

Detailplan

'Het Goese Meer-IV'

*Tot goedkeuring aan
GS op 5/6/96
(ex afd BW-B)*



Detailplan

'Het Goese Meer-IV'

*Ter goedkeuring aan
GS op 5/6/96
(ex afd BW-B)*

Opdrachtgever:
Het Goese Meer bv
Postbus 2161
4460 MD Goes

Bravenboer & Scheers Zuid bv
Vestiging Terneuzen
Mr. F.J. Haarmanweg 16
Postbus 55
4530 AB Terneuzen
Telefoon (0115) 68 70 00
Telefax (0115) 62 09 69

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

Documentno. : 1.826.001.11.R006
Revisie : 4
Datum : 30 mei 1996

Inhoudsopgave

A	Toelichting	1
1	Inleiding	1
2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
3	Toelichting bij de diverse uit te werken bestemmingen	1
4	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	3
5	Vrijstellingen	3
B	Voorschriften	5

Bijlage

- Tekening DP-4

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;
- uit te werken groenvoorzieningen;
- water- uit te werken;
- dijk met waterstaatkundige functie, tevens bestemd tot verkeersdoeleinden.

Deze zijn beschreven in de artikelen 4, 6, 7 en 8 van het globale bestemmingsplan. Het globale bestemmingsplan 'Het Goese Meer' en het onderhavige detailplan vormen tezamen de bestemmingsregeling voor het midden-noordelijke 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 ca. 170 ha.

Het voorliggende detailplan heeft betrekking op het gedeelte, gelegen aan de noordoostzijde van het meer. De noordelijke en noordoostelijke grens wordt gevormd door de Krukweg. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de denkbeeldige lijn die in oost/west-richting door het meer kan worden getrokken. De westelijke grens wordt eveneens gevormd door een denkbeeldige lijn die in noord/zuid-richting over de ontsluitingsweg en door een uitloper van het meer is getrokken.

De ca. 24 ha die in dit detailplan zijn begrepen vormen bijna een kwart van het feitelijke stadsuitbreidingsgebied en het meer.

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-4). Het detailplan omvat ca. 73 grote woonkavels (minimaal 600 m²), waarvan ca. 53 kavels direct aan het water grenzen en ca. 18 kavels op het water zijn georiënteerd.

Ten behoeve van de planvorming heeft een uitgebreid technisch onderzoek plaatsgevonden, dat in nauw overleg met de gemeente en 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 grotendeels gelegen in lobben die ver het water insteken. Daarnaast zijn er woningen gesitueerd ten oosten van de ontsluitingsweg en nabij boerderij De Mosselbank. Deze percelen zijn gelegen langs de waterkering en als zodanig op het meer georiënteerd.

De minimale kaveloppervlakte zal 600 m² bedragen met een maximaal te bebouwen oppervlakte van 200 m². Op elke kavel moet het mogelijk zijn twee parkeerplaatsen te realiseren. 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 perceelgrenzen 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, de koppen van de lobben e.d. in bepaalde mate van een architectonische samenhang te voorzien.

3.2 Groenvoorzieningen

De uitwerking van de groenvoorzieningen in dit detailplan ligt in het verlengde van het globale bestemmingsplan.

De groenstrook tussen de Krukweg en de woningen met daarin de waterkering, de kwelsloot en de waterpartij tegenover de bestaande woningen en boerderij De Mosselbank, ondersteunt het landschappelijke karakter en vormt in deze hoedanigheid de overgang tussen Het Goese Meer-gebied en de Wilhelminapolder.

Het totale gebied vormt een ruimtelijke en functionele samenhang met het ten zuiden van de Kattendijksedijk gelegen Hollandsche Hoeve-gebied. De ruimtelijke en functionele samenhang tussen het Hollandsche Hoeve-gebied en de groenvoorzieningen in het plangebied wordt tot stand gebracht door middel van recreatieve fiets- en wandelroutes en de totale, gecombineerde mogelijkheid om tussen het centrum van Goes en de nieuwe noordrand van Goes een groene long als uitloopgebied te creëren.

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 is gevolg gegeven aan de vereiste inspraakprocedure. Daartoe heeft het voorontwerp met ingang van 29 februari 1996 voor vier weken ter visie gelegen en is op 19 maart 1996 daaraanvolgend een inspraakbijeenkomst belegd. Er zijn geen reacties ingekomen. 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 perceelgrens 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 die maximaal gelijk is aan de hoogte van de begane-grondbouwlage, 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 tot 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 goed gevonden. 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 wordt 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 ontwerp van vrijstelling betreft de maximaal te bouwen hoogte van 8 m boven afgewerkte maaiveld, welke ligt op 10 cm boven de kruin van de weg. Ter plaatse van de woningen gesitueerd aan de noordzijde van de weg evenwijdig aan de dijk, aan de noordzijde van dit plandeel, wordt de genoemde 8 m vermeerderd met het verschil tussen de 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.

Tot slot is gebleken, dat juist in de voorliggende fase behoefte is gebleken aan enkele zeer ruime woningen. De in de globale bestemmingsvoorschriften gegeven maximum-maat van 200 m² van het bebouwingsoppervlak is niet toereikend. Mits het om navenant grote kavels gaat, bestaat er geen bezwaar tegen incidentele afwijking van het onderhavige principe. Daartoe is een vrijstellingsregeling opgenomen. Uiteraard dienen de afstanden tot de zijdelingse perceelgrens en de voor- en achtergevelrooilijnen gerespecteerd te worden.