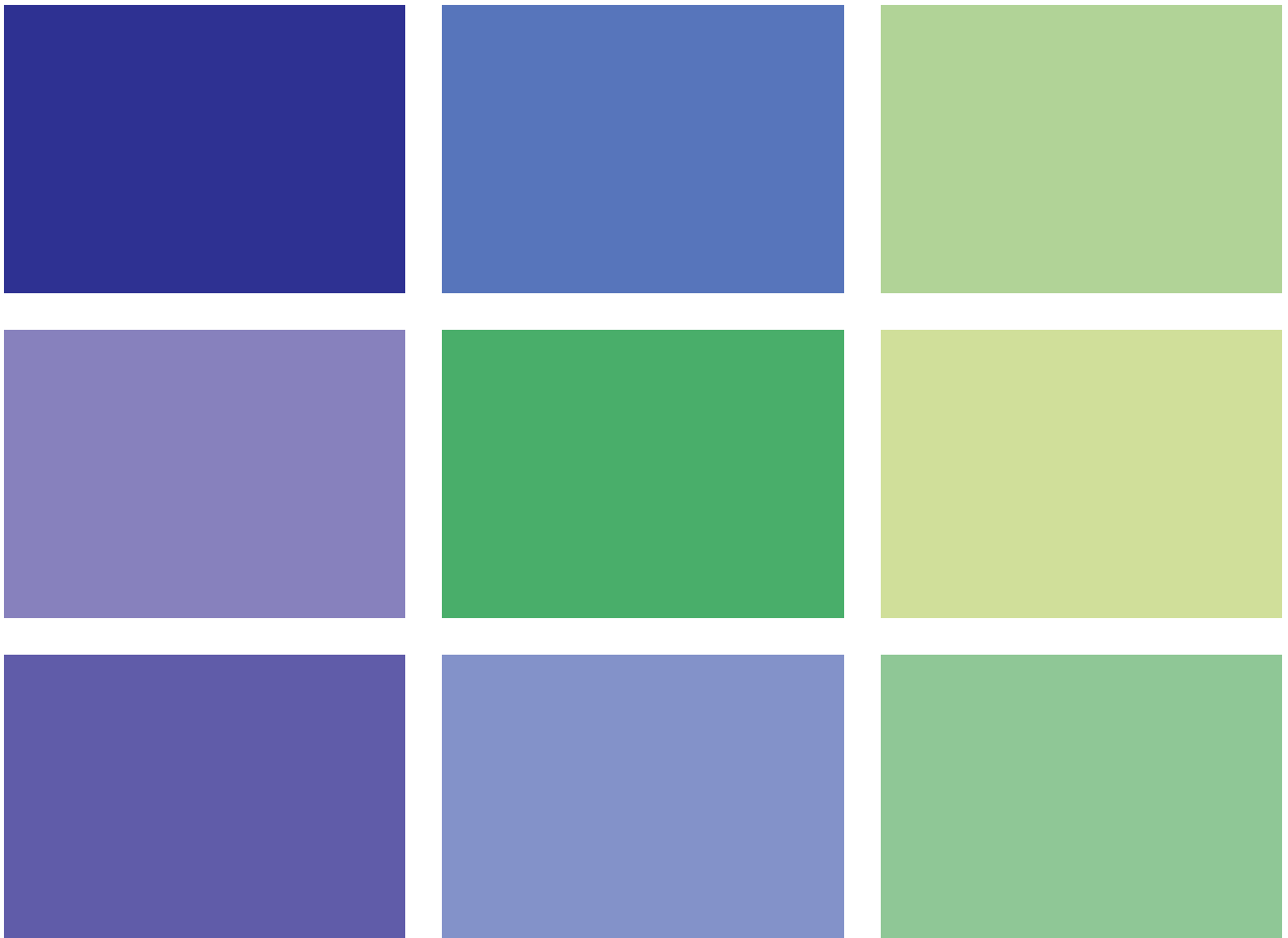


Ontwerpwijzigingsplan

Woningbouw Heiligerweg 2015

Gemeente Eijsden-Margraten



Ontwerpwijzigingsplan

Woningbouw Heiligerweg 2015

Gemeente Eijsden-Margraten

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

3 augustus 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253312-01C

REG01-0253312-01C

TEK01-0253312-01C

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.WPLKOM1007-OW01

Datum vrijgave

3 augustus 2015

Opsteller(s)

