

Raadsvergadering 3 oktober 2013

Voorstel B 4

Heinkenszand, 17 september 2013

Onderwerp:

Voorstel tot het vaststellen van het ontwerp beeldkwaliteit "4 landhuiskavels Lewedorp"

(portefeuille wethouder Schenk)

Geachte raad,

Voorstel

Voorgesteld wordt het ter visie gelegde ontwerp beeldkwaliteitplan "4 landhuiskavels Lewedorp" vast te stellen.

Voorgeschiedenis

Op 4 november 2010 heeft uw raad het bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte West-Kraaijertpolder, 1^e herziening 2010" vastgesteld. Deze bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk om in een zone langs de Lewedijk 8 landhuizen te realiseren op ruime, groene kavels (in plaats van de eerder voorgestane 4). Met de bestemmingsplanherziening zijn, voor de betreffende woningen, ook aangepaste beeldkwaliteitrichtlijnen opgesteld. Deze richten zich op de realisatie van landhuizen in een jaren '30-bebouwingsstijl.

Tot op heden stagneert de verkoop van de landhuiskavels. Bij de projectontwikkelaar heeft zich een potentiële koper gemeld. Deze koper wil echter een duurzame, energieneutrale woning realiseren, wat niet mogelijk is in de verschijningsvorm van een jaren '30-woning. Door de koper wordt een moderne bouwstijl voorgestaan.

Argumenten

Hoewel de landhuiskavels omgeven zijn door een groene zone, zal de bebouwing wel zichtbaar/beleefbaar zijn vanaf de hoger gelegen Lewedijk. Vanuit dat oogpunt is het gewenst eisen te stellen aan de vorm en architectonische uitstraling van de landhuizen. Ruimtelijk-visueel is er geen bezwaar tegen een moderne bouwstijl. Daarbij is het, vanuit het oogpunt van een rustig, kwalitatief hoogwaardig bebouwingsbeeld, wel gewenst dat een clustering plaatsvindt van bebouwing in eenzelfde bouwstijl/bebouwingsvorm.

Voorliggend ontwerp beeldkwaliteitplan omvat nieuwe beeldkwaliteitrichtlijnen voor 4 van de 8 landhuiskavels in de zone langs de Lewedijk. De kavels waarvoor dit plan van toepassing is, zijn de 4 meest noordelijk gelegen landhuiskavels. Deze kavels vormen ruimtelijk één cluster. De nieuwe regelset richt zich op de realisatie van woningen in een moderne bouwstijl. Het bouwplan van de potentiële koper past binnen deze regelset.

Overigens is in het beeldkwaliteitplan een zogenaamde hardheidsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk bouwplannen die qua beeldkwaliteit passend zijn op de locatie, maar die niet (geheel) voldoen aan de geformuleerde spelregelset, te kunnen realiseren, zonder dat daarvoor een nieuwe wijziging van het beeldkwaliteitplan nodig is.

Terinzagelegging

Het ontwerp beeldkwaliteitplan "4 landhuiskavels Lewedorp" lag in de periode van 18 juli tot en met 28 augustus 2013 voor iedereen ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Daarnaast was het plan gedurende de genoemde termijn op www.borsele.nl in te zien. Van de terinzagelegging is vooraf kennis gegeven in de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website.

Geen zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

(Juridische) consequenties

Voorliggend beeldkwaliteitplan wordt een aanvulling op de Beeldkwaliteitsnota Borsele en gaat daarmee, naast het bestemmingsplan, een toetsingskader voor bouwplannen vormen.

Financiën

Aanpassing van de beeldkwaliteitrichtlijnen heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie

Van de vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt door middel van een publicatie in de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website kennisgegeven.

Besluit

Besloten wordt het ter visie gelegde ontwerp beeldkwaliteitplan "4 landhuiskavels Lewedorp" vast te stellen, conform het gestelde in het ontwerp raadsbesluit.

Ter inzage liggende stukken

Er liggen geen stukken ter inzage.

Bijlage(n)

- Ontwerp beeldkwaliteitplan "4 landhuiskavels Lewedorp"
- Bij voornoemd plan behorend ontwerp raadsbesluit

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.