

Toelichting

Wijzigingsplan Runningstraat Heerle

Inhoudsopgave

Toelichting	1
Hoofdstuk 1 INLEIDING	3
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Vigerende regelingen	3
1.4 Doelstelling	4
1.5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 BEOOGDE ONTWIKKELING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Nieuwe situatie	5
Hoofdstuk 3 TOETS WIJZIGINGSREGELS	7
3.1 Toets wijzigingsregels	7
Hoofdstuk 4 MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN	9
4.1 Milieu en omgevingsaspecten	9
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE BESCHRIJVING	10
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	11
6.1 Economische uitvoerbaarheid	11

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de twee groenstroken ten noorden van de beoogde bouwblokken aan het hofje De Bamere te Heerle.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

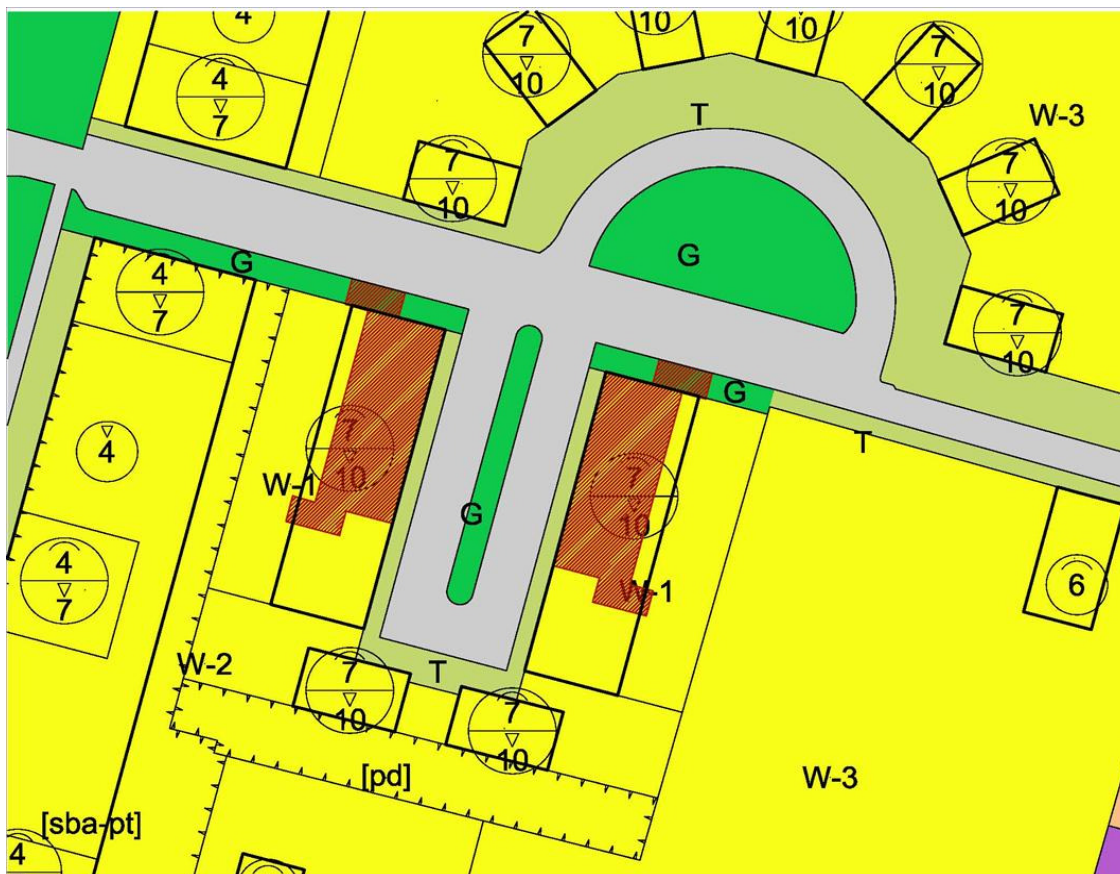
1.2 Aanleiding

Ontwikkelaar is voornemens om gefaseerd 4 bouwblokken te realiseren aan het hofje De Bamere aan de Runningstraat in Heerle. Ten behoeve van een logische kaveldeling en verkoopbaarheid van de hoekwoningen is een garage/berging bij deze woningen gewenst. Aan de noordzijde past dit niet omdat daar twee groenstroken zijn geprojecteerd en bestemd in het vigerende bestemmingsplan.

