

Detailplan

Goese Meer"-I

Projectnr.: 4965-36284

Opdrachtgever "Het Goese Meer" B.V.

gemeente

Goedgekourd

Gedeputeerde

Gedeputeerde

bij beschikking van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van

nr. 9210544/102. ¹⁷⁻¹¹⁻¹⁹⁹² die II, RO

overeenkomstig de geparafeerde minuut
de directeur directie II.

GN-41

Inhoud

		<u>Blz.</u>
A	Toelichting	1
1	Inleiding	1
2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
3	Toelichting bij de diverse uit te werken bestemmingen	3
4	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	5
5	Vrijstellingen	6
B	Voorschriften	7

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 recreatieve doeleinden;
- uit te werken groenvoorzieningen;
- water-uit te werken.

Deze zijn beschreven in de artikelen 4, 5, 6 en 7 van het globale bestemmingsplan.

Het globale bestemmingsplan "Het Goese Meer" en het onderhavige detailplan vormen tezamen de bestemmingsregeling voor het zuidelijke 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 dat direct aansluit op de bestaande bebouwde kom van Goes. De zuidwestelijke en zuidoostelijke grens wordt derhalve gevormd door de Houtkade en de Kattendijkse dijk. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de denkbeeldige lijn die in oost/west-richting door het meer kan worden getrokken. Het Goese Kanaal en de Krukweg vormen de west- en oostgrens.

De circa 45 ha die in dit detailplan zijn begrepen vormen ongeveer de helft 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 tekening nr. 1).

Het detailplan omvat ca. 190 grote woonkavels (minimaal 600 m²) waarvan ca. 140 kavels direct aan het water grenzen en ca. 50 kavels op het water zijn georiënteerd en ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg liggen die de Houtkade met de Krukweg verbindt. De realisering van dit gedeelte is gefaseerd over 2 à 3 jaar.

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.

Woonbestemming

De woningen in dit detailplan zijn grotendeels gelegen in lobben die ver het water insteken. Ook zijn woningen gesitueerd ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg van het plan.

De minimale kaveloppervlakte zal 600 m² bedragen met een max. 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 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 entree's, de koppen van de lobben e.d. in bepaalde mate van een architectonische samenhang te voorzien.

Groenvoorzieningen

Ook de uitwerking van de groenvoorzieningen ligt in het verlengde van het globale bestemmingsplan. Er is sprake van twee verschillende groengebieden, nl.:

- het gebied ten oosten van de Houtkade langs de Kattendijkse dijk, dat een landschappelijke functie heeft gecombineerd met natuurwaarden en daardoor een extensief karakter heeft;
- het gebied ten westen van de Houtkade met een zodanige zonering dat naast de landschappelijke functies ook ruimte is gecreëerd voor recreatieve functies.

In het zuidelijke gedeelte van het plan ten oosten van de Houtkade worden de woningen als het ware in de groenstructuur ingebed. De groenstrook tussen de hoofdontsluitingsweg en de Kattendijkse dijk wordt als kleinschalig kreekgebied naar zijn oorspronkelijke situatie hersteld. De kwel sloten zullen een gedifferentieerde situatie vormen waarbij het hoofddaccent op landschapshouw ligt. Te zamen met de karakteristieke Kattendijkse dijk wordt een landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied gecreëerd. Om deze kwaliteiten een duurzaam karakter te geven is het gebied zeer beperkt ontsloten en krijgt aldus een extensief karakter. De groenvoorzieningen ten westen van de Houtkade worden gevormd door een uitwaaijer van het krekengebied, met de oever- en waterrecreatie aan het te creëren strand en fiets- en wandelmogelijkheden.

De rand langs het industrieterrein wordt landschappelijk ingepast door een hoogduin te creëren met een hoogte van 10 m boven het maaiveld. Het totale gebied vormt een ruimtelijke en functionele samenhang met het ten zuiden van de Kattendijkse dijk 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 gebied van sport-, dag-, water- en oeverrecreatie.

Aldus wordt een uniek gebied uitgebreid en toegevoegd aan het uitloopgebied van de noordrand van Goes.

Bij de parkeerplaats wordt ruimte gecreëerd voor een terrein met een gebouw ten behoeve van scouting.

4

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar hetgeen in het globaal 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 inspraakverordening 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.

Tot slot heeft de gemeentelijke inspraakverordening toepassing gevonden. Daartoe heeft het voorontwerp-detailplan met ingang van 9 juli 1992 voor de duur van veertien dagen voor een ieder ter inzage gelegen in het stadskantoor. Tevens is op 13 juli tijdens een informatie- en inspraakbijeenkomst gelegenheid geboden met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen over het voorontwerp. Er zijn geen reacties ingekomen. Vervolgens is het ongewijzigde ontwerp van het detailplan met ingang van 17 september 1992 voor de duur van veertien dagen ter inzage gelegd ten behoeve van 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 een zekere mate van openheid. Omdat tegelijk sprake is van een grote veelvormigheid van bouwpercelen, kan op enkele punten de redelijkheid met zich brengen dat enigermate van de 2 meternorm wordt afgeweken. Wanneer die afwijking kan worden onderschreven, is het uitgangspunt dat de ontheffing slechts voor één bouwkundige overschrijding tussen twee elkaar belendende hoofdgebouwen mag geschieden. Indien ook aan de andere zijde van de eigendomsgrens een bijgebouw zou worden toegevoegd, zou het uitgangspunt van vrijstaande of open bebouwing onvoldoende instand blijven.

Een tweede onderwerp van vrijstelling betreft de bouw van aanlegsteigers voor boten. Het merendeel van de woningen in Het Goese Meer heeft een direkte relatie met het water. Ongetwijfeld zal een deel van de bewoners aan watersport doen en de behoefte voelen een jacht bij 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 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 toegeplitst op de aard van de jachten 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 jachtenbezitter een geheel eigen benadering kiest.