreven in de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8 van het globale bestemmingsplan. Het globale bestemmingsplan "Het Goese Meer" en het onderhavige detailplan vormen te zamen de bestemmingsregeling voor het oostelijke deel van het plangebied "Het Goese Meer".

Bij dit detailplan behoren de volgende stukken:

- a. De plankaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen grond zijn aangegeven.
- b. De voorschriften deel uitmakende van het detailplan, waarin bepalingen zijn opgenomen omtrent het gebruik van grond en de toelaatbaarheid van de bebouwing.

Dit plan gaat vergezeld van de onderhavige korte toelichting, omdat de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten reeds in het globale bestemmingsplan zijn verwoord.

2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied "Het Goese Meer" ligt in het zuidelijke gedeelte van de Wilhelminapolder ten noorden van de kern Goes. Met inbegrip van de golfbaan bedraagt de oppervlakte van het globale plan circa 170 ha.

Het voorliggende detailplan heeft betrekking op het oostelijke deel van het totale plan, dat direct aansluit op de Wilhelminapolder.

De noordwestelijke en noordoostelijke grens wordt gevormd door de Kattendijkseweg en de Kooiweg. De zuidwestelijke en zuidelijke grens worden respectievelijk gevormd door de Krukweg, het meer en de Kattendijksedijk.

De circa 70 ha die in dit detailplan zijn begrepen vormen ongeveer 40 % van het totale plan.

3. Toelichting bij de diverse uit te werken bestemmingen

Bijgaand inrichtingsplan geeft inzicht in de uitwerking die na het globale bestemmingsplan aan het gebied is gegeven (zie bijlage: tekeningnr. DP-2).

Het detailplan omvat circa 50 grote woonkavels (minimaal 600 m²) waarvan circa 15 kavels op Het Goese Meer zijn georiënteerd en circa 35 kavels georiënteerd zijn op het golfgebeuren.

Ten behoeve van de planvorming heeft een uitgebreid technisch onderzoek plaatsgevonden, dat in nauw overleg met het waterschap is besproken. Resultaten daarvan zijn ook verwerkt in het goedgekeurde globale bestemmingsplan en de verleende ontgrondingsvergunning.

Alhoewel in deze documenten reeds veel is verwoord over de bedoeling en achtergronden van het plan, is het wellicht toch nuttig enkele uit te werken bestemmingen kort te behandelen.

3.1. Woonbestemming

De woningen in dit detailplan zijn gelegen aan Het Goese Meer, langs de uitlopers van het meer in het golfterrein en in het zuidwestelijke deel van het golfterrein. De minimale kaveloppervlakte zal 600 m² bedragen met een maximaal te bebouwen oppervlakte van 200 m². Op elke kavel moeten minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarmee is de schaal, grootte en allure van het plan reeds in grote lijnen neergezet.

De positionering aan de bovenkant van de markt brengt met zich mee dat aan de architectuur van de woningen hoge eisen worden gesteld. Met de betrokken projectontwikkelingsmaatschappij zullen afspraken worden gemaakt over de architectuur en noodzakelijke onderlinge ruimtelijke samenhang tussen de woningen.

Aangezien het grote percelen betreft is het gewenst om een oppervlakte van bijgebouwen en carports toe te staan die de mogelijkheid van dubbele garages inhoudt.

In de voorschriften is rekening gehouden met een bebouwingsvlak met afstanden tot de oeverlijn, opdat uitzicht over het water wordt gewaarborgd en afstanden tot de weg en perceelsgrenzen die het gewenste karakter van vrijstaande woningen in een ruim opgezet plan waarborgen.

Aldus resteert een bebouwingsvlak waarbinnen op zorgvuldige wijze alle gebouwen (dus hoofd- en bijgebouwen) moeten worden gesitueerd.

De daarbij te kiezen architectuur moet de ruime en grote opzet van het plan versterken. Dit betekent dat de intentie wordt uitgewerkt om karakteristieke punten van het plan zoals de entrees, hotel en woningen op het golfterrein e.d. in bepaalde mate van een architectonische samenhang te voorzien.

3.2. Recreatieve doeleinden

De uitwerking van de bestemming recreatieve doeleinden ligt geheel in het verlengde van het globale bestemmingsplan.

Hierin is het gebied ten oosten van de Krukweg aangewezen voor recreatieve doeleinden welke in hoofdzaak ten dienste zullen staan van de golfsport.

