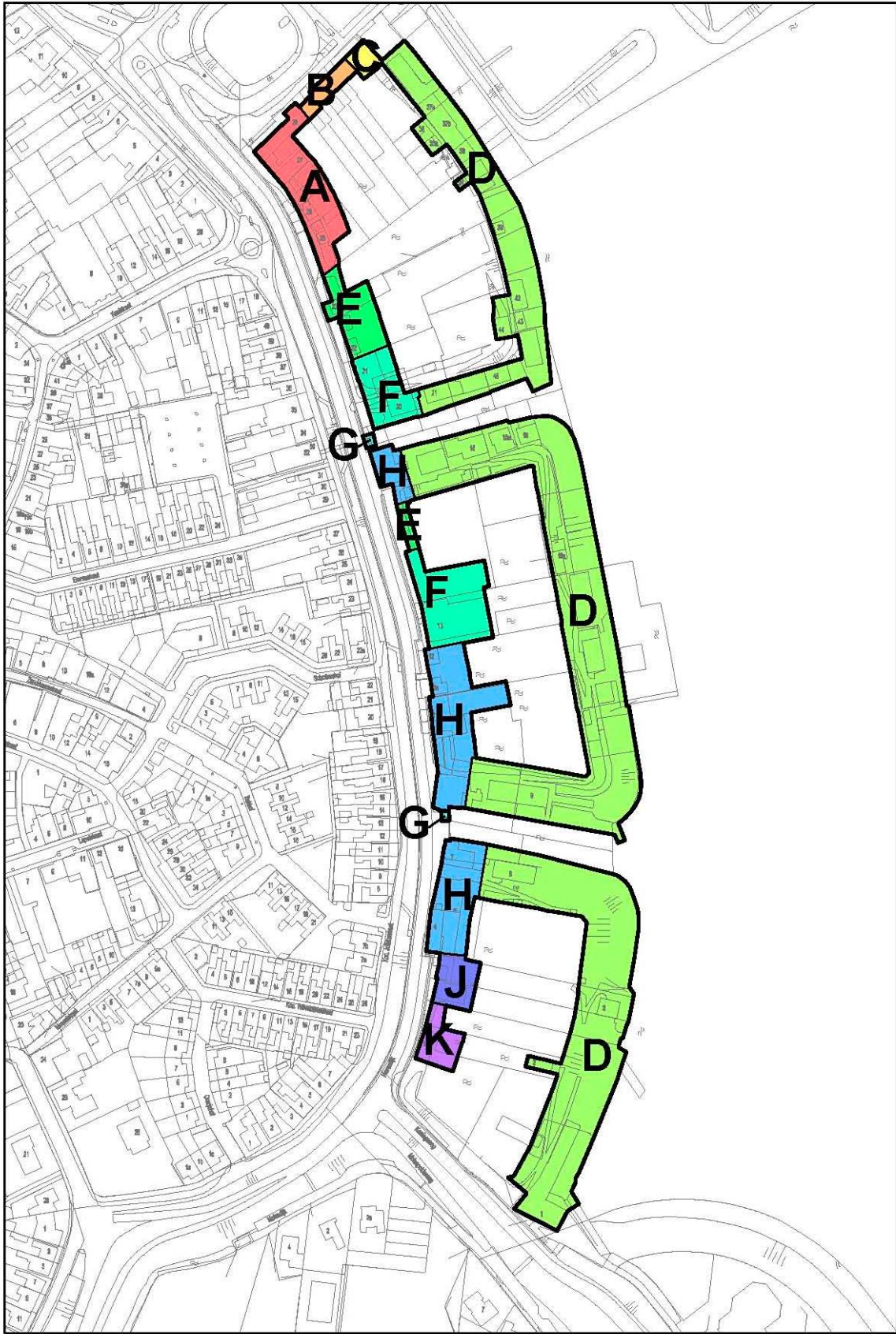


Maatvoering Oesterputten

In de juridische planbeschrijving zijn voor het plangebied Oesterputten twee afwijkende peilen gehanteerd. In deze bijlage wordt een toelichting gegeven ter verduidelijking van de te hanteren peilhoogtes.

Gebiedszonering

Voor het gebied is een gebiedszonering vastgesteld. In figuur 1 zijn de zones weergegeven. Per zone is een afzonderlijke peilhoogte bepaald. Per zone is een goot- en bouwhoogte bepaald. De zonering is vastgesteld om het fijnmazige en afwisselende karakter van het gebied goed te kunnen vertalen in een bestemmingsregeling. De bouwregeling is verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1. Gebiedszonering Oesterputten

Zone A

Voor zone A is als peil de bovenkant betonrand damwand Havendijk vastgesteld (sba-1). De goothoogte is voor de hele zone 1 meter en de bouwhoogte is 4 meter boven de betonrand. Hiermee wordt een verruiming van de bouw mogelijkheden toegestaan. De voorziene nieuwbouw in oesterput 14a aan de Havendijk 25 past binnen deze hoogtematen.

