

VOORSCHRIFTEN

I N H O U D

Paragraaf I

Artikel 1

Artikel 2

Artikel 3

Paragraaf II

Artikel 4

Artikel 5

Artikel 6

Artikel 7

Artikel 8

Artikel 9

Artikel 10

Artikel 11

Artikel 12

Artikel 13

Paragraaf III

Artikel 14

Artikel 15

Artikel 16

Artikel 17

Artikel 18

Algemene en technische bepalingen.

Begripsbepalingen

Wijze van meten

Beoordeling van gronden

Bestemmingsbepalingen

Horecabedrijf met bijbehorende erven (H)

Weg - voetpad - parkeerterrein

Actieve en passieve recreatie (RA + RP)

Bos of beplantingsstrook

Water

Speelterrein (RST)

Jachthaven met bijbehorende erven (RJA)

Handelshaven met bijbehorende erven

Kampeertterrein (VAKT)

Dijk met een waterstaatkundige functie

Aanvullende bepalingen

Vrijstellingen

Gebruiksbe-palingen en strafbaarheid

Overgangsbepalingen

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Slotbepaling

PARAGRAAF I

Algemene en technische bepalingen.

Artikel 1.

Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan "Jachthaven en omgeving te Wolphaartsdijk".
- b. kaart: de kaart, deel uitmakende van het plan.
- c. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde.
- d. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- e. bebouwingsstrook: 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 bebouwingsstroken, 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. achtergevel van een woning: het naar het bijbehorende erf gekeerde meest achterwaarts gelegen deel van een woning, een aan- of uitbouw wordt hieronder mede begrepen.
- h. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan.
- i. perceelgrens: de grens van een bouwperceel.
- j. perceelbreedte: de breedte van een bouwperceel.
- k. eengezinshuis: een gebouw dat bestaat uit één woning.
- l. woning: een voor bewoning bestemd gebouw voor de huisvesting van één gezin.
- m. dienstwoning, bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) één persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of terrein noodzakelijk is.
- n. bijgebouw: een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd uitsluitend te worden gebruikt voor berg- en werkruimte, stallen, garage of tuinhuisje.
- o. dakvoet: de snijlijn tussen onderkant dakbeschot en buitenkant gevel, waar onder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen.
- p. afgewerkt maaiveld: de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond, die wordt geacht te liggen op 25 cm boven de kruin van de weg waaraan wordt gebouwd, tenzij in bijzondere gevallen door burgemeester en wethouders voor bouwpercelen met een natuurlijke terreinglooiing anders wordt bepaald.

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 buitenwerks en boven peil.
 - b. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt van het gebouw tot het aansluitende afgewerkte maaiveld met uitzondering van schoorstenen en liftopbouwen.
 - c. de hoogte van de dakvoet van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het aansluitende afgewerkte maaiveld.
 - d. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van 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.
 - e. de breedte van een bouwperceel wordt gemeten in de voorgevelrooilijn tussen de twee zijdelingse perceelgrenzen.

- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van het gebouw boven peil en haaks op de perceelgrens.
 - g. de bebouwde oppervlakte van een perceel, bebouwingsstrook of ander terrein wordt gemeten buitenwerks boven peil met dien verstande dat de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden gesommeerd.
2. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, zomede op waterafvoerpijpen van hemelwater, op gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen en dorpels.

Artikel 3.

Beoordeling van gronden

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.

Horecabedrijf met bijbehorende erven (H)

