

Wijzigingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III Hoefbladstraat 73 en 75, 2010"



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 26 januari 2010

, voorzitter

, secretaris



Rothuizen van Doorn 't Hooft  Architecten
Stedenbouwkundigen

Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl



gemeente	Borsele
titel	Wijzigingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III, Hoefbladstraat 73 en 75, 2010"
projectnummer	BS4427
datum	26 januari 2010
Ontwerp	17 november 2009
Vastgesteld	26 januari 2010

TOELICHTING

behorende bij het Wijzigingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III, Hoefbladstraat 73 en 75, 2010" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opzet van de toelichting	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Plangebied	5
3	JURIDISCHE ASPECTEN	7
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	9
5	PROCEDURELE ASPECTEN	11



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" is in deelgebied Clara's Pad op de hoek met de ontsluitingsweg een bijzondere woning beoogd die fungeert als een markant punt met een bijzondere en representatieve uitstraling bij de entree van de wijk.

Vanwege gebrek aan belangstelling voor de kavel en de veranderende marktsituatie, is men voornemens het kavel te splitsen. Beoogd wordt twee woningen te bouwen die qua oriëntatie, situering en architectonisch beeld aansluiten bij de overige woningen in het deelgebied Clara's Pad.

Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het plan is opgenomen is de voormelde ontwikkeling te realiseren. Burgemeester en wethouders zijn bereid de voormelde wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkelingslocatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 september 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 2 december 2008. De huidige bestemming van de gronden betreft "Wonen" met de aanduiding "vrijstaand 4". De voormelde gronden kunnen onder de vigerende planologische regeling ten behoeve van één vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 3.000 m³ worden gebruikt. De voorgestane ontwikkeling, realisatie van twee woningen, is derhalve niet passend binnen de vigerende bestemming. In het vigerende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid in artikel 5 van de voorschriften opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid (middels toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) kunnen de onderhavige gronden onder andere qua gebruik gewijzigd worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling.

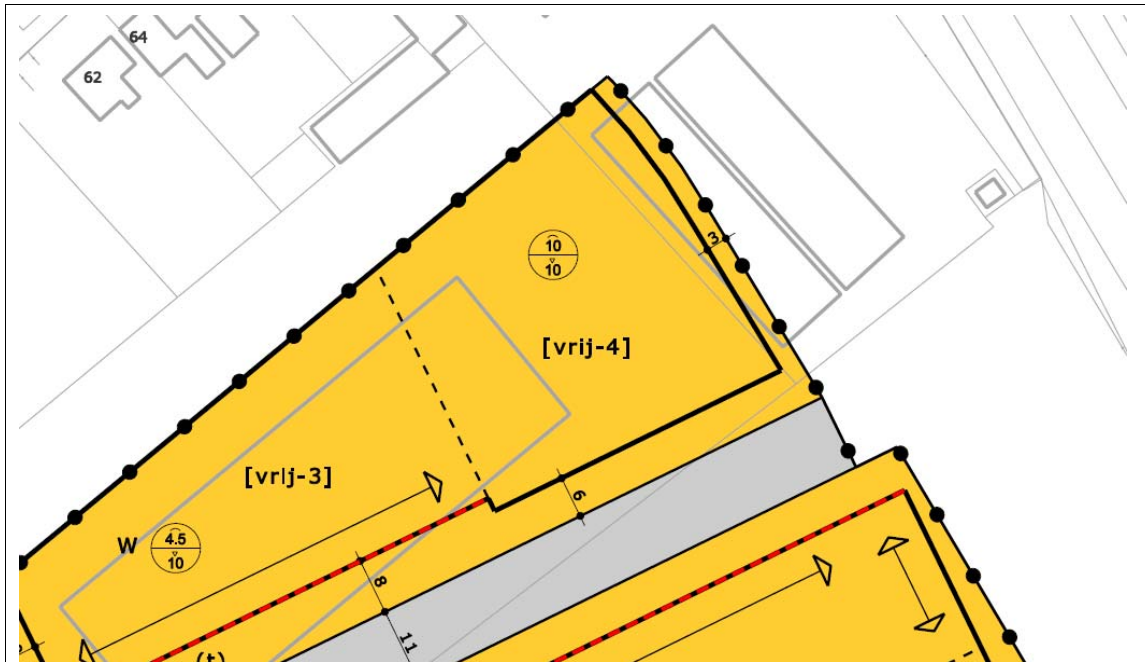
De gemeente is voornemens medewerking te verlenen middels toepassing van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan die ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.3 Opzet van de toelichting

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting en een plankaart. De plankaart vormt het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan "Heinkens-

zand, gedeelte Over de Dijk, fase III, Hoefbladstraat 73 en 75 2010" weergegeven. De afweging op het gebied van beleid, milieu en ruimte heeft reeds plaatsgevonden in het vigerend bestemmingsplan. Deze beleidskaders en de ruimtelijke- en milieuaspecten zijn nog actueel, derhalve wordt deze afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten.

De beschrijving van het plangebied, nu en in de toekomst is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de planologische procedure.