HvG, CvdH, MV

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Wijzigingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan	3
2.2	Huidige mogelijkheden	4
2.3	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	6
2.4	Wijze van bestemmen	7
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
3.3	Economische uitvoerbaarheid	13
4	Juridische planopzet	15
4.1	Plansystematiek	15
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	15
4.3	De bestemmingen	15
5	Procedures	17

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek Bouwplan Heiligerweg te Margraten, DPA Cauberg-Huygen, 3 juni 2015
2. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), RAAP, april 2014



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Eijsden-Margraten is voornemens om ten noordoosten van de kern Margraten een woningbouwlocatie te realiseren. Daarvoor is het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' vastgesteld. Daarin zijn voor voorliggend plangebied reeds rechtstreekse woningbouwmogelijkheden opgenomen. Door de veranderde markt en gewijzigde wensen past de nu gewenste stedenbouwkundige opzet van het plangebied niet binnen de aangegeven bestemmingen. In het vigerende bestemmingsplan is echter ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om op de stedenbouwkundige structuur en de daarbij behorende bestemmingen te wijzigen. Het initiatief past binnen de voorwaarden die zijn opgenomen bij die wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om de aanpassing in de stedenbouwkundige structuur mogelijk te maken en biedt een bouwtitel voor de bouw van de gewenste woningen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Margraten in het woningbouwgebied Heiligerweg. Het plangebied van de totale woningbouwlocatie wordt begrensd door de bestaande woningen van de kern Margraten, de Scheuldersteeg aan de zuidzijde, de Holstraat en de Eijkerweg aan de westzijde. De grens van het plangebied komt overeen met de grens van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' is op 18 december 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Voor het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: wijzigingsgebied 2. Deze heeft betrekking op het centrale deel van de woningbouwlocatie. In artikel 17.2.1. zijn de voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op dit wijzigingsgebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels van het 'moederplan'. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt.

Daarnaast is in de toelichting onder andere de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden opgenomen en is de relatie met de diverse milieuaspecten beschreven.

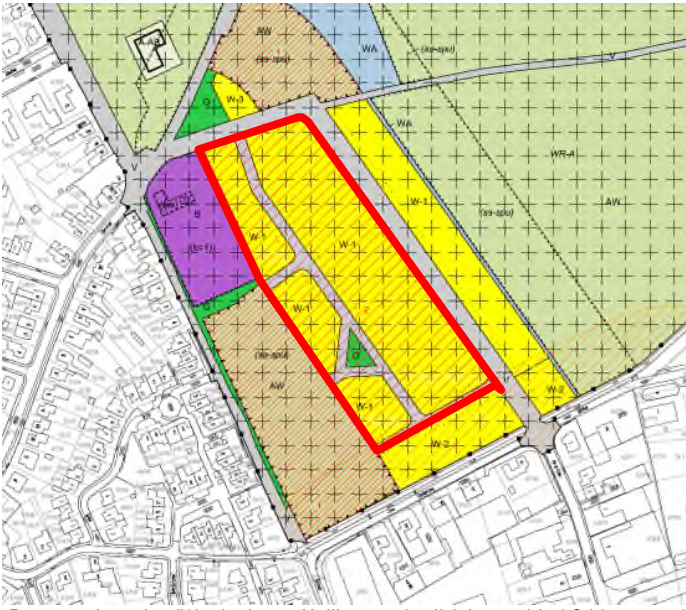
1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het wijzigingsplan is vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Wijzigingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg'. In dat bestemmingsplan is voor het plangebied een wijzigingsgebied opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Groen' en 'Verkeer'.



Bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg': wijzigingsgebied 2 binnen rode omlijning

De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt.