In bestemmingsplan Heerle is reeds geanticipeerd op dergelijke situaties en is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van groen naar een woon en/of tuin bestemming.

1.3 Vigerende regelingen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Heerle zoals vastgesteld op 29 mei 2013. De gronden hebben de bestemming 'Groen'. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming onder bepaalde voorwaarden geheel of gedeeltelijk kan worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'garages', en/of 'Tuin'. De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 7.3.2 van het bestemmingsplan Heerle.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan Heerle met daarin het de beoogde bouwblokken en aanbouwen geprojecteerd

1.4 Doelstelling

Het doel van het voorliggend wijzigingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van twee garages bij de hoekwoningen ter plaatse van de naastgelegen groenstroken.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: Beoogde ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de beoogde functiewijziging en de ruimtelijke consequenties ervan;
- hoofdstuk 3: Planologische toets. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling aan de voorwaarden (de wijzigingsregels) die gelden voor de planwijziging getoetst;
- hoofdstuk 4: Sectorale onderzoeken naar onder anderen archeologie, ecologie, water en eventuele milieuhinder;
- hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 6: Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 BEOOGDE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke consequenties van de wijziging.

2.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen langs de Runningstraat aan de rand van het hofje te midden van de woonwijk De Bamere aan de noordkant van Heerle. Aan de noordzijde van Herelsestraat worden vrijstaande woningen gebouwd. Het hofje en de beoogde groenstroken liggen momenteel braak.

2.2 Nieuwe situatie

De beoogde ontwikkeling van het hofje omvat woningbouw in de vorm van 4 blokken met 3 of 4 geschakelde woningen. De hoekwoningen van deze blokken worden voorzien van een aanbouw in de vorm van een garage of berging.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige inpassing

Door het realiseren van een aanbouw aan de kopgevel van de hoekwoningen bij de entree van het hofje worden deze gevels en daarmee de entree van het hofje verbijzonderd. Dit geeft een fraaier en gevarieerder gevelbeeld en past geheel in het gedifferentieerde bebouwingsbeeld van de beoogde Runningstraat, waar vrijstaande woningen verspringend in de rooilijn op ruime percelen worden afgewisseld met tuinpercelen, groenstroken en een plantsoen met daaraan strak in een gebogen rooilijn vrijstaande woningen.

Parkeren

Voor woningen in het segment vrije sector huur geldt een parkeernorm van 1.8 parkeerplaatsen per woning. Voor de 14 woningen in fase 1a en 1b moeten op basis daarvan in totaal 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het hofje. 11 parkeerplaatsen daarvan worden op eigen erf gesitueerd (8 hoekwoningen met garage en opstelplaats ervoor x 1.4 pp) en 14 parkeerplaatsen langs de middenberm in de openbare ruimte, zie figuur 2.1 en 2.2. Met het mogelijk maken van de 2 garages in de groenstroken is daarmee sprake van een sluitende parkeerbalans.



