

Plan

PARC TICHELT Rijsbergen 1^e Partiële herziening GEMEENTE ZUNDELT



ruimte voor ideeën



PARC TICHELT

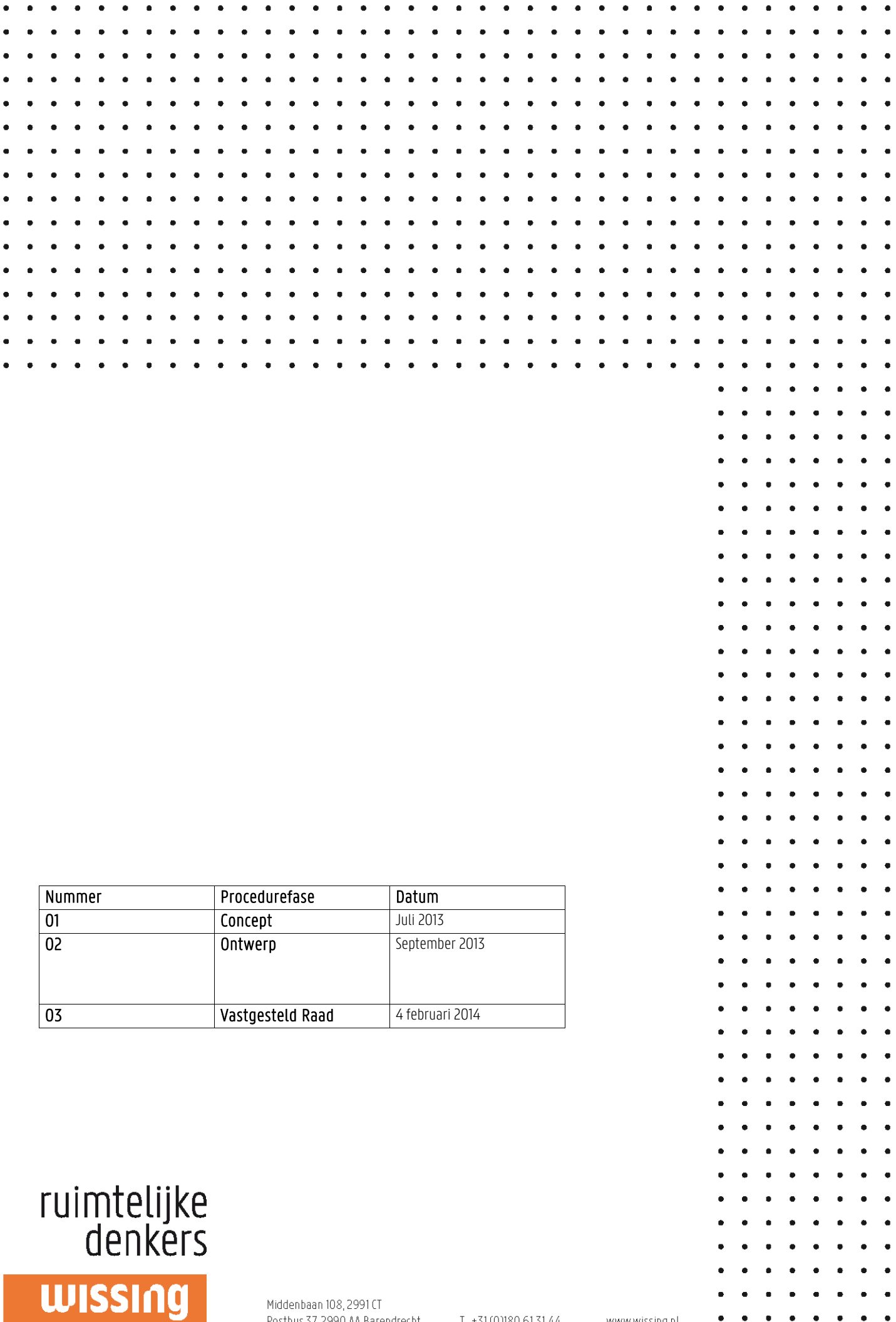
bijzonder landelijk

ruimtelijke
denkers

wissing



Gemeente
Zundert



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Juli 2013
02	Ontwerp	September 2013
03	Vastgesteld Raad	4 februari 2014

ruimtelijke
denkers



1^e Partiële herziening

Parc Tichelt Rijsbergen

Opdrachtgever

Somnium Projects B.V.

