



Bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg, noord-west, 1e herziening, 2011"



Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 9 juni 2011

, voorzitter

, griffier

gemeente	Borsele
titel	Bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west, 1 ^e herziening, 2011"
Ontwerp	10 maart 2011
Vastgesteld	9 juni 2011

INHOUDSOPGAVE

1.	TOELICHTING	3
2.	VOORSCHRIFTEN	9

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west, 1^e herziening, 2011"

INHOUD

1.	INLEIDING	5
2.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	7
3.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	8
3.1	Maatschappelijke toetsing	8
3.2	Overleg	

1. INLEIDING

Door de gemeenteraad is op 5 februari 2009 het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" vastgesteld. Na de goedkeuring door gedeputeerde staten van Zeeland op 3 september 2009 is er vanaf 17 juni 2010 sprake van een onherroepelijk besluit/bestemmingsplan.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de "Richtlijnen beeldkwaliteit Plataanweg noord-west" vastgesteld door de gemeenteraad.

Breedte woningen

In artikel 7, lid 3.1 onder d. (bestemming Woongebied) van bovengenoemd bestemmingsplan is de minimale breedte van de te bouwen woningen neergelegd.

Met betrekking tot aaneengesloten woningen is de minimale breedte bepaald op 5 meter. Voor de overige woningtypen (twee aaneen, geschakeld en vrijstaand) bedraagt deze minimaal 7 meter.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

De laatste jaren is er vanuit de markt vraag naar de mogelijkheid tot het oprichten van woningen met een geringere breedte dan nu is opgenomen in bovengenoemd bestemmingsplan. Een vraag die zich regelmatig aandient met betrekking tot aaneengesloten woningen en woningen twee aaneen.

Hierop inspeland wordt door de gemeente Borsele in de meest recente bestemmingsplannen dan ook een minimale woningbreedte voor aaneengesloten woningen van 4,8 meter en voor de woningen twee aaneen en geschakeld van 6 meter gehanteerd.

Ook voor de te ontwikkelen woonwijk Plataanweg noord-west verwacht de gemeente dat er bij de geïnteresseerden in bouwgrond vraag zal zijn naar de mogelijkheid tot het oprichten van aaneengesloten woningen, woningen twee aaneen en geschakelde woningen met een geringere breedte dan nu is opgenomen in het bestemmingsplan.

Verkavelingsplan

Op basis van het bestemmingsplan is een verkavelingsplan uit te geven bouwgrond opgesteld. De intentie is om dit verkavelingsplan ongewijzigd te laten. Dit betekent dat het naar beneden bijstellen van de minimale woningbreedte voor verschillende typen niet leidt tot een (forse) toename van het aantal woningen in het plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een aantal genoemd van circa 45 woningen. Dit aantal blijft ongewijzigd.

Wel brengt het naar beneden bijstellen van breedtematen in combinatie met het vasthouden aan het verkavelingsplan met zich mee dat het mogelijk blijft om te komen tot aaneengesloten woningen met een breedte van 5 meter en woningen twee aaneen en geschakeld met een breedte van 7 meter.

Overige aanpassingen

Naast het wijzigen van de minimale woningbreedte voor de woningtype aaneengesloten, twee aaneen en geschakeld is er behoefte om te kunnen komen tot het oprichten van:

- woningen met een dakhelling van maximaal 55°
- een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw bij vrijstaande woningen en woningen twee aaneen tot op 1 meter (aan één zijde) uit de zijdelingse bouwperceelsgrens.

Herziening bestemmingsplan

Bovenstaande aanpassingen moeten hun beslag krijgen in een herziening van het bestemmingsplan. Het betreft een aanpassing van:

- artikel 7, lid 3.1 onder d (breedte woning),
- artikel 7, lid 3.1 onder g (maximale dakhelling bij hellende dakvlakken)
- artikel 7, lid 3.2 onder d (afstandsmaat aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw tot zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen en woningen twee aaneen).

Beeldkwaliteit

In de vastgestelde "Richtlijnen beeldkwaliteit Plataanweg noord-west" is vastgelegd dat de hellingshoek van de zadeldaken ligt tussen 40° en 50°.

Nu de maximale hellingshoek herzien gaat worden in onderhavig bestemmingsplan, betekent dit dat ook een aanpassing in de richtlijnen voor beeldkwaliteit moet worden doorgevoerd.

Deze aanpassing wordt, evenals de bestemmingsplanherziening, door de gemeenteraad vastgesteld.

2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De aanpassing van de voorschriften heeft geen invloed op de bouwgrondexploitatie "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2009.

3. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

3.1 Maatschappelijke toetsing

Op basis van de inspraakverordening gemeente Borsele 2008 betreft de gemeente de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Op grond van artikel 2, lid 3 onder a wordt geen inspraak aan ingezetenen en belanghebbenden verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

Aangezien in het onderhavige geval sprake is van ondergeschikte aanpassingen is deze planherziening bij de voorbereiding niet in de inspraak gebracht.

3.2 Overleg

Uit het Bro volgt dat er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gevoerd wordt met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die zijn betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" is dit overleg gevoerd. De voorgestane herziening is zo marginaal c.q. heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening/inrichting van het gebied, dat besloten is dat in dit geval het overleg ex artikel 3.1. Bro achterwege kan blijven.