17.2 Wro zone wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Groen' en 'Verkeer'.

17.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17.2 vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- het wijzigen dient zo te geschieden dat de een goede stedenbouwkundige afronding van het plan ontstaat en waarbij voldaan wordt aan de regels gesteld aan de onderhavige bestemmingen;
- voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 14.1;
- er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- sprake is van een goed woon- en leefklimaat
- belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

In artikel 14.1 is bepaald dat het aantal woningen binnen de bestemmingen "Wonen-1" en "Wonen-2" gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 75.

Door BPD is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Hierna wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan het nieuwe stedenbouwkundig plan.

2.2 Huidige mogelijkheden

In het vigerend bestemmingsplan zijn binnen het plangebied circa 58 woningen gepland die zijn gericht op twee noordzuid gelegen ontsluitingsstraten.

Er is een diversiteit aan woningtypen voorzien, zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen. In het centrum van het plangebied is een kleine speelplek gecreëerd.



Stedenbouwkundig plan als basis voor vigerende bestemmingsplan

2.2.1 Nieuw stedenbouwkundig plan- wijzigingen

Het nieuwe stedenbouwkundig plan voorziet in een optimalisatie van het bestaande plan. Hiervoor is gekozen om de navolgende redenen.

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was een groot plan dat een groter gebied besloeg. Na een aantal reducties, is een veel kleiner, op zich ongewijzigd, plan overgebleven. Door de reducties had de stedenbouwkundige opzet echter aan kracht verloren. Dit terwijl onderscheidend vermogen steeds belangrijker is in de huidige (en toekomstige) markt. Nadat het bestemmingsplan en exploitatiegebied van het totale woongebied definitief kleiner waren vastgesteld werd het derhalve wenselijk om, daar waar mogelijk, het stedenbouwkundige plan te optimaliseren.



Impressie vogelvlucht Woningbouw Heiligerweg

Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige optimalisatie is een kwaliteitsslag gemaakt. Het plan is rijker, gevarieerder en daarmee aantrekkelijker en meer onderscheidend geworden. Binnen het plangebied is een gelijk aantal woningen (58) geprojecteerd.

Er kunnen twee plandelen worden onderscheiden: de bebouwing langs de nieuwe verbindingroute; plandeel 'De Laan' en het binnengebied; plandeel 'De Gaard'. In 'De Gaard' is in de nieuwe opzet één grote groene openbare ruimte opgenomen, De Bloesemgaard, het hart van het plan. Een groot aantal woningen in het plangebied is nu rondom het groen gepositioneerd.

Tegelijkertijd is met het doorvoeren van de stedenbouwkundige wijzigingen gezorgd voor een betere differentiatie van woningtypologieën over het hele plangebied. Het hele gebied kent nu een gevarieerd aanbod, dat bovendien qua invulling met woningtypologieën, relatief eenvoudig kan worden aangepast aan de behoeftes vanuit de markt.



Impressies woningtypen

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt nog op dezelfde wijze plaats als in het vigerend bestemmingsplan. In het plan wordt een hoofdwoonstraat gerealiseerd en een aantal ondergeschikte woonstraten.

Aan de hoofdwoonstraat wordt langsparkeren gerealiseerd. In de overige straten worden de verschillende functies wonen, parkeren, rijden en lopen sterk met elkaar verweven zodat een echt verblijfskarakter gecreëerd wordt.

Het aantal parkeerplaatsen wordt afgestemd op het maximum aantal woningen, conform de in het plan opgenomen norm. Uitgaande van het maximum aantal woningen van 58, wordt ruimschoots voldaan aan de norm, 1,8 parkeerplaats per woning, door de combinatie van parkeren op eigen terrein en openbare parkeerplaatsen.

In de regels is opgenomen dat bij alle vrijstaande en halfvrijstaande woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Hiermee worden binnen het plangebied in ieder geval 49 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Ter hoogte van de aaneengebouwde woningen wordt binnen het plangebied van dit wijzigingsplan een parkeervoorziening aangelegd met een capaciteit van 16 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen, in totaal ($58 * 1,8 = 105 - 49 - 16 =$) 40, worden aangelegd aan de oostzijde van de hoofdwoonstraat (van Heiligerweg naar Scheuldersteeg) en zijn voldoende aanwezig in het wegprofiel van de centrale woonstraten.

