

Plan

PARC TICHELT Rijsbergen Wijzigingsplan GEMEENTE ZUNDELT



ruimte voor ideeën



PARC TICHELT

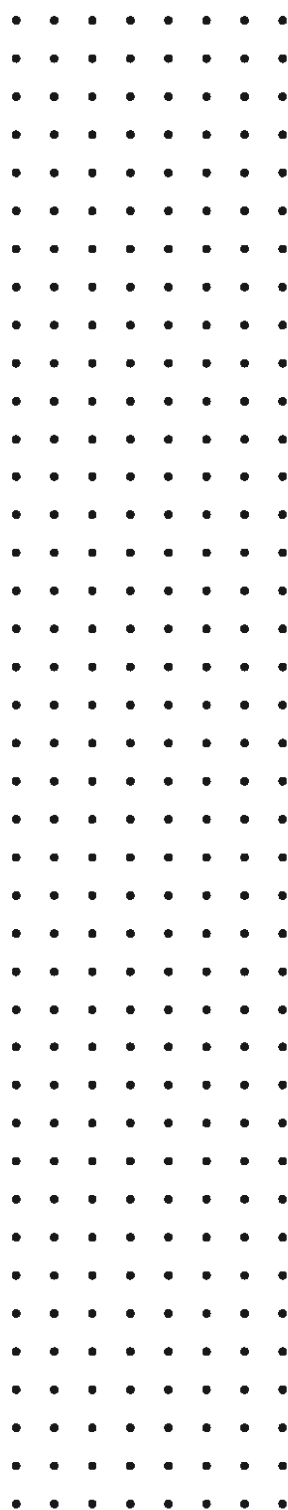
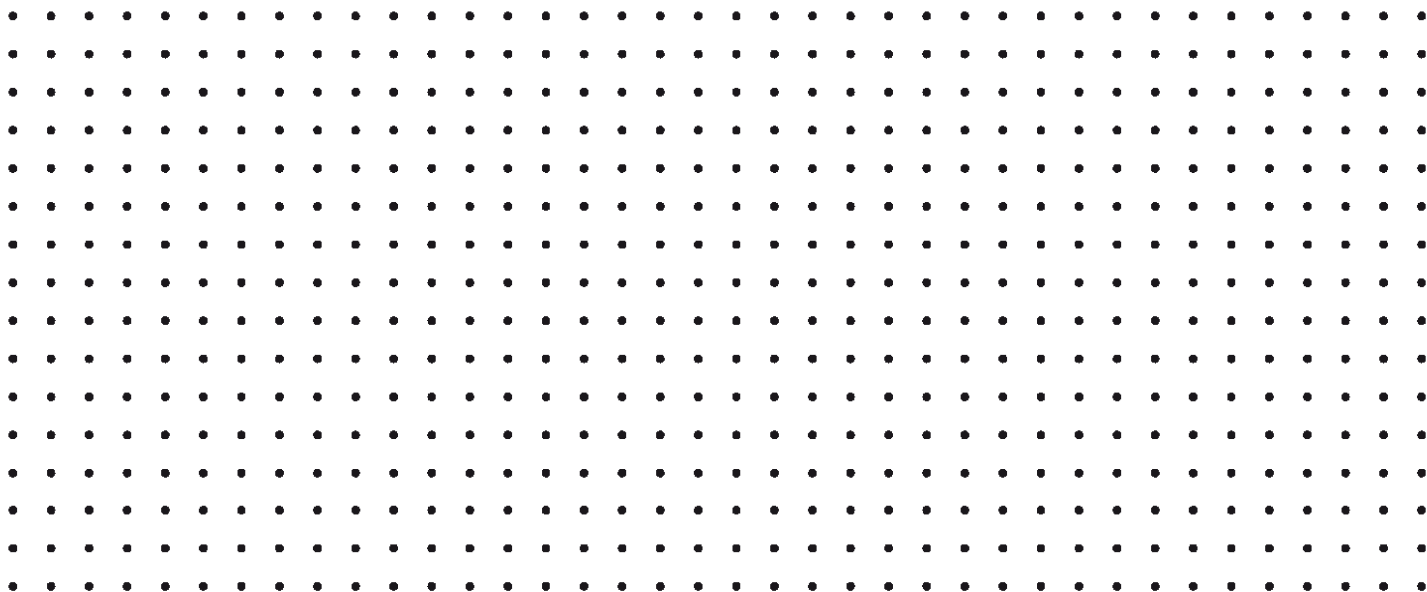
bijzonder landelijk

ruimtelijke
denkers

wissing



Gemeente
Zundert



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Augustus 2013
02	Ontwerp	September 2013
03	Vastgesteld	28 november 2013

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31(0)180 613144

www.wissing.nl

Wijzigingsplan

Parc Tichelt Rijsbergen

Opdrachtgever

Somnium Projects B.V.

