



Bestemmingsplan

Kern Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III, 1^e herziening, 2015

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 5 februari 2015

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente	Borsele
titel	Bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III, 1 ^s herziening, 2015"
projectnummer	BS4451
status	definitief
Ontwerp	28 oktober 2014
Vastgesteld	5 februari 2015



TOELICHTING

TOELICHTING

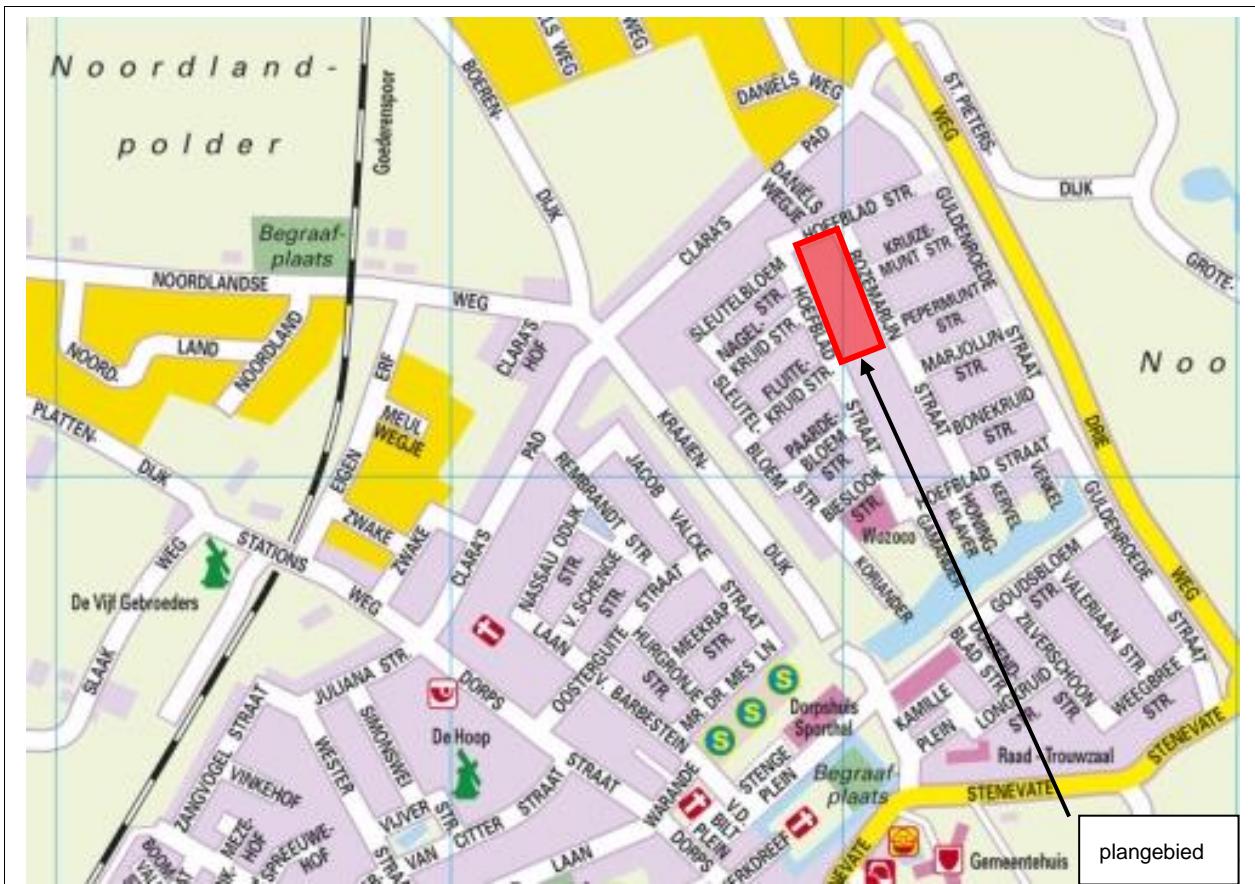
behorende bij de Bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III, 1^e herziening, 2015” in de gemeente Borsele.