- 1a. De op de kaart voor "Horecabedrijf met bijbehorende erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van hotels, restaurants, café's en pensions met de daarbij behorende andere bouwwerken en erven, met dien verstande dat:
 - b. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken mogen worden gebouwd;
 - c. de hoogte van de dakvoet van de gebouwen niet meer dan de binnen de cirkel aangegeven maat zal bedragen;
 - d. indien op de kaart geen andere maat is aangegeven, de afstand van ieder gebouw tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m zal bedragen.
- 2a. Bij ieder horecabedrijf mag één eengezinshuis (bedrijfswoning) worden gebouwd met dien verstande dat:
 - b. de breedte van een vrijstaande woning tenminste 6 m zal bedragen;
 - c. de diepte van een vrijstaande woning niet meer dan 12 m zal bedragen;
 - d. de hoogte van de dakvoet van een vrijstaande woning niet meer dan 6 m zal bedragen.
- 3a. Bij ieder horeca-bedrijf mogen op het bijbehorende erf ten hoogste twee bijgebouwen worden gebouwd ten dienste van het horeca-bedrijf en/of de bijbehorende bedrijfswoning(en) met dien verstande dat:
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen ten hoogste 30 m² zal bedragen, deze oppervlakte mag ten hoogste 40 m² zijn, mits de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 50% zal bedragen;
 - c. de hoogte van de dakvoet van een bijgebouw ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
 - d. tussen een vrijstaand bijgebouw en enig ander gebouw of perceelsgrens ruimte van tenminste 3 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - lid 2, sub a: voor de bouw van een tweede bedrijfswoning indien dit voor een juiste bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Artikel 5.

Weg - voetpad - parkeerterrein

De op de kaart voor "weg - voetpad - parkeerterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voetpaden, parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, met uitzondering van pompen ten behoeve van de verkoop van motorbrandstof.

Artikel 6.

Actieve en passieve recreatie (RA + RP)

De op de kaart voor "actieve en passieve recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor een picknickplaats en kleinschalige recreatie-voorziening zoals midget-golf, trampoline en speel- en trimwerktuigen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, zoals picknick-sets, verhardingen, windschermen, banken, verlichtingen en afheiningen.

Artikel 7.

Bos of beplantingsstrook

De op de kaart voor "bos of beplantingsstrook" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 8.

Water.

De op de kaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor vaar- en waterwegen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

Artikel 9.

Speelsterrein (RST)

1. De op de kaart voor "speelsterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor speelplaatsen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van het speelsterrein, met dien verstande dat:
 - a. de gebouwen aaneengesloten moeten worden gebouwd;
 - b. de totale oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 60 m² zal bedragen;
 - c. de hoogte van de dakvoet van de gebouwen op niet meer dan 3 m zal liggen;
 - d. de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens tenminste 3 m en tot de weg tenminste 10 m zal bedragen.

Artikel 10.

Jachthaven met bijbehorende erven (RJA)

- 1a. De op de kaart voor "jachthaven met bijbehorende erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor jachthavens met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven, met dien verstande dat:
 - b. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken mogen worden gebouwd;
 - c. de hoogte van de dakvoet van de gebouwen niet meer dan de binnen de

- cirkel aangegeven maat zal bedragen;
- d. indien op de kaart geen andere maat is aangegeven, de afstand van ieder gebouw tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m zal bedragen.
- 2a. Bij ieder jachthavenbedrijf mag één eengezinshuis (bedrijfswoning) worden gebouwd met dien verstande dat:
- b. de breedte van een vrijstaande woning tenminste 6 m zal bedragen;
- c. de diepte van een vrijstaande woning niet meer dan 12 m zal bedragen;
- d. de hoogte van de dakvoet van een vrijstaande woning niet meer dan 6 m zal bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- lid 2, sub a: voor de bouw van een tweede bedrijfswoning indien dit voor een juiste bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Artikel 11.

Handelshaven met bijbehorende erven

- 1a. De op de kaart voor "handelshaven met bijbehorende erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor een handelshaven met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven, met dien verstande dat:
- b. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken mogen worden gebouwd;
- c. de hoogte van de dakvoet van de gebouwen niet meer dan de binnen de cirkel aangegeven maat zal bedragen;
- d. indien op de kaart geen andere maat is aangegeven, de afstand van ieder gebouw tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m zal bedragen.
- 2a. Bij ieder bedrijf mag één eengezinshuis (bedrijfswoning) worden gebouwd, met dien verstande dat:
- b. de breedte van een vrijstaande woning tenminste 6 m zal bedragen;
- c. de diepte van een vrijstaande woning niet meer dan 12 m zal bedragen;
- d. de hoogte van de dakvoet van een vrijstaande woning niet meer dan 6 m zal bedragen.