Documentnaam

482_Parc Tichelt Rijsbergen_20131128_TL_ES_Wijzigingsplan

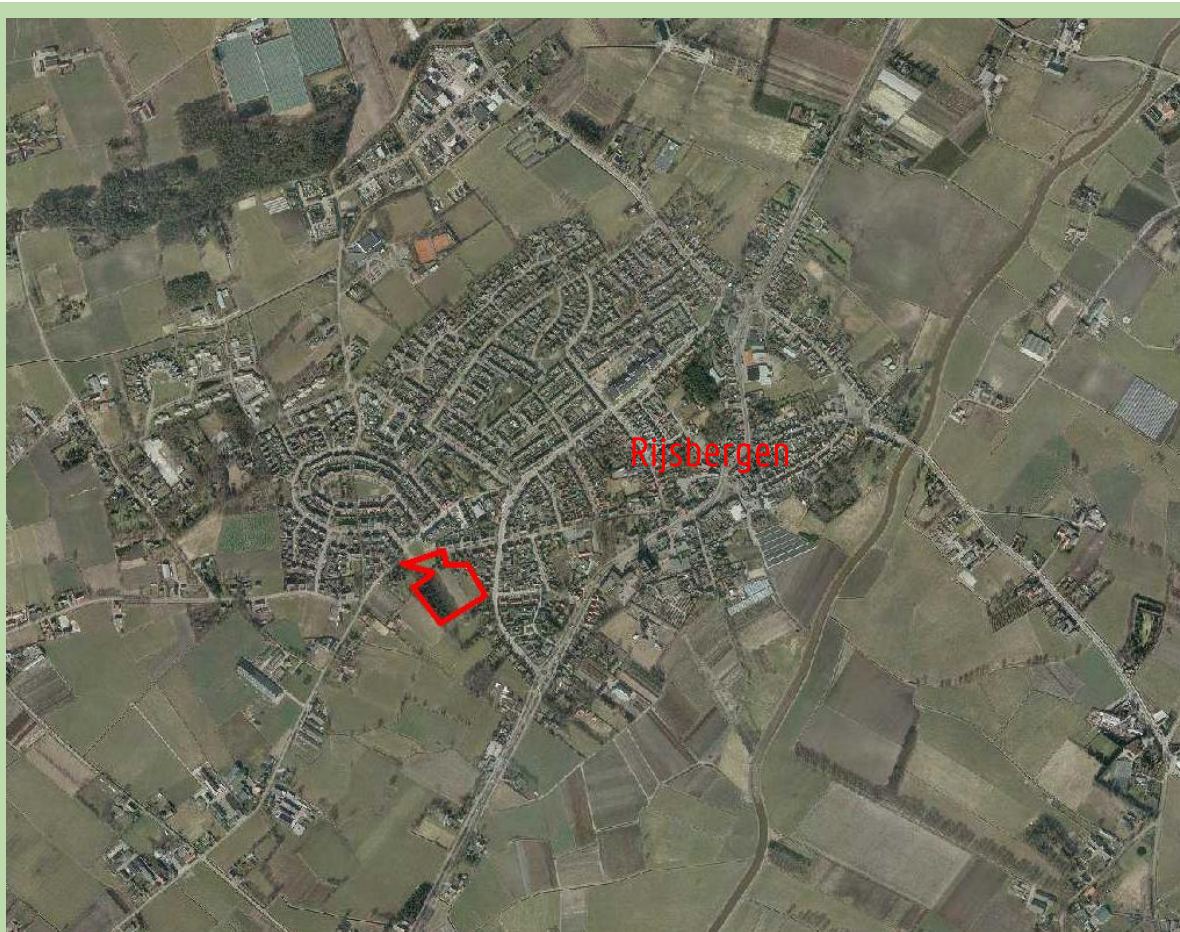
Datum

27-11-2013

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	Wijzigingsbevoegdheid	4
2.3	Omgevingsaspecten	6
2.4	Conclusie	7
hoofdstuk 3	Procedure	8
3.1	Planproces	8
hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Systematiek bestemmingen	9



