

Detailplan


'Het Goese Meer-IA'

Detailplan

'Het Goese Meer-IA'

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 (01150) 8 70 00
Telefax (01150) 2 09 69

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

Documentno. : 1.826.001.11R009
Revisie : 1
Datum : 27 juni 1994

Inhoudsopgave

A	Toelichting	1
	1 Toelichting behorende bij het detailplan 'Het Goese Meer-1A'	1
	2 Stedebouwkundige opzet van het detailplan	1
	3 Woningdichtheid	2
	4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	2
B	Voorschriften	3

Bijlage:

- Tekening DP-1A

A Toelichting

1. Toelichting behorende bij het detailplan 'Het Goese Meer-1A'

Het globale bestemmingsplan 'Het Goese Meer' is vastgesteld bij raadsbesluit van 21 maart 1991, nummer 6 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland bij besluit van 17 september 1991 nummer 914764/115a 4^e afdeling RO. Op grond van artikel 12 van de bij het globale bestemmingsplan behorende voorschriften is het detailplan 'Het Goese Meer - 1' vastgesteld, zulks bij besluit van 8 oktober 1992, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland bij beschikking van 17 november 1992, nr 9210544/107, directie II RO. Het gedeelte dat thans onderwerp van een afzonderlijk detailplan vormt had daarin de bestemming 'Eengezinswoning in open bebouwing met bijbehorende erven'. Uitgaande van een markt met een behoefte aan een zekere diversiteit in woonomgeving lag het, blijkens de kaart van het detailplan van 1992, in de bedoeling om een aantal van deze kavels niet aan het water te situeren. Nu er vanuit de markt een duidelijke voorkeur voor aan water gelegen kavels waarneembaar is, ontstaat de behoefte om het onderhavige deel op de markt-vraag, van het wonen aan water, af te stemmen.

2. Stedebouwkundige opzet van het detailplan

Nu in dit deel de bouw van woningen, welke niet aan water zijn gelegen, niet wenselijk meer is, zal een uitloper van het Goese Meer in zuidelijke richting worden aangelegd. Hiervoor worden plaatselijk de bestemmingen wonen en verkeersdoeleinden omgezet in water. De waterpartij die in open verbinding staat met het Goese Meer omsluit twee aan de Goesemeerlaan gelegen kavels, zodanig dat ter plaatse een eiland ontstaat.

Gelet op het karakter van Het Goese Meer wordt ook hier gekozen voor een open bebouwing, en is op grond van de in het globale bestemmingsplan gebruikte bewoording een flexibele benadering mogelijk.

Vanuit de behoefte aan een grote mate van diversiteit loopt, in afwijking met de overige plandelen, het water ter plaatse van een tiental kavels tot aan de bebouwing. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het water binnen de architectuur op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van een botenhuis.

Aan de landzijde zal de afstand van minimaal 3 m tussen de bebouwingsstrook en de erfgrans worden gehandhaafd. Dit om het open karakter van Het Goese Meer te waarborgen.

Een ander punt dat nader mag worden aangestipt is, dat de gebouwen - de hoofdgebouwen inbegrepen - in het vorenbedoelde deel van het herzieningsplan direct aan het water mogen worden gebouwd. Ook hiertoe is geen toegevoegde bepaling aan de voorschriften van het geldende detailplan nodig.

De directe relatie tussen bebouwingsvlak en water is mede bedoeld het stichten van een botenhuis toe te staan. Uitgangspunt hierbij is dat het botenhuis - dat in zijn hoedanigheid van botenberging als een bijgebouw kan worden aangemerkt - op reguliere wijze in het bebouwingsvlak wordt geprojecteerd. Het feit, dat dit bijgebouw boven water in plaats van op land wordt gesticht verplicht niet het desbetreffende stuk bebouwingsvlak mede als water aan te geven. De begripsbepaling van "bijgebouw" heeft een zodanige algemene strekking dat een neven-geschikt gebouw voor een nautische functie daaronder mede kan worden begrepen. Voor het afmeren van een jacht c.a. in of onder een deel van het hoofdgebouw wordt mutatis mutandis aan de planvoorschriften getoetst.

De aanpassingen hebben hoofdzakelijk betrekking op de plankaart behorend bij het detailplan. De voorschriften kunnen in het algemeen ongewijzigd worden gehandhaafd.

Een uitzondering betreft het water. In afwijking van de situatie elders in het plan ligt het in casu in de bedoeling gelegenheid te bieden de boot dicht bij huis af te meren. Daartoe is het gewenst dat het erf en bebouwingsvlak ten dele als water wordt ingericht. Aangezien een dergelijke inham op het eigen woonperceel niet kan worden gerekend tot de reguliere functie van de woonbestemming, is een afwijkingsregeling noodzakelijk. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de vrijstelling ex artikel 15 van de WRO.

De voorschriften worden in zoverre aangepast, dat daaraan een vrijstellingsregeling als vorenbedoeld wordt toegevoegd.

3. Woningdichtheid

De oppervlakte van het plangebied kan globaal als volgt worden onderverdeeld:

▪ Woningbouw	1,10 ha
▪ Water	0,40 ha

Totale oppervlakte van het plangebied $\overline{1,50}$ ha

Met een aantal van circa 16 woningen heeft het plangebied een woningdichtheid die in overeenstemming is met hetgeen hieromtrent is gesteld in het globale plan.

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende detailplan doet de onderhavige planwijziging niets af aan de inhoud van de oorspronkelijke exploitatie-opzet uit het globale bestemmingsplan.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt gewezen op de overeenstemming van het detailplan met het geldende globale bestemmingsplan. Voor wat betreft de feitelijke uitvoering van het detailplan wordt aangetekend, dat er principe-afspraken zijn gemaakt met Het Goese Meer bv te Goes omtrent de aankoop van de grond bestemd voor woningbouw. Naar verwacht wordt zal de voorliggende opzet er toe leiden dat de beschikbare kavels binnen afzienbare tijd zullen worden uitgegeven.