Documentnaam

482_Parc Tichelt Rijsbergen_20131128_TL_ES_herzieningVS01

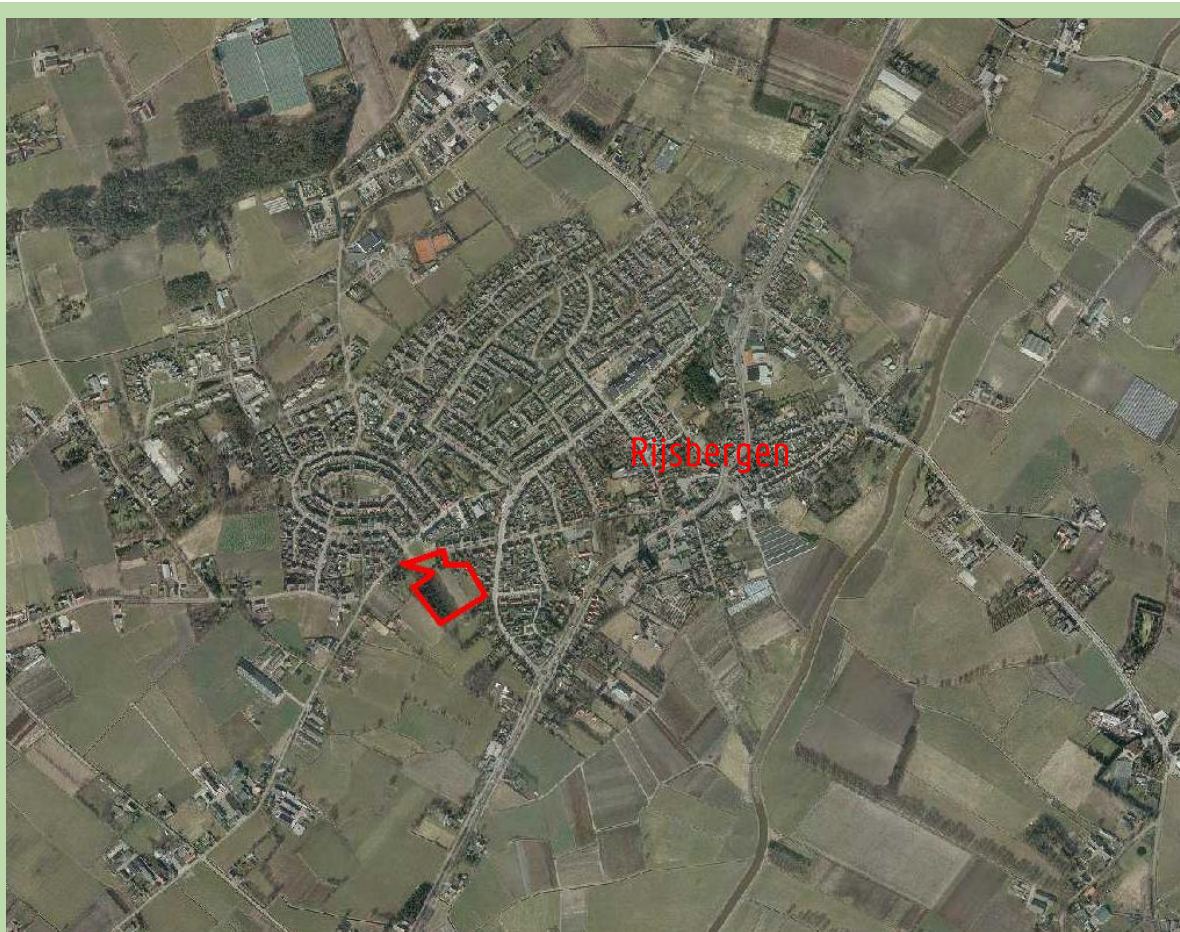
Datum

12-2-2014

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
hoofdstuk 2	Planologische afweging	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Herziening	4
2.3	Conclusie	6
hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid	7
3.1	Economische uitvoerbaarheid	7
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	8
4.1	Inleiding	8
4.2	Systematiek bestemmingen	8