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. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" was de ontwikkeling voor het agrarisch perceel met productiebos nog onvoldoende uitgekristalliseerd. De ontwikkeling van het agrarisch perceel met 6 woningen is in het bestemmingsplan daarom mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De plannen voor dit perceel zijn inmiddels voldoende uitgekristalliseerd. Door middel van dit wijzigingsplan wordt de realisatie van 6 woningen mogelijk gemaakt, waarbij nog ruimte is voor enige flexibiliteit in de stedenbouwkundige uitwerking. Ten behoeve van het bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" is uitgebreid onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan, ook voor het plangebied van de wijzigingsbevoegdheid. 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 wijzigingsplan.

1.2 **Leeswijzer**

Allereerst wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan en de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid, waarbij de toetsing plaatsvindt op de reeds uitgevoerde planologische onderzoeken. Vervolgens wordt de procedure toegelicht. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de bestemmingsregeling van onderhavig wijzigingsplan.

hoofdstuk 2 **Planologische afweging**

2.1 **Inleiding**

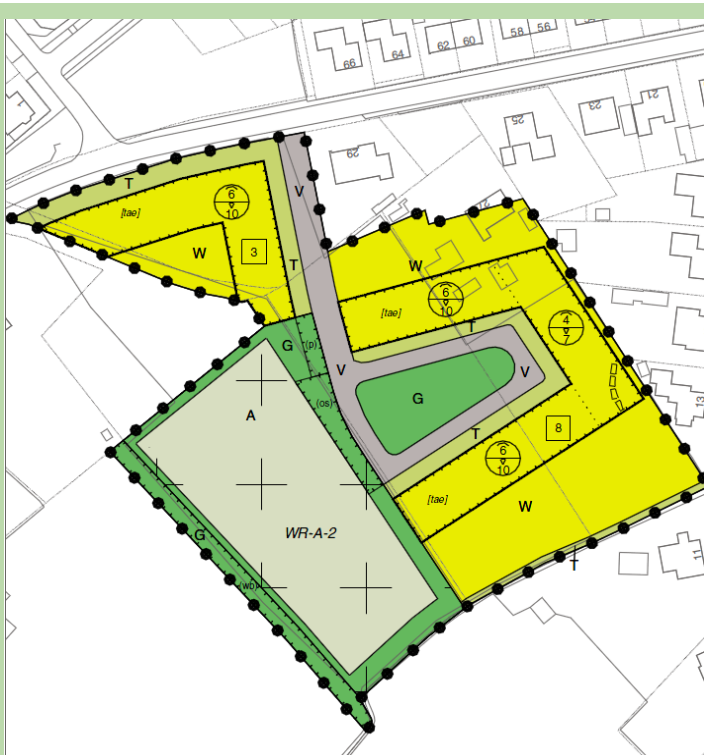
In hoofdstuk 2 wordt het vigerende bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" beschreven. Eerst wordt artikel 3.6, de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Agrarisch beschreven. Daarna worden aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken de omgevingsaspecten getoetst.

2.2 **Wijzigingsbevoegdheid**

Een wijziging van het agrarisch perceel is op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen' mogelijk, middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, een zogenaamde artikel 3.6 Wro (Wet ruimtelijke ordening) procedure. Dit betekent dat burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert bevoegd zijn de bestemming Agrarisch te wijzigen in Wonen, Groen, Tuin en Verkeer, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er ten hoogste 6 woningen zijn toegestaan
- de goothoogte van een woning maximaal 6,5 m bedraagt, met dien verstande dat voor 50% van een woning de goothoogte maximaal 10 m mag bedragen
- de bouwhoogte van een woning maximaal 10 m bedraagt
- de benodigde parkeerplaatsen dienen volledig binnen het plangebied te worden gerealiseerd

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 Planbeschrijving

Huidige situatie

Het plangebied betreft een locatie van 3640 m². Het plangebied kent momenteel nog een agrarische functie. De huidige houtopstanden, op het perceel kadestraal bekend H3629, zijn deels waardevol. Een beoordeling door een landschapsdeskundige leert dat de loofbomen aan de rand van het perceel een waardevolle landschappelijke lijn vormen in het landschap. Deze houtbestanden worden behouden en vormen geen onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid. De kern van het perceel bestond voorheen uit productiebos, dit is onlangs gerooid waardoor het inmiddels een open perceel grond betreft.