2.3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Het initiatief voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden die zijn opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg':

- a. *het wijzigen dient zo te geschieden dat de een goede stedenbouwkundige afronding van het plan ontstaat en waarbij voldaan wordt aan de regels gesteld aan de onderhavige bestemmingen;*

Met het stedenbouwkundig plan is een opener plan ontstaan dat past binnen het kader van de ontsluitingswegen en randvoorwaarden.

- b. *voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 14.1 (Het aantal woningen binnen de bestemmingen "Wonen-1" en "Wonen-2" mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 75);*

In het totaal plan worden 75 woningen mogelijk gemaakt,

- c. *er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;*

Binnen het plangebied (op eigen terrein en in de openbare ruimte) en in de direct aangrenzende woonstraten zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat

door de opener opzet van het plan ontstaat een groener leegomgeving die het woon- en leefklimaat ten goede komt. Er zijn ook geen belemmeringen vanuit milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan deze aspecten.

f. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

Het aantal woningen binnen het plangebied is gelijk gebleven. Er is alleen een andere verdeling van de woningen en woningtypen.

Omdat wordt voldaan aan deze voorwaarden, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

2.4 Wijze van bestemmen

Het nieuwe stedenbouwkundig plan is vertaald op de verbeelding van dit wijzigingsplan. Qua systematiek is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Woningbouw Heiligerweg" (het 'moederplan' waar dit wijzigingsplan deel van uitmaakt). Dit betekent dat de woonpercelen zijn bestemd als 'Wonen - 1'. Voor de nieuwe woningen zijn wederom gevellijnen opgenomen. De regels hiervoor zijn zodanig aangepast dat de voorgevels van de woningen in of op een afstand van maximaal 3 meter achter deze lijn mogen worden opgericht.

Daarnaast zijn in de regels de toegelaten woningtypologie (aaneengebouwd, vrijstaand en twee-aaneen), de maximale goothoogte (7 meter) en de maximale bouwhoogte (10 meter) opgenomen. De centrale openbare ruimte en de parkeervoorziening nabij de aaneengebouwde woningen zijn bestemd als 'Verkeer'. De centrale groene parkzone is bestemd als 'Groen'. Om voldoende flexibiliteit te bieden, zijn de groene doorsteken (met voet- en fietspaden) tussen de woningen opgenomen in de bestemming 'Wonen - 1'. De aanleg van (voet- en fiets)paden en groenvoorzieningen is mogelijk gemaakt door een aanvulling op de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen - 1'.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van woningen in het woningbouwproject Heiligerweg. Voor deze ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de stedenbouwkundige opzet. In het kader van dat bestemmingsplan, dat is vastgesteld in december 2012, is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het vigerende beleidskader.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisering van nieuwe woningen mogelijk op gronden die in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben. Het initiatief heeft betrekking op de bouw van 58 woningen op min of meer dezelfde locatie. Het plan heeft een beperkte ruimtelijke impact. Het aantal te onderzoeken milieuaspecten is daarom beperkt. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Daarmee wordt aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, waarmee wordt voldaan aan de betreffende voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid voor een goed woon- en leefklimaat.

3.2.1 Flora en fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan Heiligerweg uit 2001 is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd omdat als gevolg van de plannen uit 2001 een deel van het foerageergebied van de das verloren zou gaan. Op grond van de plannen is destijds een compensatieovereenkomst opgesteld.

In verband met de gewijzigde plannen en gewijzigde regelgeving zijn door Grontmij/Groen Planning in 2008 aanvullende onderzoeken verricht. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Er zijn geen vleermuizen aangetroffen die de gebouwen bezetten als vaste verblijfplaats;
- Er zijn in het gebied waar woningen worden gerealiseerd geen nesten van broedvogels aangetroffen;
- Het woningbouwproject wordt aangelegd in een foerageergebied dat niet van wezenlijk belang is voor de Dassenfamilie, namelijk in het uitloopgebied van de Das. De gunstige staat van instandhouding voor de Das is zodoende niet in het geding. Er is geen reden voor een compensatieverplichting ten aanzien van de Das op basis van de Flora- en faunawet.