Artikel 12.

Kampeerterrein (VAKT)

De op de kaart voor "kampeerterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor het plaatsen van tenten en caravans ten behoeve van de dagrecreatie, met de daarbij behorende toiletgebouwen, andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen aaneengesloten moeten worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 80 m² zal bedragen;
- c. de hoogte van de dakvoet van de gebouwen niet meer dan 3 m zal bedragen;
- d. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens of bestemmingsgrens tenminste 5 m zal bedragen.

Artikel 13.

Dijk met een waterstaatkundige functie

De op de kaart voor "dijk met een waterstaatkundige functie" aangewezen gronden zijn bestemd voor dijken welke een functie vervullen ten behoeve van de waterkering met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de waterkerende functie van de dijk en de waterhuishouding.

PARAGRAAF III

Aanvullende bepalingen.

Artikel 14.

Vrijstellingen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van:

- a. het overschrijden van de bebouwingsgrenzen tot een maximum van 10% zomede van de ten opzichte van de zijerfscheiding bepaalde minimumafstand door: erkers, balkons en bordessen tot ten hoogste 0,60 m;
- b. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en gasdrukregel- en meetstations, met een grondoppervlak van ten hoogste 15 m² en een hoogte van niet meer dan 3 m;
- c. het in geringe mate aanpassen van het plan, hetzij om enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens, een weg of dergelijke nader te bepalen, hetzij om ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan het plan aan de vorm van het bouwterrein of aan het bouwplan aan te passen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, mits enige afwijking van het plan van ondergeschikte aard blijft, zodat de structuur van het plan en de belangen van derden niet worden geschaad.

Artikel 15.

Gebruiksbeperkingen en strafbaarheid

1. Het is verboden gebouwen, andere bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming.
2. Indien enige wetgeving van hogere orde dan dit plan, voorziet in het gebruik van gebouwen, andere bouwwerken en onbebouwde gronden, is het bepaalde in lid 1 niet van toepassing.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Overtreding van het bepaalde in dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16.

Overgangsbepalingen

1. Gebruik van gebouwen, andere bouwwerken en gronden, dat ten tijde van het van kracht worden van dit plan bestaat en dat in strijd is met dit plan, mag worden voortgezet.
2. Gebouwen en andere bouwwerken, die ten tijde van de vaststelling van dit plan bestaan dan wel in uitvoering zijn en in strijd met dit plan, mogen in geval van teniet gaan tengevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd, mits de afwijkingen van dit plan niet worden vergroot en de aanvraag om een bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaren na de dag, waarop de calamiteit eindigde, behoudens omtrenting overeenkomstig de wet.
3. Gebouwen en andere bouwwerken welke in strijd zijn met dit plan mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, mits de afwijkingen ten

aanzien van het plan naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot

Artikel 17.

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op gronden, welke eigendom zijn van de gemeente of wijziging geschiedt op verzoek van de eigenaar of eigenaren van de gronden, mits:
 - a. het hoofdwegenstramien niet zal worden gewijzigd;
 - b. de in het plan aangegeven verhoudingen tussen de diverse bebouwingscategorieën met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
 - c. de in het plan aangegeven dichtheid en hoogte van de bebouwing met niet meer dan 10% zullen worden gewijzigd;
 - d. de verhouding van de in het plan aangewezen bestemmingen van gronden die niet of nagenoeg niet voor bebouwing in aanmerking komen met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.
2. Bij toepassing van de in dit artikel bedoelde wijzigingsbevoegdheid moeten de belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om eventuele bezwaren schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

Artikel 18.

Slotbepaling.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
Voorschriften bestemmingsplan "Jachthaven en omgeving te Wolphaartsdijk".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Goes, op
16 september 1976,

W. g. F. G. A. Kuper , voorzitter.

W. g. J. A. H. H. H. H. , secretaris.

*Goedgekeurd bij beschikking
van Gedeputeerde Staten van
Zeeland van 21-3-1977. (n.
1657/379 - 4. afd. k.o.*



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
"Jachthaven en omgeving" te
Wolphaartsdijk.