INHOUD

1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Partiële herziening	3
	1.3 Opzet 1 ^e herziening	5
2	PLANBESCHRIJVING	7
	2.1 Inrichting plangebied	7
	2.2 Beeldkwaliteit	8
3	AANPASSINGEN BESTEMMINGSPAN	9
	3.1 Voorschriften	9
	3.2 Plankaart	9
4	TOETSING 1 ^E HERZIENING	11
	4.1 Beleidskader	11
	4.2 Kwaliteit van de leefomgeving	11
	4.3 Economische uitvoerbaarheid	11
	4.4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	11
Bijlage 1:	Artikel 8 van het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III”	
Bijlage 2:	Overlegreacties	



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Borsele heeft op 4 september 2008 het bestemmingsplan 'Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III' vastgesteld. In figuur 3 is een uitsnede van de vigerende plankaart weergegeven. Een groot deel van de gronden in de derde fase zijn inmiddels uitgegeven en bebouwd. Wegens gewijzigde marktomstandigheden blijft de zogenoemde Bomenweide hierbij achter. In fase III is met betrekking tot dit deelgebied nog geen enkele kavel verkocht.

Het uitblijven van verkoop van deze gronden is de aanleiding geweest om te bezien of dit gebied, met inachtneming van de stedenbouwkundige uitgangspunten, de voorgestane vormgeving en de architectonische uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de Bomenweide, op een andere wijze ingevuld kan worden.

Een alternatief plan is opgesteld, waarbij de verschijningsvorm en uitstraling van het stedenbouwkundig plan gehandhaafd blijven. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling van het alternatieve plan.

1.2 Partiële herziening

Een partiële herziening van een bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van een onderdeel of enkele onderdelen van dat bestemmingsplan. Het gedeelte van het bestemmingsplan dat niet wordt herzien blijft daarbij van kracht.

Op 1 januari 2010 zijn de digitaliseringsverplichtingen voor bestemmingsplannen ingegaan. Aan deze digitaliseringsverplichting kan niet worden voldaan bij de opstelling van een partiële herziening als het plan dat wordt herzien niet is opgesteld conform die standaarden. Dit vanwege het feit dat wanneer een partiële herziening volledig wordt gedigitaliseerd het plan niet aansluit op het geldende, niet gedigitaliseerde, plan.

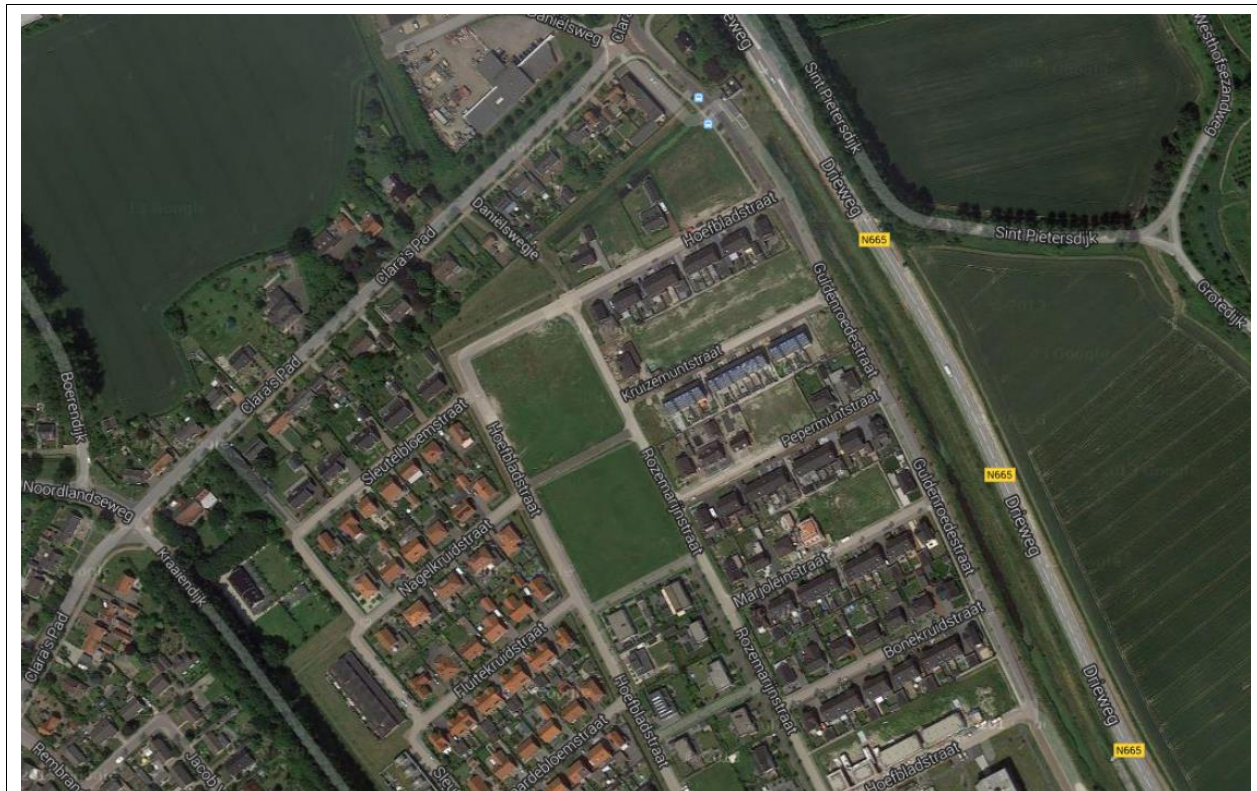
Als oplossing voor het bovenstaande is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 8.1.2 opgenomen. Dit artikel maakt het mogelijk om ook na 1 januari 2010 vigerende bestemmingsplannen partieel te herzien zonder dat de vereisten van digitale vormgeving van toepassing zijn.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan volgens de 'oude' systematiek gelden echter wel twee belangrijke randvoorwaarden:

1. Het gedeeltelijk herzien van 'papieren' bestemmingsplannen is alleen mogelijk tot de actualisatiedatum van het onderliggende bestemmingsplan (artikel 3.1, lid 2 Wro);
2. Bij het gedeeltelijk herzien van 'papieren' bestemmingsplannen mogen geen nieuwe bestemmingen worden vastgesteld en mogen geen bestemmingen worden gewijzigd.



Figuur 3: Uitsnede plankaart

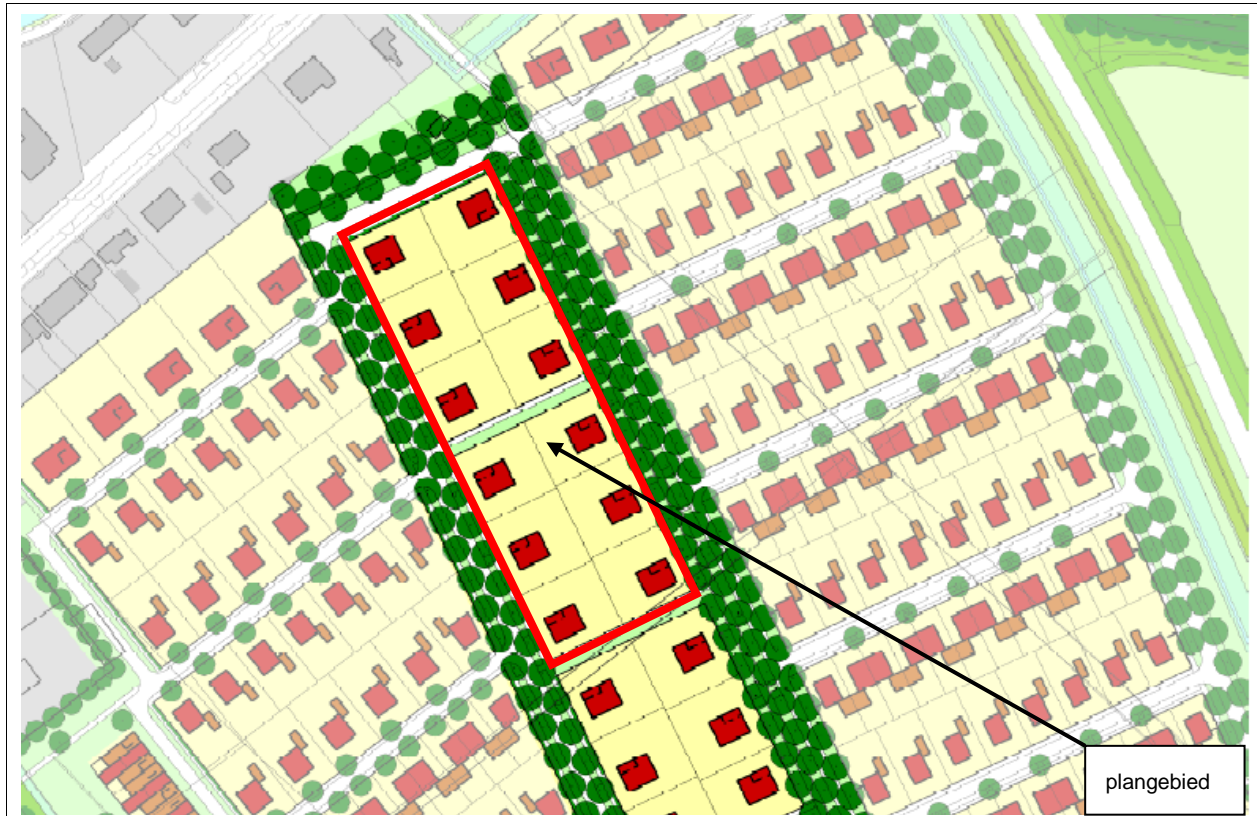


Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie

Aan beide voorwaarden wordt in de voorliggende herziening voldaan.

1.3 Opzet 1^e herziening

De voorliggende partiële bestemmingsplanherziening omvat een wijziging van de plankaart en de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan en vult de bij het bestemmingsplan behorende toelichting aan. De planbegrenzing volgt de kavels met de subbestemming 'vrijstaand 2' van het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III". De voorschriften van het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" blijven van toepassing, voor zover deze niet middels onderhavige herziening worden herzien. Er wordt ingegaan op de toetsing van de herziening ten opzichte van beleid, milieu- en andere aspecten, de economische uitvoerbaarheid en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. In de regels zijn de planologische consequenties in juridische termen vastgelegd.



Figuur 5: Deelgebieden



Variant 1

Variant 2

Figuur 6: Indicatieve kavelopzet

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inrichting plangebied

Aan de oostzijde van Heinkenszand, in het gebied ingeklemd tussen de Kraaiendijk, de lintbebouwing van Clara's pad, de Drieweg en de Stenevate wordt de woonwijk 'Over de Dijk' gerealiseerd. De eerste en grotendeels ook de tweede en derde fase van de woonwijk 'Over de Dijk' zijn reeds gerealiseerd. De woonwijk 'Over de Dijk' is verdeeld in verschillende deelgebieden. Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de zogenaamde 'Bomenweide' gelegen tussen het oostelijk en westelijk woongebied, zie figuur 5 uitsnede deelgebied uit het beeldkwaliteitsplan Over de Dijk, fase 2 en 3.