Figuur 2.2 Impressie van het plangebied

Planbeschrijving

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. Het wijzigingsplan moet een karaktervolle aanvulling op het hof vormen met een dorps- schaal die een geleidelijke overgang vormt naar het landelijk gebied.

Het perceel wordt ingericht met parcwoningen. De parcwoningen kunnen vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen of aaneengebouwde woningen zijn. Dit geeft het wijzigingsplan voldoende flexibiliteit om marktconform te kunnen ontwikkelen. Het totale aantal parcwoningen is gelimiteerd op 6, waarbij de typologie nog vrij invulbaar is. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6,5 meter en 10 meter. Ter accentuering en architectonische verbijzondering van de woning, kan de goothoogte voor 50% van een woning worden verhoogd naar maximaal 10 m. De parcwoningen vormen één ensemble, waarbij eenheid in architectuurstijl en kleur- en materiaalgebruik wordt nagestreefd.

Het perceel wordt ontsloten door 1 ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg sluit aan op het hof en de houtopstanden worden slechts 1 maal onderbroken. In het vigerend bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" is hiervoor in de bestemming Groen een functieaanduiding ontsluiting opgenomen. Het parkeren vindt in zijn geheel plaats binnen de grenzen van het wijzigingsplan. Voor de parcwoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning inclusief bezoekersparkeren.

Ruimtelijke kwaliteit

In de voorgenomen ontwikkeling vormt het plangebied een bijzonder woonmilieu en hiermee een waardevolle toevoeging aan de bestaande voorraad en diversiteit in de kern van Rijsbergen. De loofbomen aan de rand van het perceel vormen een waardevolle landschappelijke lijn in het landschap, de voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van deze waarde en versterkt deze waar mogelijk door de integratie hiervan in het plangebied.

2.3 Omgevingsaspecten

Op basis van de toetsing, zoals deze heeft plaats gevonden in voorgaande paragraaf, kan worden gesteld dat de beoogde wijziging voldoet aan de bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden. Ten behoeve van het bestemmingsplan "Parc Tichelt Rijsbergen" is uitgebreid onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan, ook voor het betreffende plangebied van de wijzigingsbevoegdheid. De bevindingen van deze onderzoeken kunnen eveneens voor dit plan van toepassing worden verklaard.

Flora en Fauna

Het plangebied van het wijzigingsplan is onderdeel geweest van het onderzoek Flora en Fauna. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. De Flora- en Fauna wet wordt niet overtreden. Wel wordt aanbevolen om bij de definitieve inrichting rekening te houden met de (zeldzame) Steenuil, bijvoorbeeld door nestkasten op te hangen.

Water

Het plangebied van het wijzigingsplan is onderdeel geweest van de watertoets. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Uit recente berekeningen blijkt dat het plangebied voor maximaal 2000 m² kan worden verhard. De bouw van de woningen levert vanuit het aspect water geen belemmering op.

Bodem

Het plangebied van het wijzigingsplan is onderdeel geweest van het bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. De eventueel vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarden grond. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond dient voldaan te worden aan het geen wat beschreven staat in Regeling en Besluit bodemkwaliteit. Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Luchtkwaliteit

Het aspect Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Het nieuwbouwproject valt onder de regeling 'niet in betekende mate'.

Geluid

Het plangebied van het wijzigingsplan is onderdeel geweest van het akoestisch onderzoek. Waarneempunt 31 t/m 38 zijn gebaseerd op een verkaveling met 2 x 3 aaneengebouwde woningen. De geluidsbelasting is voor deze verkaveling kleiner dan 40 dBA. Er is dus voldoende geluidsruijme om de woningen binnen het plangebied anders te situeren. De bouw van de woningen levert vanuit het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmering op.