De raad der gemeente Goes;

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Jachthaven en omgeving" te Wolphaartsdijk (hierna te noemen het plan) met ingang van 27 februari 1976 gedurende één maand ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat hieraan bekendheid is gegeven met inachtneming van het bepaalde in artikel 23, 2e en 3e lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat bij zijn besluit van 17 juni 1976, no. 18 de beslissing omtrent de vaststelling van dit plan ingaande 27 juni 1976 voor ten hoogste drie maanden is verdaagd;

dat tegen het plan schriftelijk bezwaar bij hem is ingediend door de firma J. Zuidweg en Zn., gevestigd te Wolphaartsdijk, gemeente Goes, Zandkreekweg no. 5, en wel bij brief van 15 maart 1976, ingekomen op 19 maart 1976;

overwegende ten aanzien van het bezwaarschrift;

dat het bezwaarschrift binnen de gestelde termijn is ingediend en derhalve ontvankelijk dient te worden verklaard;

dat de volgende bezwaren door requestrant naar voren zijn gebracht:

1. naar de mening van requestrant komen er in de tekening van jachthaven en omgeving onduidelijkheden en afwijkingen van de bestaande situatie voor, met name in:
 - a. het steigerwerk;
 - b. de bebouwingsmogelijkheid in de zuid-oosthoek van de haven;
 - c. de vorm van de pier aan de oostelijke zijde van de jachthavens;
 - d. oprit terrein requestrant;
 - e. plaats toiletgebouw watersportvereniging "Wolphaartsdijk".
2. in de toelichting wordt over een aantal zaken gesproken die óf niet juist zijn óf niet in de plankaart tot uitdrukking komen, waarbij met name worden genoemd:
 - a. dat de plankaart aan de werkelijke toestand is aangepast, wat niet zo is;
 - b. dat sprake is van uitbreidingsmogelijkheden van het loodscomplex van requestrant in oostelijke richting, welke uitbreidingsmogelijkheid echter niet in de plankaart verwerkt is;
 - c. dat sprake is van het clublokaal van de hengelsportvereniging "De Zandkreek" in de zuid-oostelijke hoek van de havens, doch dat zij:
 - I. daarvoor nooit een bouwvergunning heeft aangevraagd;
 - II. daar niet kan bouwen omdat in de loop der tijden de haven daar een uitbreiding heeft gekregen.
 - d. dat er ten zuiden van de zeilschool een bebouwingsvlak is opgenomen waarvan men in de toekomst niet aangeeft wat de reden van ontstaan, doel en gebruik is of wordt;
 - e. dat wat betreft andere bezwaren in een eerder stadium geuit tegen het plan, de opstellers van de toelichting weinig relevante gegevens en op de zaak betrekking hebbende cijfers produceren waaruit blijkt dat requestrant het bij het verkeerde eind heeft;
 - f. dat er tijdens het vooroverleg een achttal verschillende bezwaren zijn ingediend welke alle van de hand zijn geweest, doch dat requestrant deze nog onverminderd handhaaft;