Door veranderde marktomstandigheden is de huidige woningtypologie 'vrijstaand 2' niet meer toereikend. Om aan de markt tegemoet te kunnen komen dient naast deze woningtypologie een andere invulling te kunnen worden gerealiseerd. De onderstaande alinea's gaan in op de nieuwe invulling van het gebied.

Aan de Hoefbladstraat en de Rozemarijnstraat worden zowel vrijstaande woningen als twee-aan-een gebouwde woningen beoogd. De verschijningsvorm en uitstraling van het stedenbouwkundige plan blijft gehandhaafd: 'het ruim wonen in een villa in een parkachtige omgeving'. Indien twee-aan-een gebouwde woningen worden opgericht vormen beide woningen tezamen één villa als hoofdmassa, een zogenaamde 'duovilla' met een hoogte van 2 verdiepingen als een eenduidige hoofdvorm. De duovilla moet hierbij ogen als één villa. De gevels van de villa's die zijn georiënteerd op de straatzijde worden representatief vormgegeven. Er mogen geen aangebouwde bijgebouwen en aan-en uitbouwen aan de hoofdgebouwen worden opgericht. Indien er een garage gewenst is, dan moet deze opgenomen worden in de hoofdmassa. Bergingen moeten ook worden opgenomen in de hoofdmassa. De hoofdgebouwen kennen een maximale bouwhoogte van 9 meter, waardoor de hoofdgebouwen uit maximaal drie bouwlagen bestaan. Omwille van een rustig straatbeeld worden de villa's in de gevellijn gebouwd.

Alle straten in het plangebied zijn ingericht als 30 km/uur-zone. Het verkavelingsplan is zo opgezet dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein kan plaatsvinden. Bij de situering van de garages dient rekening gehouden te worden met voldoende opstelruimte. Bezoekers kunnen op de rijbaan in de straten parkeren.