Figuur 2.2 Dwarsdoorsnede hofje

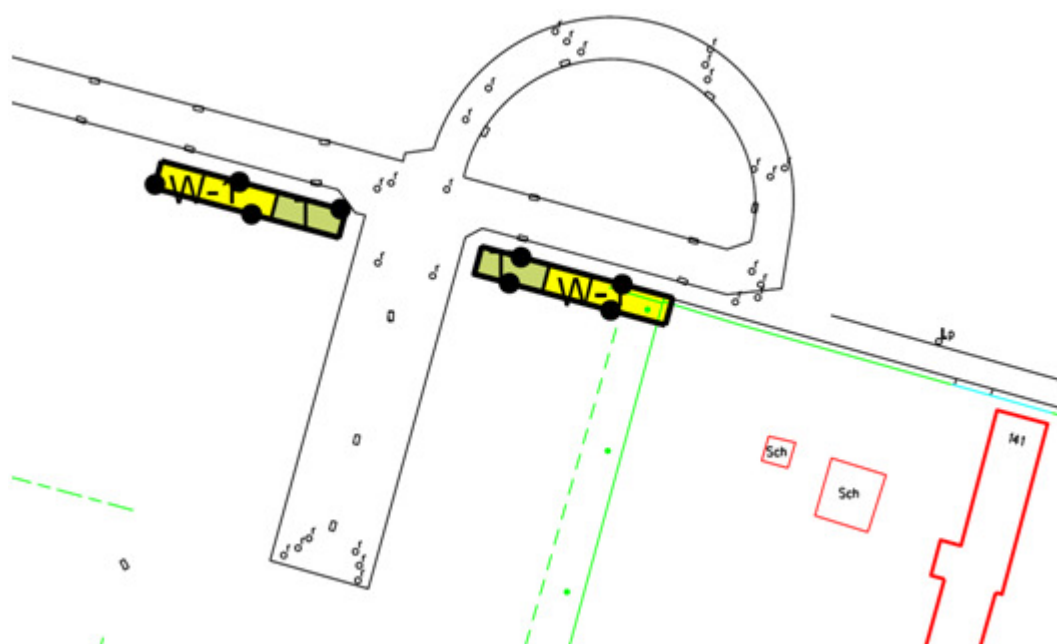
Hoofdstuk 3 TOETS WIJZIGINGSREGELS

In dit hoofdstuk wordt het wijzigingsplan getoetst aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Heerle. Dit zijn de planologische voorwaarden die verbonden zijn aan de mogelijkheid de bestemming te wijzigen.

3.1 Toets wijzigingsregels

Het voorliggende wijzigingsplan moet voldoen aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 7, lid 3.2 van het bestemmingsplan Heerle. Om te toetsen of aan deze regels wordt voldaan, zijn (in de onderstaande tabel) in de linkerkolom de wijzigingsregels opgenomen en wordt in de rechterkolom hieraan getoetst.

artikel 7, lid 3.2	toetsing
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'garages' en/of 'Tuin', teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik en ten behoeve van het aanbrengen van uitwendige energiebesparende gevelvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:	De groenstroken worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen-1 en Tuin, zie figuur 3.1. Op de verbeelding is de nieuwe bestemmingslegging opgenomen en in de regels van het voorliggende wijzigingsplan wordt naar de artikelen 12 (Tuin), en 17 (Wonen-1) zoals opgenomen in het bestemmingsplan Heerle verwezen.
planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de aangegeven bouwgrenzen, tenzij het uitwendige energiebesparende gevelvoorzieningen betreft in welk geval de bouwgrens maximaal 0,30 m verlegd mag worden c.q. tenzij de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'garages' wordt geprojecteerd	Het bouwvlak van de aangrenzende bestemming Wonen-1 wordt niet verlegd.
de uit te geven openbare ruimte mag geen overwegende structurele betekenis hebben voor de groenstructuur.	De groenstroken zijn op dit moment nog niet aangelegd en hebben in de beoogde stedenbouwkundige structuur geen structurele betekenis.



Figuur 3.1 Nieuwe bestemmingslegging

Hoofdstuk 4 MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieu en omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de milieu en omgevingsaspecten milieuzonering, wegverkeerslawaaï, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur, water en cultuurhistorie en archeologie in het bestemmingsplan 'Uitbreidingslocatie Heerle', vastgesteld 21 december 2011, in het totale verband van de ontwikkeling van de woonwijk De Bamere getoetst. Voorgestelde ondergeschikte bestemmingswijziging heeft op de uitkomsten van deze toetsen geen effect. Gesteld kan worden dat bovengenoemde aspecten de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg staan.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische regeling van het wijzigingsgebied zoals deze luidt nadat het wijzigingsplan in werking is getreden. Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling integraal onderdeel uit van bestemmingsplan Heerle van de gemeente Roosendaal.

Verbeelding

Voor percelen is de bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin' opgenomen. De aanduidingen op de verbeelding sluiten aan bij de regels zoals opgenomen in artikel 12 'Tuin' en 15 'Wonen-1' van het bestemmingsplan Heerle.

Regels

Voor wat betreft de regels wordt verwezen naar de regels zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Heerle. In dit wijzigingsplan zijn daarnaast nieuwe regels opgenomen ten behoeve van de identificatie van en de verwijzing naar het wijzigingsplan. Voor de verdere uitleg van de regels wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan Heerle.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van De Bamere in Heerle is een gemeentelijke project dat deels bestaat uit de verkoop van vrije kavels en deels uit projectmatige ontwikkeling.

De in deze toelichting beschreven ontwikkeling betreft een projectmatige ontwikkeling vanuit particulier initiatief, dat bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen.

De voorgestelde binnenplanse wijziging maakt dat dit initiatief economisch uitvoerbaar is en is contractueel overeengekomen tussen de gemeente en de ontwikkelaar.