3. requestrant is van mening dat door onduidelijkheden en onjuistheden in plankaart en toelichting het moeilijk zal zijn om een juist inzicht in het plan te krijgen, om welke reden volgens hem het plan aangehouden moet worden teneinde eerst de plankaart aan de werkelijke situatie aan te passen en de toelichting te zuiveren van onjuistheden;
4. requestrant is van mening dat er een duidelijke behoefte bestaat aan een speelterrein en aan een grotere openbaarheid van de terreinen, waarin het plan echter niet voorziet. Het is in deze niet belangrijk wie nu de gebruikers van de betreffende gronden zijn, daar de overheid over voldoende middelen beschikt om deze gronden voor dit doel aan te wenden.
De behoefte eraan wordt niet weggenomen door het ontwikkelen van speel-mogelijkheden op een terrein ruim 1 km verwijderd van de concentratie van recreanten, afgezien nog van enkele technische en praktische bezwaren. Voor deze voorzieningen is voldoende grond aanwezig (ong. 1 ha onbebouwde ruimte). Om deze reden kan dan ook geen bebouwing plaats vinden in het zuidelijk deel van het schorhaventerrein.
5. requestrant is van mening dat de bouw van een 4e en een 5e loods voor winterberging voor de watersportvereniging "Wolphaartsdijk" ontraden moet worden in verband met overcapaciteit in deze sector. Het gevolg hiervan zou kunnen zijn het leeglopen, respectievelijk vermindering van inkomsten bij bestaande, op dit terrein werkzame bedrijven. Requestrant is van mening dat aan deze bezwaren kan worden tegemoetgekomen door:
 - a. bebouwing op andere plaatsen;
 - b. wijziging van exploitatievorm bij gebleken verdere behoefte aan winterberging, waarbij wordt gedacht aan samenwerkingsverband watersportvereniging "Wolphaartsdijk" - particuliere onderneming, waaraan requestrant bereid is mede te werken;
6. requestrant is van mening dat bebouwing op de noordelijke pier van de schorhaven ontraden moet worden en dat geen bebouwing noordelijk van de bestaande bouwpercelen toegelaten moet worden. Een gebouw (zoals geprojecteerd) zover vooruitstekend in het Veerse Meer, is uit landschappelijke overwegingen onaanvaardbaar. Varend, zowel uit westelijke als uit oostelijke richting, zal dit bouwwerk een obstakel aan de horizon zijn dat het aanzien van het jachthaventerrein in negatieve zin zal bepalen. De enige aanvaardbare aankleding van deze zover in het water stekende landtong is een bebossing met laag struikgewas. Uit geen enkel gegeven blijkt wat het gebruiksdoel van de bestemming wordt.
7. requestrant is van mening dat het plan niet voorziet in de mogelijkheid om het ligplaatsenbestand in beperkte mate uit te breiden. Zolang de hogere overheid deze groei nog in beraad wil houden, dient deze mogelijkheid in de plankaart verwerkt te worden. Toename van activiteiten zal alleen plaats vinden als het aantal ligplaatsen wordt uitgebreid. Om die redenen dienen de wateren ten noorden van de zeilschool de bestemming jachthaven te krijgen, omdat op die plaats een reële mogelijkheid van ligplaatsenuitbreiding aanwezig is.

dat met betrekking tot het onder 1 t/m 7 gestelde kan worden opgemerkt:

ad 1:

dat de voormalige gemeente Wolphaartsdijk bij raadsbesluit van 20 november 1969 reeds een bestemmingsplan "Jachthaven en omgeving" heeft vastgesteld;

dat gedeputeerde staten van Zeeland bij hun besluit van 1 mei 1970 no. 140/451, afd. 4, bur. r.o. hieraan goedkeuring hebben onthouden, onder meer omdat plankaart en voorschriften diverse onduidelijkheden bevatten en de plankaart niet geheel in overeenstemming was met de kadastrale ondergrond;

dat er bij het ontwerpen van het thans voorliggende plan naar gestreefd is deze onduidelijkheden en onjuistheden op te heffen;

dat in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, van de sub-commissie voor de gemeentelijke bestemmingsplannen van de Provinciale Planologische Commissie voor Zeeland bij schrijven van 3 februari 1976, nr. 474 bericht is ontvangen dat met het plan kan worden ingestemd, aangezien de plankaart de bestaande toestand en de gewenste uitbreidingsmogelijkheden voor de bebouwing op aanvaardbare wijze weergeeft;

dat de bestaande en gewenste uitbreiding van bebouwing is aangegeven overeenkomstig de bestaande toestand c.q. de daarvoor bestaande mogelijkheden en guite wensen;

dat het aangeven van enkele onderdelen zoals steigerwerken, hellingen, in- en uitritten naar en van bepaalde onderdelen in het terrein zelf slechts bedoeld kan zijn als indicatie voor mogelijkheden, aangezien het ongewenst moet worden geacht deze onderdelen al te strak vast te leggen waardoor in de praktijk gebleken noodzakelijke wijzigingen, als gevolg van een normale ontwikkeling, zouden worden tegengehouden;

dat deze onderdelen zonder meer geacht kunnen worden te behoren tot de normale jachthavenaccommodatie en derhalve passen in de bestemmingsomschrijving in artikel 10 der voorschriften;