Omdat er voor voorliggende ontwikkeling geen gebouwen worden gesloopt en er eerder geen nesten van broedvogels zijn aangetroffen, zijn nog steeds geen belemmeringen ten aanzien van flora & fauna te verwachten.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Zoals reeds geconstateerd in het vigerend bestemmingsplan draagt de bouw van 58 woningen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.2.3 Geluid

Door DPA Cauberg-Huygen is het in februari 2012 uitgevoerde akoestisch onderzoek geactualiseerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen en toetsen van de geluidbelasting op de nieuwe woningen binnen de onderzoekszones van omliggende wegen. De bijbehorende rapportage d.d. 3 juni 2015 maakt als bijlage onderdeel uit van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Eijkerstraat, Aan de Fremme en Scheuldersteeg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor de woning in de noordwesthoek van het plangebied dient (opnieuw) een hogere grenswaarde door het college te worden vastgesteld als gevolg van de Eijkerweg en de IJzerenweg. Voor een aantal woningen langs de noord- en westrand van het plangebied dient een hogere grenswaarde door het college te worden vastgesteld als gevolg van de Heiligerweg.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

De geprojecteerde woningen liggen op dezelfde of grotere afstand van de omliggende bedrijvigheid. Zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan zijn geen belemmeringen ten aanzien van omliggende bedrijven te verwachten.

3.2.5 Externe veiligheid

Ook ten aanzien van externe veiligheid zijn volgens het vigerend bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten. Het aantal geprojecteerde woningen wijzigt niet. Dus ook voor voorliggend plan zijn geen belemmeringen te verwachten.

3.2.6 Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' zijn zowel in 2000/2001 als in 2011-2012 ter plaatse bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming verricht. De gronden zijn tussentijds niet voor bodemvervuilende activiteiten gebruikt waarmee deze nog steeds geschikt zijn voor woningbouw.

3.2.7 Archeologie

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft van 13 tot 19 februari 2014 in plangebied Heiligerweg te Margraten (gemeente Eijsden-Margraten) een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de geplande nieuwbouw (De Bloesemgaard). Een samenvatting/conclusie is hierna opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Het primaire doel van dit onderzoek was het toetsen en aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzochte gebied, waarbij het in eerste instantie ging om het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen. Voorts diende het onderzoek zich te richten op de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische grondsporen en resten.

Er werden 16 proefsleuven aangelegd (ca. 3692 m²) in het plangebied van de totale woningbouwontwikkeling Heiligerweg (ca. 6,5 ha). Hierin werden resten aangetroffen van twee vindplaatsen:



Advieskaart vervolgonderzoek

(Bron: Rapportage Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven))

1. In het uiterste zuidoosten van het plangebied (put 14, en waarschijnlijk ook put 1) werden nederzettingsresten ([paal]kuilen, een mogelijke haard/meiler en een greppel) uit de Midden-Romeinse tijd (2e – 3e eeuw) aangetroffen. Deze resten bevinden zich op het hoogste deel van het plangebied.

2. Direct ten noorden van de Heiligerweg (buiten het plangebied van dit wijzigingsplan), op een lager deel in het plangebied, werden nederzittingsresten ([paal]kuilen en greppels) uit de Volle Middeleeuwen (11e – 13e eeuw, waarschijnlijk 12e eeuw) aangetroffen.

Daarnaast werd bij de aanleg en binnen enkele Romeinse sporen vuurstenen artefacten aangetroffen die vermoedelijk dateren uit het Neolithicum. Grondsporen uit deze periode werden niet aangetroffen. Mogelijk betreft het opspit van een oudere, inmiddels verstoorde/geërodeerde vindplaats.