Zone B

Voor zone B is als peil het gemiddeld aangrenzende maaiveld van de dijk kruin aan de jachthavenszijde aangehouden (sba-2). De bestaande gebouwen in dit gebied van de Oesterputten zijn aan de hand van de kruin van de dijk aan de jachthavenszijde ingemeten. De kruin van de dijk is een duidelijk referentiepunt. Voor deze zone geldt een goothoogte van 1 meter en een bouwhoogte van 3,50 meter.

Zone C

Ter plaatse van zone C geldt als peil het gemiddeld aangrenzende maaiveld ter plaatse van het toegangspad op de kruin van de Oosterscheldedijk (sba-2). Voor deze zone geldt een goothoogte van 2 meter en een bouwhoogte van 5 meter.

Zone D

Zone D is de grootste zone en betreft onder andere het gedeelte grenzend aan de Oosterschelde. Ter plaatse van deze zone geldt als peil het gemiddeld aangrenzende maaiveld ter plaatse van het toegangspad op de kruin van de Oosterscheldedijk.

Voor de goot- en bouwhoogte (goothoogte 3,50 meter en bouwhoogte 6,50 meter) is nagenoeg overal in deze zone dezelfde maatvoering opgenomen, met uitzondering van enkele gebouwen in Oesterput 14a en 14. Ter plaatse van deze put is voor enkele gebouwen een lagere goot- en bouwhoogte (goothoogte 2,00 meter en bouwhoogte 4,50 meter) opgenomen. Deze gebouwen staan niet op de kruin van de dijk, maar zijn gelegen in, tegen en/of op het dijktalud aan de zijde van de oesterputten. De maatvoering van de gebouwen is hetzelfde echter er dient uitgegaan te worden van het lager gelegen maaiveld.

Het gebouw aan de Havendijk 2 (put 12) is op putniveau gebouwd. Voor dit gebouw wordt uitgegaan van de reguliere goot- en bouwhoogte van 3,50 meter en 6,50 meter. Als maaiveld is op deze locatie het aangrenzende toegangspad naar dit gebouw gehanteerd.

Zone E

Voor zone E geldt als peil de bovenkant betonrand damwand Havendijk (sba-1). De gebouwen in deze zone zijn gesitueerd aan de Havendijk. Derhalve is de toegestane goothoogte gelijk aan de betonrand Havendijk. De bouwhoogte is vastgesteld op 2,50 ten opzichte van de betonrand Havendijk.

Zone F

Het peil in zone F (opgenomen voor een deel van oesterput 13 en 14) is de bovenkant betonrand Havendijk (sba-1). De goothoogte is vastgesteld op 2 meter boven de betonrand en de bouwhoogte op 5 meter boven de betonrand. De voorziene nieuwbouw in oesterput 13 aan de Havendijk 13a past binnen deze hoogtematen.

Zone G

Zone G is opgenomen voor de bestaande nutsvoorzieningen in het gebied. De hoogte van de nutsvoorzieningen wordt bepaald aan de hand van de bovenkant betonrand Havendijk (sba-1). Ter plaatse is alleen een bouwhoogte van 2 meter opgenomen. Een kap op de nutsvoorzieningen is ongewenst.

Zone H

Zone H is zowel opgenomen voor Oesterput 13 als ook voor een deel van oesterput 12. Deze gebouwen hebben fysiek het dijklichaam als ondergrond of zijn aan het dijklichaam “vast” gebouwd. Het peil in deze zone is de bovenkant betonrand Havendijk (sba-1). De goothoogte bedraagt in dit gebied 3,50 en de bouwhoogte 6,50 meter.

Zone J

Zone J is uitsluitend opgenomen voor een deel van oesterput 12. Het peil hier is de bovenkant betonrand Havendijk (sba-1).

De goothoogte bedraagt 1 meter en de bouwhoogte 4 meter. In dit gebied van de oesterputten is het zicht op de Oosterschelde erg open. Het is wenselijk om deze openheid te behouden.

Zone K

Voor zone K geldt hetzelfde peil als voor zone J. In zone K is openheid en zicht op de Oosterschelde een meerwaarde voor dit gebied. Het gebouw gelegen aan de Havendijk 1 is gesitueerd in deze zone. De goothoogte van dit gebouw ligt onder de betonrand van de Havendijk. Derhalve is de goothoogte vastgesteld op 1 meter onder de betonrand en de bouwhoogte op 2 meter boven de betonrand. Bij eventuele nieuwbouwplannen in dit gebied kan het gebouw door de nieuwe maatvoering iets verhoogd worden.