dat overigens requestrant reeds bij schrijven van 20 februari 1974 heeft gevraagd om niet te "enge" omschrijvingen teneinde een flexibel beleid te kunnen voeren met snelle aanpassingen aan veranderende behoeften;

dat bij controle ter plaatse is gebleken dat één der havens, te weten de vissershaven "De Zandkreek", een niet onbelangrijke uitbreiding heeft ondergaan nadat het ontwerp-plan was gereedgekomen en het vooroverleg daaromtrent had plaatsgevonden;

dat als gevolg daarvan een gedeelte van de aangegeven bestemmingen niet kan worden gerealiseerd en derhalve bijstelling van de plankaart dient plaats te vinden;

dat eveneens is gebleken dat het toiletgebouw van de watersportvereniging "Wolphaartsdijk" en de in- en uitrit van het terrein van requestrant niet zijn gerealiseerd op de daarvoor op de plankaart geïndiceerde plaats;

dat nu toch bijstelling van de plankaart dient plaats te vinden, het wenselijk moet worden geacht ook op deze punten aanpassing aan de werkelijke toestand te doen plaats vinden;

dat er derhalve aanleiding bestaat op deze punten aan de door de fa. J. Zuidweg en Zn. kenbaar gemaakte bezwaren tegemoet te komen;

dat aan deze bezwaren kan worden tegemoetgekomen door van het plan, zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, af te wijken in die zin dat:

- a. de bestemming "Jachthaven met bijbehorende erven (RJA)" in de zuidoostelijke hoek van het plan in zuidelijke richting wordt uitgebreid overeenkomstig de plaats gehad hebbende havenuitbreiding en het ter plaatse geprojecteerde bouwblok vervalt;

- b. de aanduiding van de bouw van een toiletgebouw door de watersportvereniging "Wolphaartsdijk" van de bestemming "Kampeerterrein (VAKT)" wordt overgebracht naar de ten noorden daarvan gelegen bestemming "Speelsterrein (RST)";

- c. de in de noord-oostelijke hoek van het parkeerterrein geprojecteerde in- en uitrit voor het terrein van requestrant ongeveer 20 m in westelijke richting wordt verschoven;

ad 2:

dat de plankaart, behoudens het hiervoor ad 1 opgemerkte, de bestaande toestand op aanvaardbare wijze weergeeft;

dat in de toelichting inderdaad is vermeld dat rekening is gehouden met een uitbreiding van het loodscomplex van requestrant in oostelijke en westelijke richting;

dat bij latere terreinopmetingen echter is gebleken dat uitbreidingsmogelijkheden in oostelijke richting als te verwaarlozen konden worden beschouwd, wat echter verzuimd is in de toelichting te schrappen;

dat requestrant bij schrijven van 13 december 1974 meedeelde dat uitbreiding in oostelijke richting bouwtechnisch en economisch een moeilijk haalbare kaart zou zijn (waarbij tevens de terreintoegankelijkheid in gevaar zou komen) en dat alleen een uitbreiding van 10 à 15 meter (zodat er over de haven gebouwd kon worden) nog wel mogelijkheden bood;

dat requestrant bij hetzelfde schrijven als "grootste wens" te kennen gaf de bouw van een loods in westelijke richting van 12 m breed;

dat bij eerderevermelde terreinmetingen eveneens was gebleken dat deze mogelijkheid aanwezig was, hetgeen hem bij brief van 10 december 1975, nr. 9469-75 werd medegedeeld, zodat mag worden aangenomen dat op dit punt aan de wensen/bezwaren is tegemoet gekomen;

dat aan de hengelsportvereniging "De Zandkreek" ten behoeve van de bouw van een berglokaal op de plaats zoals op de ontwerp-plankaart was aangegeven (zuid-oostelijke hoek) een bouwvergunning werd afgegeven op 27 april 1972 onder nr. 16015 (met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8 van de Woningwet);

dat in verband met genoemde havenuitbreiding ter plaatse de betreffende bouw niet kon worden gerealiseerd, om welke reden de bouwvergunning inmiddels is ingetrokken;