De Romeinse (ca. 5270 m², waarvan ca. 716 reeds is opgegraven) en Middeleeuwse (ca. 6530 m², waarvan ca. 325 is opgegraven) vindplaatsen zijn op basis van hun inhoudelijke kwaliteit behoudenswaardig. Hier wordt in eerste instantie behoud in situ aanbevolen (bijvoorbeeld door planaanpassing). Indien behoud in situ niet mogelijk is (dat wilt zeggen als er dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld wordt verstoord), dan wordt een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een opgraving (zie bovenstaande figuur: roze kleur). Bij het onderzoek op de Middeleeuwse vindplaats dient aandacht te worden besteed aan de westelijke en oostelijke begrenzing van de vindplaats; mogelijk is de vindplaats kleiner dan nu is aangegeven.

Ter plaatse van het resterende deel van het plangebied (buiten deze geselecteerde zones) werden geen archeologische behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen; derhalve kan dit gedeelte van het plangebied worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

Conclusie

De vindplaats in het zuidoosten ligt voor een deel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor vrijgave van de gronden dient een archeologische opgraving plaats te vinden. Ter bevestiging van de begrenzing van de Middeleeuwse vindplaats, ten noorden van het plangebied, zijn inmiddels extra proefsleuven gegraven.

Omdat nog geen selectiebesluit is genomen (en daarmee het grootste deel van het plangebied nog niet is vrijgegeven), is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voorafgaand aan een archeologische opgraving (in het zuidoosten van het plangebied) dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE dient te worden goedgekeurd door de gemeente (bevoegd gezag).

3.2.8 Water

Voor het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' is een watertoets opgesteld. Het Waterschap is akkoord met de wijze waarop met de waterhuishouding op de locatie wordt omgegaan. In de nieuwe situatie zijn evenveel woningen en wegen voorzien waarmee er geen relevante wijziging in het toekomstig verhard oppervlak is te verwachten. De waterberging voor de nieuwe stedenbouwkundige situatie kan op dezelfde wijze plaatsvinden als eerder is voorzien.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de realisering van 58 woningen. Daarmee is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om het kostenverhaal te verzekeren is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de ontwikkelende partij. Omdat wordt voorzien in een anterieure overeenkomst, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente Eijsden-Margraten geen negatieve financiële gevolgen verbonden.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Woningbouw Heiligerweg 2015' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in het plangebied, waarbij de realisering van 58 woningen mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg'.

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' (ter plaatse van de groenzones) en 'Verkeer' (ter plaatse van de wegen) opgenomen. De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft twee begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (algemene regels) is één artikel opgenomen. In dit artikel is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan. Daarnaast is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' van toepassing zijn met dien verstande dat aan artikel 17 een nieuwe wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd.
- In hoofdstuk 3 (overgangs- en slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

Door de opzet van de regels wordt voor de bestemmingsregeling verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg'.

Voorliggend wijzigingsplan kent drie bestemmingen. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemmingen is.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, plantsoenen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden. Met deze bestemming is beoogd de groenstructuur in het plangebied te verankeren. Kleinschalige groenvoorzieningen en bomen kunnen tevens binnen de bestemming verkeer worden gerealiseerd.

Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor woningen. Binnen deze bestemming kunnen diverse bebouwingstypologieën voorkomen, dit is niet specifiek aangegeven opdat er maximale flexibiliteit is. Per woningtype zijn evenwel bouwregels opgenomen.

De regels uit het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' zijn beperkt aangepast/aangevuld. Voor de situering van de woningen is wederom de aanduiding 'gevel-lijn' opgenomen. De regels hiervoor zijn zodanig aangepast dat de voorgevels van de woningen in of op een afstand van maximaal 3 meter achter deze lijn mogen worden opgericht.

Om voldoende flexibiliteit te bieden, zijn de oostwestgerichte groene doorsteken (met voet- en fietspaden) tussen de woningen eveneens opgenomen in de bestemming 'Wonen - 1'. De aanleg van (voet- en fiets)paden en groenvoorzieningen is mogelijk gemaakt door een aanvulling op de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen - 1'.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen met maximaal 2x1 rijstrook, straten en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- nutsvoorzieningen.

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen alleen bouwwerken geen gebouw zijnde gebouwd worden ten behoeve van de bestemming en voor nutsvoorzieningen.

5 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan 'Woningbouw Heiligerweg 2015' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties.

Verder doorloopt het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpwijzigingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het wijzigingsplan vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.