Dit uitgangspunt vormt de basis waarop dit plandeel verder is ontwikkeld. Naast de 18 holes golfbaan zal langs de Krukweg worden voorzien in gebouwen welke een relatie hebben dan wel noodzakelijk zijn voor het functioneren en exploiteren van de golfbaan, waaronder de sociëteits-, daghoreca- en hotelvoorziening. Nabij deze gebouwen wordt de noodzakelijke ruimte gereserveerd voor de in het globale bestemmingsplan genoemde parkeerplaatsen.

In de zuidelijke randzone tussen de golfbaan en de Kattendijksedijk zal een pad worden aangelegd. Dit pad is enerzijds bereikbaar via de bestaande afrit aan de Kattendijksedijk en anderzijds toegankelijk vanaf de aansluiting van de Krukweg op de Kattendijksedijk.

De landschappelijke vormgeving ligt in het verlengde van het globale bestemmingsplan.

In dit plandeel vormt zij een overgangszone tussen enerzijds de landschappelijke structuur ten zuiden van het meer en langs de Kattendijksedijk, en anderzijds de landbouwgebieden ten noordoosten van het plan.

In het zuidelijke gedeelte van het plan ten oosten van de Krukweg worden woningen als het ware in de groenstructuur op het golfterrein ingebed. De groenstrook tussen de resten van "Het Goese Diep" en de Kattendijksedijk wordt als kleinschalig kreekgebied uitgewerkt.

De waterpartijen zullen een gedifferentieerde situatie vormen waarbij het hoofdaccent op landschapsbouw ligt. Tezamen met de karakteristieke Kattendijksedijk en het ten zuidwesten van de Krukweg gelegen krekengebied versterken zij de land- en natuurwetenschappelijke waarden.

Het totale gebied vormt een ruimtelijke en deels functionele samenhang met het ten zuidwesten van de Kattendijksedijk gelegen Hollandsche Hoevegebied. Deze ruimtelijke en functionele samenhang tussen het Hollandsche Hoevegebied en de groenvoorzieningen in het plangebied wordt tot stand gebracht, doordat tussen het centrum van Goes en de nieuwe noordrand van Goes een groene long als uitloopgebied wordt gecreëerd. Dit totale gebied wordt gekenmerkt door vele recreatieve voorzieningen op het gebied van sport-, dag-, water- en oeverrecreatie. Aldus wordt een uniek gebied uitgebreid en toegevoegd aan het uitloopgebied van de noordrand van Goes.

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar hetgeen in het globale bestemmingsplan reeds is opgenomen.

Tussen de gemeente Goes en Het Goese Meer B.V. is een exploitatie-overeenkomst gesloten waarin de overdracht van de openbare gedeelten, groenvoorzieningen, water en wegen is geregeld.

De maatschappelijke en feitelijke uitvoerbaarheid van de planvoornemens zijn in hoofdlijnen al tijdens de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan aangetoond. Daarenboven wordt voor het detailplan de overleg- en bezwarenprocedure gevoerd als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening annex artikel 12 van de planvoorschriften.

Tot slot vindt de gemeentelijke inspraak verordening op de voor detailplannen gebruikelijke wijze toepassing.

Hiertoe wordt een inspraakbijeenkomst belegd voorafgaande aan of tijdens de periode van tervisielegging van het plan ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening annex artikel 12 van de planvoorschriften.

Daartoe is het voorontwerp van het detailplan met ingang van 26 augustus 1993 voor veertien dagen in het stadskantoor ter visie gelegd. Tevens is op 1 september 1993 een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Vervolgens is het voorontwerp ongewijzigd ter visie gelegd in verband met de planvaststelling.

5. Vrijstellingen

In tegenstelling tot de inhoud van andere plannen met vrijstaande bebouwing is in de voorliggende bestemmingsvoorschriften voor wonen gekozen voor een minimale afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens van 2 m. Dit houdt verband met de wenselijkheid te voorkomen, dat door intensieve bebouwing van het erf het beeld van vrijstaande woningen wordt weggenomen. De minimaal 4 m scheiding tussen de gebouwen staat borg voor voldoende mate van openheid. Mede op basis van deze openheid is voor de woning, inclusief de aan- of uitbouw, een afstand tot de erfscheiding van 5 m vastgesteld.