dat het bouwblok ten zuiden van de zeilschool is opgenomen op verzoek van de eigenaar van de zeilschool teneinde de mogelijkheid te openen een dienstwoning te bouwen voor een chef-instructeur;

dat de in een eerder stadium, in het kader van een overleg/inspraakprocedure tegen het ontwerp geuite bezwaren allen in de toelichting zijn vermeld en daarin, voor zover daaraan niet is tegemoet gekomen, op voldoende wijze zijn weerlegd, waarbij van het produceren van weinig relevante gegevens en op de zaak betrekking hebbende cijfers niet kan worden gesproken;

ad 3:

dat, voor zover nodig en gewenst, de plankaart thans aan de bestaande situatie is aangepast;

ad 4:

dat alle terreinen, welke voor openbaar speelterrein in aanmerking zouden kunnen komen, reeds aan particulieren voor lange termijn in erfpacht zijn uitgegeven;

dat het leggen van een andere bestemming op bepaalde terreingedeelten en het streven naar realisering daarvan de rechtszekerheid en de daarop gebaseerde exploitatie in gevaar zouden brengen. Óók deze van requestrant;

dat overigens op betrekkelijk korte afstand van het jachthavengebied, te weten: in het plan "Schelphoek" in de nabije toekomst voldoende mogelijkheden voor dagrecreatie komen welke daar meer op hun plaats zijn dan in dit specifieke jachthavengebied;

dat daarnaast nog kan worden vermeld dat het terrein ten zuiden van het parkeerterrein ter grootte van ongeveer 2500 m² de bestemming actieve en passieve recreatie heeft gekregen, waar krachtens artikel 6 van de voorschriften de mogelijkheid voor kleinschalige recreatieve voorzieningen aanwezig is;

ad 5:

dat de mogelijkheid voor een 4e en 5e loods voor winterberging is opgenomen op verzoek van de watersportvereniging "Wolphaartsdijk" en de "Royal Yachtclub van België", aangezien volgens hen daaraan behoefte bestaat;

dat toch verwacht mag worden dat van die zijde gestreefd wordt naar een evenwicht in capaciteit tussen ligplaatsen en winterberging, zodat geen overbodige investeringen zullen worden gedaan;

dat toch ook hier met gewenste uitbreidingsmogelijkheden moet worden rekening gehouden;

dat de daarvoor bestemde gronden planologisch het meest aanvaardbaar moeten worden geacht;

dat het hier overigens niet op de weg der gemeente ligt een bepaalde exploitatievorm na te streven, c.q. voor te schrijven;

ad 6:

dat, zoals in de toelichting reeds is vermeld, de bebouwingsstrook op de noordelijke pier van de schorhaven opgenomen is om de mogelijkheid te openen in de toekomst, bij gebleken behoefte, een tweede clubgebouw te stichten voor de watersportverenigingen, overeenkomstig de van die zijde geuite wensen;

dat ook hier met mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden;

dat de vrees dat dit bouwwerk een "obstakel aan de horizon" zal zijn, ongegrond moet worden geacht;

dat bedoeld gebouwtje onderdeel uitmaakt van de totaalactiviteiten in het plangebied en als zodanig daar zeer wel in past;

ad 7:

dat gestreefd is naar een zeker evenwicht tussen aantal ligplaatsen, bebouwing en overige activiteiten, met een optimale benutting van het terrein;

dat uitbreiding van het aantal ligplaatsen ook de behoefte aan andere voorzieningen zou oproepen, waarvoor in het plan geen planologisch aanvaardbare ruimte meer aanwezig is;

dat het door requestrant bedoelde plangedeelte ten noorden van de zeilschool de bestemming "water" heeft gekregen in verband met destijds gedane toezeggingen aan de ter plaatse gevestigde zeilschool "De Viking"; gelezen het advies d.d. 2 september 1976 van burgemeester en wethouders; gelet op het bepaalde in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

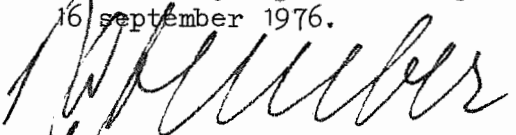

b e s l u i t :