Externe Veiligheid

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Cultuurhistorie en Archeologie

Het plangebied van de wijzigingsbevoegdheid is nog niet vrijgegeven van archeologie. Voor het plangebied geldt daarom een onderzoeksplicht. Indien het bouwplan concreet is zullen de toekomstige bouwvlakken worden opgegraven.

Bedrijven

Op de locatie van Parc Tichelt heerst een voor geur aanvaardbaar verblijfsklimaat en de onderzochte veehouderijen worden door de ontwikkeling niet geschaad in hun belangen. Om te kunnen afwijken van de vastgestelde geurnormen is een geurverordening opgesteld. Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Zundert 2012'. Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeenteraad van de gemeente Zundert.

2.4 Conclusie

Op basis van de toetsing, zoals deze heeft plaats gevonden in voorgaande paragraaf, kan worden gesteld dat de beoogde wijziging voldoet aan de bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

hoofdstuk 3 **Procedure**

3.1 Planproces

Het wijzigingsplan maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen' dat in het kader van de vaststellingsprocedure onderworpen is geweest aan het wettelijk vooroverleg. Het wijzigingsplan behoeft, mede gezien de minimale aanpassing, niet afzonderlijk onderworpen te worden aan het wettelijk vooroverleg.

Ingevolge de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure dienen alle ruimtelijke plannen te worden voorbereid met toepassing van het in afdeling 3.4 Awb geregelde voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het college het wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegd, van 26 september tot en met 6 november 2013. In deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen naar voren brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het wijzigingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Op het wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit van burgemeester en wethouders kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

hoofdstuk 4 **Juridische planbeschrijving**

4.1 **Inleiding**

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen'.

Het wijzigingsplan 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 het wijzigingsplan de regels behorende bij het plan "Parc Tichelt Rijsbergen" voor zover relevant van toepassing zijn, worden alleen de begrippen plan, wijzigingsplan, 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

Het plangebied is bestemd voor Wonen conform de bestemmingsomschrijving uit artikel 7.1 behorende bij het plan 'Parc Tichelt Rijsbergen' voor zover relevant, van toepassing. Daarnaast zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden ook bestemd voor een gebiedsontsluiting. De woningen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieraan zijn regels verbonden over onder andere de omvang van het gebruik en uitstraling van de woning.

Op het wijzigingsplan zijn de Bouwregels uit artikel 7.2 behorende bij het plan 'Parc Tichelt Rijsbergen' voor zover relevant, van toepassing. Binnen Wonen zijn grondgebonden woningen toegestaan in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Het maximale aantal woningen wordt aangeduid op de verbeelding en behelst 6 wooneenheden. De maximale diepte van de hoofdwooning bedraagt maximaal 15 meter. De hoofdgebouwen mogen niet hoger worden gebouwd dan op de verbeelding staat aangegeven. Voor dit wijzigingsplan geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 m en 10 m. De maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale hoogte (10m)' mag voor 50% maximaal de aangegeven hoogte bedragen.

Bij nadere eisen is geregeld dat de aanleg van parkeergelegenheid volledig binnen het plangebied dient plaats te vinden.

Voor de Specifieke gebruiksregels en Afwijken van de gebruiksregels zijn artikel 7.3 en 7.4 behorende bij het plan 'Parc Tichelt Rijsbergen' voor zover relevant, van toepassing.

Artikel 4 – Waarde – archeologie 2

Op het wijzigingsplan zijn de regels uit artikel 8 behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.1, voor zover relevant, van toepassing.

Binnen het plangebied is sprake van verwachtingswaarden voor archeologische waarde. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 is opgenomen op het gebied waar nog geen onderzoek is uitgevoerd om de aanwezige archeologische waarden te beschermen. Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen geldt daarom een onderzoeksplicht.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, in het geval dat bij archeologisch (vervolg)onderzoek geen resten worden gevonden, de dubbelbestemming ter plaatse te kunnen verwijderen.

4.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Op het wijzigingsplan zijn de algemene regels uit hoofdstuk 3 behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.1 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 5 – Overgangsrecht

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

Artikel 6 – Slotregel

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