Omdat tegelijk sprake is van een grote veelvormigheid van bouwpercelen kan, alleen voor het realiseren van een aan- of uitbouw met een dakvoetheogte welke maximaal gelijk is aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag, van deze 5 m maat worden afgeweken waarbij de minimum afstand tot de erfscheiding op 2 m is vastgesteld. Een en ander wordt per individuele situatie bekeken of en in hoeverre deze vrijstelling kan worden gegeven.

Een tweede onderwerp van vrijstelling betreft de bouw van aanlegsteigers voor boten. Het merendeel van de woningen in Het Goese Meer heeft een directe relatie met het water. Ongetwijfeld zal hier een deel van de bewoners aan watersport doen en de behoefte voelen een boot bij het huis af te meren.

In het algemeen bestaat hiertegen geen bezwaar, evenmin als tegen het realiseren van een daartoe dienende aanlegsteiger. De bouw van steigers kan evenwel niet zonder nadere afweging in het algemeen worden goedgevonden. Volledige vrijheid op dit punt is niet in overeenstemming met de hoedanigheid van openbaar vaarwater. Het feit dat de bewoners eigenaar zullen zijn van de strook water langs hun perceel doet aan die openbare functie niet af.

Het bij de overheid berustende vaarwegenbeheer en de verantwoordelijkheid voor een goed waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer nopen tot een zorgvuldige afweging van de bouwkundige activiteiten die in het water worden ontplooid.

Overigens brengt deze openbare functie van het water met zich dat van overheidswege wordt toegezien op de openbare orde en veiligheid ter plaatse.

Het stelsel van de vrijstelling is daartoe het geschiktste instrument. Artikel 8 van de voorschriften verwoordt een en ander. Tevens omvat de regeling de criteria waaraan bij de toepassing moet worden getoetst.

Het feit van het benodigd zijn van een vrijstelling betekent op zich niet dat de bouw van steigers ten principale wordt belemmerd. Het gaat er vooral om, dat de realisering en gebruiksmogelijkheden zich op de juiste wijze verhouden tot de functie van het water en de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Beoogd wordt een soepele toepassing. Een steiger toegespitst op de aard van de boten die het meer kunnen bereiken en bevaren, waarbij de aanlegvoorziening en de boot waarvoor zij is bedoeld, volledig binnen de eigendomsstrook van de betrokken eigenaar worden gesitueerd c.q. afgemeerd, kan veelal bij voorbaat goeddeels worden onderschreven. Uiteraard zal de steiger mede aan redelijke eisen van stevigheid en welstand moeten voldoen. Mede gelet op dit laatste verdient een vormgeving die vanuit enkele basistypen enige uniformiteit in het geheel brengt, voorkeur boven een opzet waarbij iedere botenbezitter een geheel eigen benadering kiest.

Een derde onderwerp van vrijstelling betreft de maximaal te bouwen hoogte van 8 m boven afgewerkt maaiveld, welke ligt op 10 cm boven de kruin van de weg. Ter plaatse van de woningen gesitueerd aan de noordzijde langs de weg op de dijk, aan de noord-west zijde van dit plandeel, wordt de genoemde 8 m vermeerderd met het verschil tussen kruinhoogte van de weg en de maaiveldhoogte ter plaatse van de bebouwingsstrook een en ander conform het in het globale bestemmingsplan genoemde artikel 5, lid 3f.

Voorkomen moet worden, dat het gebied van de golfbaan mede zal dienen voor een aanzienlijk aantal andere buitensporten. Om de hoofdfunctie golfsport onbetwist voorop te stellen is het toevoegen van andere sportvoorzieningen onderworpen aan het vereiste van vrijstelling.

6. Wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht

Doordat de noordelijke uitloper van het meer anders gesitueerd is dan in het globale bestemmingsplan is aangegeven, is een deel van het oppervlak met bestemming "uit te werken woondoeleinden" komen te vervallen.

Om enerzijds te kunnen voorzien in de te verwachten vraag naar woningen welke aan of op een golfbaan zijn gesitueerd en anderzijds ondanks de aanwezigheid van een waterkering toch aan de eisen, gesteld aan de kwaliteit van de golfbaan-architectuur, te kunnen voldoen, is in dit detailplan met inachtneming van het globale bestemmingsplan en verwijzend naar artikel 12, lid 1 van het globale bestemmingsplan: "Wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht", dit oppervlak in oostelijke richting verschoven.

Hierdoor heeft een geringe wisseling van bestemmingen plaats gevonden in het kader van bovengenoemd artikel.