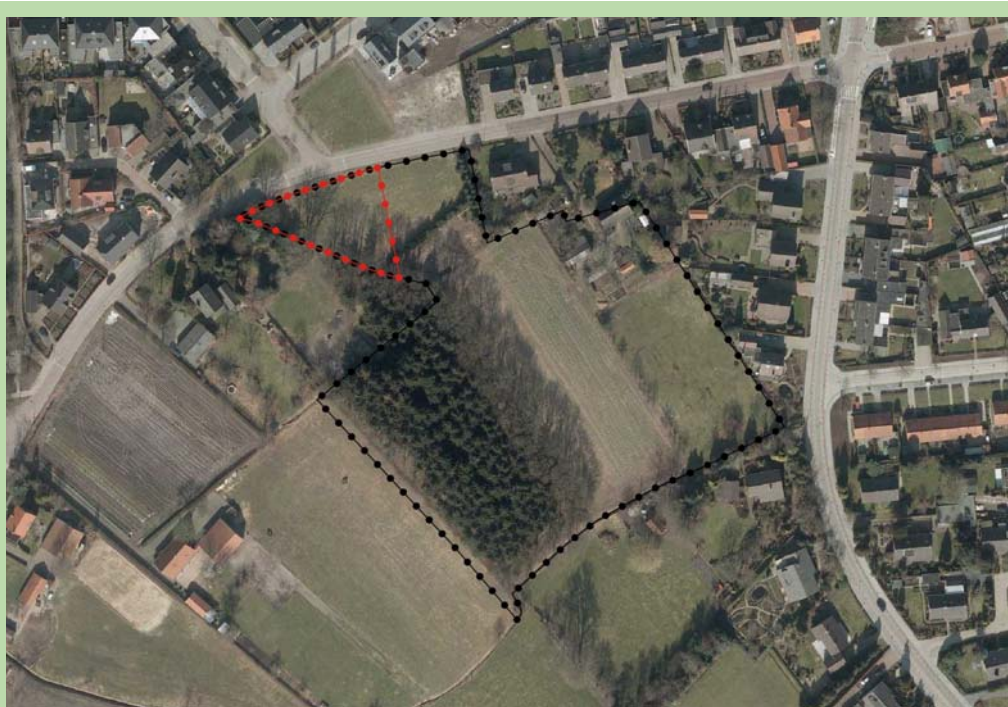
Figuur 1.1 Ligging bestemmingsplangebied "Parc Tichelt Rijsbergen"

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Op 22 november 2012 is het bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" vastgesteld door de raad van de gemeente Zundert. Dat bestemmingsplan maakt het mogelijk aan de zuidzijde van de kern Rijsbergen een woonbuurt met 17 woningen te realiseren. Aan de Kerkakkerstraat en aan het binnenhof kunnen door middel van een directe woonbestemming 11 woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van het agrarisch perceel met 6 parcwoningen is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Het aantal woningen is in het bestemmingsplan aangegeven met een maatvoeringsaanduiding maximaal aantal wooneenheden. Langs de Kerkakkerstraat geldt een maximaal aantal wooneenheden van 3 woningen. Met deze 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" wordt het mogelijk gemaakt aan de Kerkakkerstraat 1 extra woning te realiseren.

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" is uitgebreid onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan. De bevindingen van deze onderzoeken (geluidsonderzoek, milieuonderzoeken, archeologie, etc.) kunnen eveneens voor dit plan van toepassing worden verklaard. Een en ander staat verder uitgewerkt in de navolgende hoofdstukken.



Figuur 1.2 begrenzing bestemmingsplangebied "Parc Tichelt Rijsbergen" met plangebied 1^e partiële herziening.

1.2 **Leeswijzer**

Allereerst wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan en de bijbehorende partiële herziening, waarbij een planologische afweging wordt gemaakt. Vervolgens wordt de procedure toegelicht. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de bestemmingsregeling van onderhavige herziening.