2.2 Beeldkwaliteit

De gemeente Borsele hecht grote waarde aan een hoogwaardige inrichting van haar grondgebied. Om die reden is naast een bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast de onderhavige herziening wordt ook het beeldkwaliteitsplan voor het gebied van de Bomenweide herzien. Deze plannen worden tegelijkertijd vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt een uitwerking op de in paragraaf 2.1 beschreven planbeschrijving. Zo worden onder meer voorstellen gedaan met betrekking tot het kleuren materiaalgebruik en dakvormen. Deze voorstellen zijn niet in alle gevallen vrijblijvend. Sommige zijn als 'aanwijzing' direct vertaald in een bindend bouwvoorschrift in het voorliggende plan, andere komen aan de orde bij welstandstoetsing of worden in de privaatrechtelijke sfeer geregeld.

3 AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

De stedenbouwkundige opzet van de wijk 'Over de Dijk' wordt niet gewijzigd ten opzichte van de opzet zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, Fase III'. Er wordt enkel voorzien in ondergeschikte wijzigingen ten einde te kunnen komen tot een andere invulling van de bouwblokken in dit deel van het deelgebied 'Bomenweide'. In het onderstaande wordt ingegaan op deze wijzigingen.

3.1 Voorschriften

Artikel 5, Wonen, wordt middels de onderhavige herziening in de voorschriften aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

- De subbestemmingen 'twee-aan-een 1', 'twee-aan-een 2', 'vrijstaand 5' en 'vrijstaand 6' zijn toegevoegd;
- Diverse maatvoeringen zijn aangepast op de nieuwe situatie;
- Het maximaal aantal woningen is vastgelegd in de voorschriften;
- Waar nodig zijn de subleden vernummerd of verwijderd.

3.2 Plankaart

De volgende punten worden middels onderhavige herziening op de plankaart aangepast:

- De subbestemmingen 'twee-aan-een 1', 'twee-aan-een 2', 'vrijstaand 5' en 'vrijstaand 6' zijn toegevoegd;
- De gevellijn is bij het noordelijke woonblok doorgetrokken langs de Hoefbladstraat;
- De bouwvlakken zijn aangepast op het beoogde bouwplan.

4 TOETSING 1^E HERZIENING

Op grond van het bepaalde in het Bro is het bij het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

4.1 Beleidskader

De onderhavige partiële herziening maakt het mogelijk om bepaalde woningtypologieën gecombineerd toe te passen. Ook wordt een aantal bouw mogelijkheden aangepast. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, hebben deze bouw mogelijkheden betrekking op de toegelaten woningtypes, de breedte van de woningen en de bouwpercelen en de bouwhoogte. Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn geen beleidsstukken die relevant zijn voor een dergelijke ontwikkeling, uitgezonderd de regionale woningbouwplanning. Het maximaal aantal toegestane woningen in de voorliggende herziening is opgenomen in de regionale woningbouwplanning. Derhalve wordt geconcludeerd dat het beleidskader de uitvoering van deze herziening niet in de weg staat.

4.2 Kwaliteit van de leefomgeving

De gewijzigde bouw mogelijkheden die deze herziening mogelijk maakt, leiden niet tot verruiming van de bouwvlakken, waarmee deze dichter op de weg komen te liggen, of een substantiële toename aan verkeersintensiteiten. De herziening van het bestemmingsplan betreft een ondergeschikte bijstelling, de functie van de gronden verandert niet. Derhalve vormen de aspecten geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuhinder, water, ecologie, externe veiligheid, bodemkwaliteit en archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Uit het bovenstaande wordt de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de leefomgeving in deze herziening blijft gewaarborgd.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, Fase III" is reeds de economische haalbaarheid getoetst. De beperkte bijstelling uit het onderhavige bestemmingsplan leidt niet tot een verandering van de economische onderbouwing, zoals die is opgesteld voor het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, Fase III'. Daarom wordt gesteld dat de onderhavige partiële herziening economisch uitvoerbaar is.

4.4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Bro is bepaald dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd dient te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten etc. Het voorliggende plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan:

- Provincie Zeeland

- Waterschap Scheldestromen.

De reacties van beide instanties zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Uit beide reacties blijkt dat de genoemde instanties geen opmerkingen hebben op het plan. Deze overlegronde heeft zodoende niet tot aanpassing van het plan geleid.