I. het door de firma J. Zuidweg en Zn., gevestigd te Wolphaartsdijk, gemeente Goes, Zandkreekweg no. 5, ingediende bezwaarschrift, voor wat betreft het daarin gestelde omtrent:

- de bebouwingsmogelijkheid en de bestemming in de zuid-oosthoek van het plangebied;
 - de situering van het toiletgebouw van de watersportvereniging "Wolphaartsdijk";
 - de situering van de oprit tot het terrein van requestrant
- gegrond te verklaren en voor wat het overige daarin gestelde betreft ongegrond te verklaren;

- II. overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart (no. 2061-301) en voorschriften, vast te stellen het bestemmingsplan "Jachthaven en omgeving" te Wolphaartsdijk.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente
Goes in zijn openbare vergadering van
16 september 1976.

 , voorzitter.
 secretaris.

*Goedgekeurd bij beschikking
van Gedeputeerde Staten van
Zeeland van 21-3-1977, n.
16 57/379, 4e afd. p.o.*

Onderwerp: Vaststelling van het bestemmingsplan "Jachthaven en omgeving" te Wolphaartsdijk.

Aan de raad der gemeente Goes

Goes, 2 september 1976.

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Jachthaven en omgeving" te Wolphaartsdijk.

Op de wijze van totstandkoming van het plan wordt in de toelichting nader en uitvoerig ingegaan, zodat wij u korthedshalve daarnaar mogen verwijzen.

Het ontwerp van het plan heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ingaande 27 februari 1976 gedurende één maand voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn is tegen het ontwerp een bezwaarschrift ingediend en wel door de fa. J. Zuidweg en Zn., Zandkreekweg 5 te Wolphaartsdijk.

Het bezwaarschrift is in afschrift bij dit voorstel gevoegd, evenals een exemplaar van de plankaart, de voorschriften en de toelichting.

Het bezwaar van de fa. Zuidweg richt zich onder meer tegen onjuistheden in de plankaart en noemt daarbij:

- het steigerwerk;
- de bebouwingmogelijkheid in de zuid-oosthoek van de haven "De Zandkreek";
- de vorm van de pier aan de oostelijke zijde van de jachthaven;
- terrein-oprit fa. Zuidweg;
- plaats toiletgebouw watersportvereniging "Wolphaartsdijk".

Bij controle ter plaatse is ons gebleken dat:

- de vissershaven een niet onbelangrijke uitbreiding heeft ondergaan nadat het ontwerp-plan was gereedgekomen en het vooroverleg had plaatsgevonden;
- het toiletgebouw van de watersportvereniging "Wolphaartsdijk" inderdaad niet is gerealiseerd op de op de ontwerp-plankaart aangeduide plaats.

Met name de eerstgenoemde afwijking is van dien aard dat een gedeelte van de aangegeven bestemmingen niet kan worden gerealiseerd zodat bijstelling van de plankaart noodzakelijk is.

Als gevolg daarvan konden wij uw raad niet tijdig een verantwoord voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan doen. In uw vergadering van 17 juni 1976 werd dan ook besloten de beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan ingaande 27 juni 1976 met ten hoogste drie maanden te verdagen.

Inmiddels heeft bijstelling van het ontwerp-plan plaatsgehad.

Met de reeds genoemde uitbreiding van de vissershaven is hierbij rekening gehouden.

De overige door requestrant vermelde afwijkingen zijn naar onze mening niet essentieel voor de planinhoud en tasten de aangegeven bestemmingen niet aan. Zij zijn meer bedoeld als indicatie voor mogelijkheden. Het moet ongewenst worden geacht deze onderdelen al te strak vast te leggen, waardoor in de praktijk noodzakelijke wijzigingen, als gevolg van een normale ontwikkeling zouden worden tegengehouden.

Gepaard gaande met de noodzakelijke aanpassing in verband met de havenuitbreiding is dan ook enkel de situering van het toiletgebouwtje van de watersportvereniging en de uitrit van de fa. Zuidweg aan de huidige situatie