Figuur 3: Plankaart vigerend bestemmingsplan

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Plangebied

Huidige situatie

Aan de noordoostzijde van de kern Heinkenszand is de uitbreidingswijk Over de Dijk gelegen. Deze wijk is ingedeeld in verschillende fases. "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" is de laatste fase en is aan de noordoostzijde van het plangebied gelegen. De noordelijke rand van het plan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" wordt gevormd door woningen die grenzen aan de achterzijde van de tuinen van de woningen langs Clara's Pad. De afronding van het plan aan deze zijde is daarom vormgegeven door middel van royale brede kavels met daarop woningen die in de breedte zijn georiënteerd. De hoofdpzet van de massa van de woningen zal hiermee refereren aan de langgerekte en in de breedte georiënteerde Zeeuwse boerderij, waarbij een eventuele garage zich inpandig kan bevinden. De breedte van de kavels en de royale voortuinen versterken het groene straatbeeld.



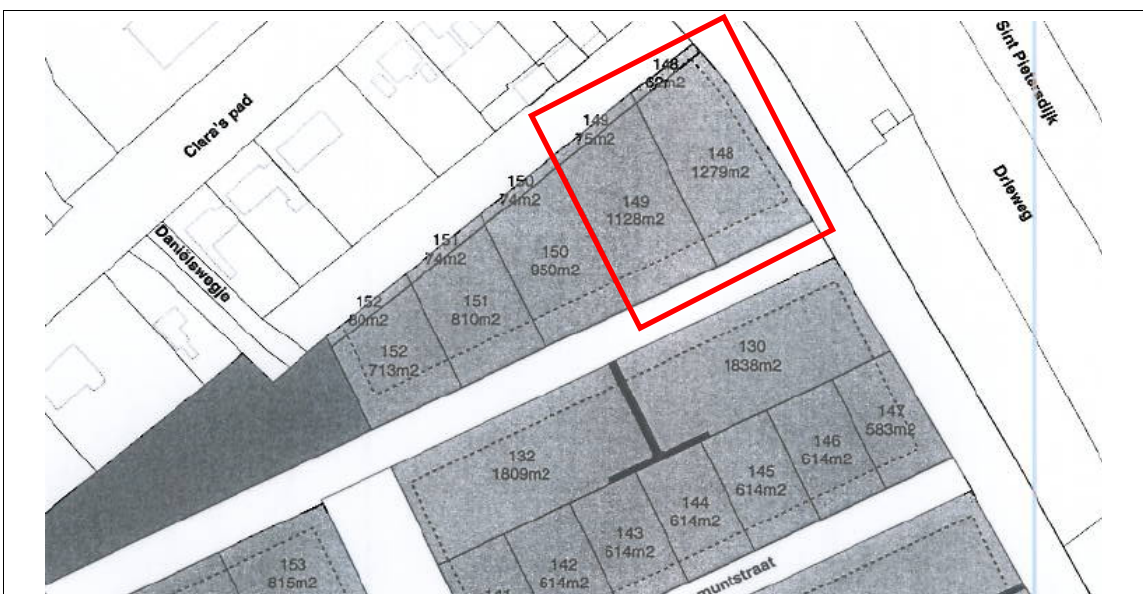
Figuur 4: Huidig verkaveling



Figuur 5: Luchtfoto plangebied

Beoogde situatie

Op de hoek met de ontsluitingsweg aan de noordoostzijde van het plangebied was een bijzondere woning beoogd die moest fungeren als een markant punt met een bijzondere en representatieve uitstraling bij de entree van de wijk. Door gebrek aan belangstelling en veranderingen in de markt is een dergelijke bijzondere woning niet langer gewenst. In plaats van de bijzondere woning worden nu twee woningen beoogd die qua oriëntatie, situering en architectonisch beeld aansluiten bij de overige woningen in dit deelgebied. De beoogde situatie (realisatie van twee boerderettes) was reeds als mogelijkheid opgenomen in het beeldkwaliteitsplan "Heinkenszand Over de Dijk, fase III, deelgebieden Oostelijk woongebied en Clara's Pad". Het beeldkwaliteitsplan behoeft derhalve geen aanpassing.



Figuur 6: beoogde situatie

3 JURIDISCHE ASPECTEN

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Middels het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling, verandering van woningtypologie, een juridische vertaling.

De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in de inleiding, binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 september 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 2 december 2008.

De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemming "Wonen" met de aanduiding "vrijstaand 4" toegekend. Er is in het vigerend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming middels toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (ex artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro wordt een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in de WRO gelijkgesteld met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro) te wijzigen ten behoeve van de bestemming "Wonen" met de aanduiding "vrijstaand 3", met dien verstande dat:

- de bouwregels met betrekking tot "vrijstaand 3" van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- de goothoogte van een hoofdgebouw maximaal 4,5 meter bedraagt;
- het bouwvlak dusdanig wordt aangepast dat de afstand van de zuidelijk gelegen bouwgrens tot de weggrens 8 meter bedraagt;
- de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de zuidelijk gelegen weggrens 8 meter bedraagt;
- de gronden gelegen tussen het gewijzigde bouwvlak en de weggrens worden voorzien van de aanduiding "tuin", waarbij de bouwregels met betrekking tot de aanduiding "tuin" van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan wordt reeds voldoende ingegaan op de wijze waarop aan de verschillende milieuaspecten wordt voldaan. Hierdoor is een nadere afweging niet noodzakelijk en niet in dit wijzigingsplan opgenomen.

De voorschriften, deel uitmakende van het vigerende bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III", worden op het onderhavig wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de plankaart. Bij ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het vigerende bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" is reeds een exploitatieoverzicht weergegeven. Dit exploitatieoverzicht blijft ongewijzigd van toepassing. Derhalve is er geen nieuw exploitatieoverzicht opgenomen.

5 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.9.a Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage zal liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan het onderhavige wijzigingsplan.