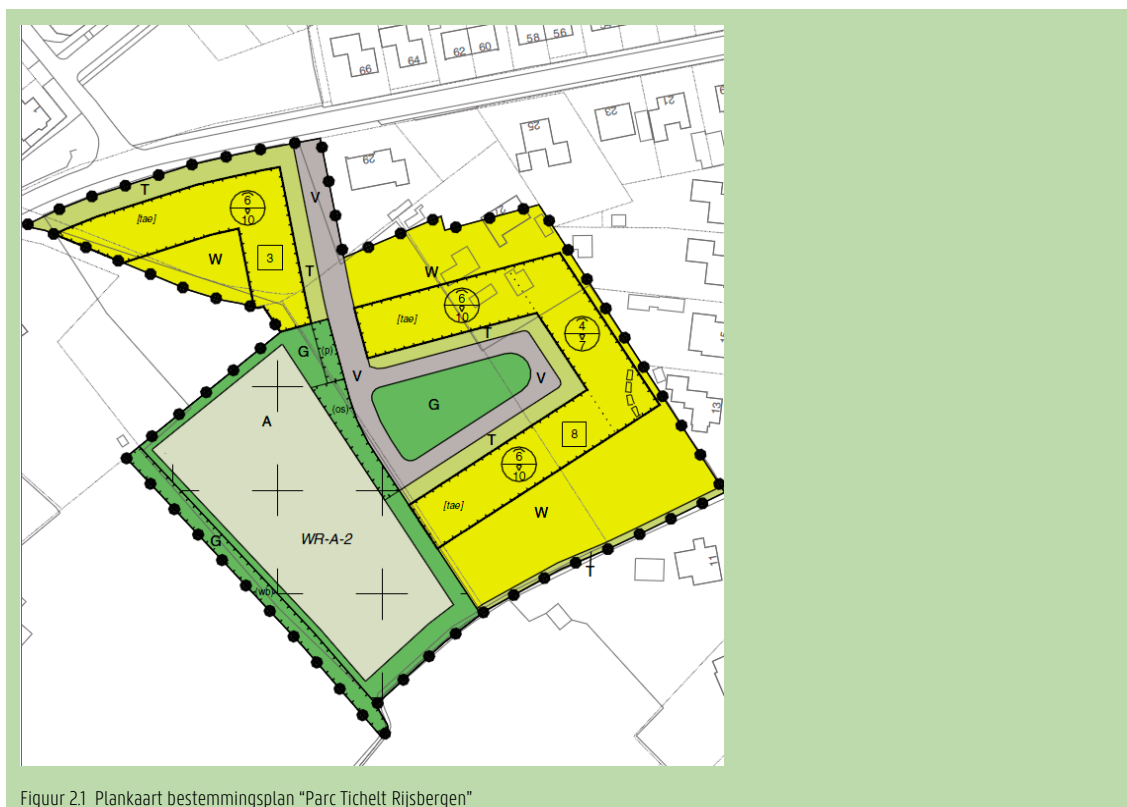
hoofdstuk 2 Planologische afweging

2.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 wordt het vigerende bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" beschreven. Eerst wordt artikel 7.2, de bouwregels van de bestemming Wonen en de herziening beschreven. Daarna wordt op basis van de marktsituatie en de stedenbouwkundige inpassing de herziening getoetst.

2.2 Herziening

Op de partiële herziening zijn de Bouwregels uit artikel 7.2 behorende bij het vigerende bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" voor zover relevant, van toepassing. De herziening heeft betrekking op artikel 7.2.1 sub e *"het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden wordt aangeduid'"*. Ter plaatse van de aanduiding '1 extra woning' in de partiële herziening mag één woning aan het toegestane aantal van 3 wooneenheden worden toegevoegd. De overige bouwregeling blijft identiek en wordt één op één overgenomen uit het moederplan.



Figuur 2.1 Plankaart bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen"

2.2.1 Toetsing

Afweging vanuit de markt

Het plangebied van de herziening behelst kavel 1 uit het stedenbouwkundig plan van Parc Tichelt. De kavel heeft een oppervlakte van 1.175 m². Gedurende de verkoopprocedure van de vrije bouw kavels in Parc Tichelt is steeds gebleken dat er een bovengemiddelde vraag is naar bouw kavels met een oppervlakte van 500 tot 700 m². De kavels met deze eigenschappen die beschikbaar waren binnen het plangebied zijn reeds in een vroeg stadium verkocht. De huidige economische marktomstandigheden, bemoeilijken de verkoopbaarheid van erg grote bouw kavels. Deze algemene tendens maakt het wenselijk het aanbod verder af te stemmen op de in de markt aanwezige vraag. Het voorstel is kavel 1 op te splitsen in twee kavels, kavel 1a van circa 625 m² en kavel 1b van circa 550 m².

Stedenbouwkundige inpassing

De planstructuur in het stedenbouwkundig plan heeft als basisgedachte het creëren van een leefomgeving met dorps- en landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast vormt de uitbreiding Parc Tichelt een afronding van het bestaande dorp Rijsbergen aan de zuidzijde. Door het toestaan van 1 extra woning ter plaatse van kavel 1, wordt het mogelijk 3 woningen te realiseren aan de Kerkakkerstraat. Deze verkaveling past stedenbouwkundig aan dit historisch lint. De Kerkakkerstraat wordt afgewisseld met verschillende soorten woningen met afwisselende afstanden tussen de woningen onderling. Kavels van circa 625 m² en 550 m² bieden voldoende ruimte om deze dorps- kwaliteit te garanderen.

De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 meter en 10 meter. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap woningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning inclusief bezoekersparkeren. In figuur 2.3 is een voorbeeldverkaveling opgenomen waarbij op kavel 1a en 1b een twee-onder-een-kap woning is ingetekend.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig plan Parc Tichelt Rijsbergen, uitsnede Kerkakkerstraat en aanduiding kavel 1



Figuur 2.3 voorbeeldverkaveling, uitsnede Kerkakkerstraat kavel 1a en b

2.3 Conclusie

Op basis van de planologische afweging, zoals deze heeft plaats gevonden in voorgaande paragraaf, kan worden gesteld dat de beoogde herziening aansluit op de markt en stedenbouwkundig inpasbaar is. Naar verwachting wordt de “nieuwe verkaveling” binnen korte termijn afgezet waardoor eerder een volwaardig straatbeeld ontstaat. Voorgaande ontwikkeling geeft ook een positieve impuls aan de rest van het plangebied gezien binnen een kort tijdsbestek een volwassen uitstraling wordt gerealiseerd.

hoofdstuk 3 **Uitvoerbaarheid**

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die door middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. (art. 6.12 lid 2 Wro). Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij de ontwikkelaar de risicodragende partij is.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.2.1 Inspraak en overleg

De 1e partiële herziening maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen'. Voor het vigerende bestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen' is destijds een inspraakavond gehouden en volgens de inspraakverordening van de gemeente Zundert heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken terinzage gelegen. Over het voorontwerp bestemmingsplan is tevens inzake art. 3.1.1 Bro (voor)overleg gevoerd. Aangezien de partiële herziening gaat om een minimale wijziging, het toestaan van 1 extra woning, is de inspraakprocedure en vooroverleg overgeslagen. Voor het waterschap en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening zijn er geen belangen welke in het plan in geding zijn.

3.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van afdeling 3.4 van de Awb 6 weken ter inzage gelegd, van 26 september tot en met 6 november 2013. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn op het plan geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Na vaststelling ligt het vastgestelde plan gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep en/of het aanvragen van voorlopige voorziening bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan.

hoofdstuk 4 **Juridische planbeschrijving**

4.1 **Inleiding**

De onderhavige herziening is een herziening van het aantal wooneenheden met 1 extra woning. Op de partiële herziening zijn de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen', voor zover relevant, van toepassing.

De herziening bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels samen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

4.2 **Systematiek bestemmingen**

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

4.2.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Omdat op de herziening regels behorende bij het plan "Parc Tichelt Rijsbergen" voor zover relevant van toepassing zijn, worden alleen de begrippen plan, partiële herziening, bestemmingsplan en (plan)kaart toegelicht.

Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Bij toepassing van deze regels wordt gemeten conform de regels in artikel 2 van het plan zoals genoemd in lid 1.1.

4.2.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 – Wonen

Op de partiële herziening zijn de Bouwregels uit artikel 7.2 behorende bij het plan "Parc Tichelt Rijsbergen", voor zover relevant, van toepassing, met dien verstande dat voor wat betreft het bepaalde in artikel 7.2.1 sub e ter plaatse van de aanduiding '1 extra woning' één woning aan het toegestane aantal mag worden toegevoegd.

Voor de Nadere eisen, Specifieke gebruiksregels en Afwijken van de gebruiksregels zijn artikel 7.3 en 7.5 behorende bij het plan 'Parc Tichelt Rijsbergen' voor zover relevant, van toepassing.

4.2.3 **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Op de herziening zijn de algemene regels uit hoofdstuk 3 behorende bij het plan "Parc Tichelt Rijsbergen", voor zover relevant, van toepassing. Deze regels hebben betrekking op Artikel 10 – Antidubbeltelregel, Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels en Artikel 12 – Algemene wijzigingsbevoegdheid

4.2.4 **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen**

Artikel 4 – Overgangsrecht

Op de herziening zijn de overgangsregels uit hoofdstuk 4 behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.1 voor zover relevant, van toepassing.

Artikel 5 – Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

