

Wijzigingsplan

“Warandepark - Rijsbergen”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2015-09-22
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.WPwarandepark-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel: Wijzigingsplan “Warandepark - Rijsbergen”

Opdrachtgever: Thuisvester
Postbus 75
4900 AB OOSTERHOUT

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

*Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl*

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 140402

Rapportnummer 140402.01

Datum: 22 september 2015

Status: vastgesteld

Voorontwerp: n.v.t.

Ontwerp: 30 juli 2015 t/m 9 september 2015

Definitief: --

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.2	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader.....	7
2.1	Algemeen.....	7
2.2	Besteminsplan “Wonen Werken Waterman”	7
Hoofdstuk 3	Veranderingen	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Nieuwe situatie.....	8
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	10
5.1	Juridische planbeschrijving.....	10
5.2	Voorwaarden overschrijding bestemminggrenzen en bouwvlakken	10
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	11
6.1	Economische uitvoerbaarheid	11
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	11

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Sinds 2013 is het bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman Rijsbergen” van kracht. Dit bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Warandepark en de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein de Waterman.

Inmiddels is begonnen met de uitwerking van een aantal kavels en blijkt het vigerende bestemmingsplan op bepaalde plaatsen niet toereikend is. Er zijn kleine veranderingen/verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken nodig, om de bouwplannen te kunnen realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken te wijzigen (artikel 15.1 en 15.2) Onderhavig plan voorziet in de onderbouwing van deze kleine veranderingen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Rijsbergen in het nieuw te ontwikkelen woongebied Warandepark. Het Warandepark is in grote lijnen gesitueerd tussen de Ettenseweg, het bedrijventerrein de Waterman, de woningen aan de Oranjestraat en de Warande. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven. In figuur 2 zijn de gedeeltes aangegeven, welke wijzigen.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop de locatie van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto met daarop het plangebied met de gedeeltes die gewijzigd worden.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman”, dat op 10 december 2013 is vastgesteld en in werking is getreden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het relevante beleid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige en nieuwe situatie van het plangebied. In hoofdstuk 4 komt de juridische planbeschrijving en de voorwaarden voor de wijziging aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

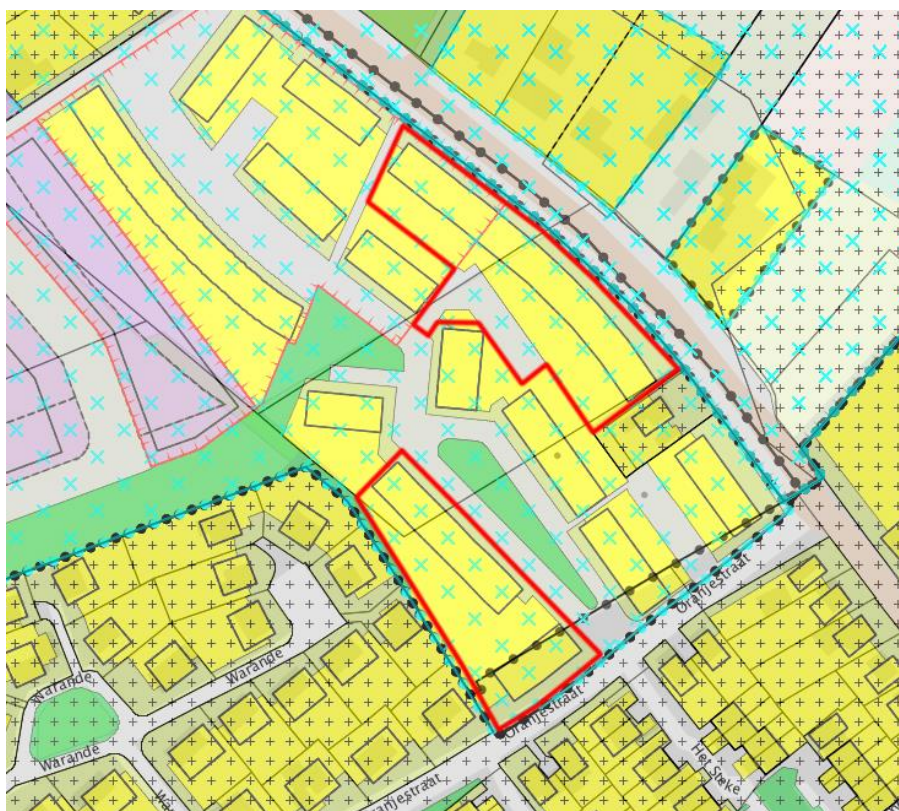
Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. Het onderhavig plan maakt deel uit van het “moederplan” bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman”, omdat de wijzigingen die met dit plan worden gerealiseerd, relatief beperkt zijn en geen invloed hebben op het beleidskader wordt voor het relevante ruimtelijke beleid naar het bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman” verwezen.

Het bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman” vormt het moederplan voor dit plan en zal daarom in het kort hieronder worden toegelicht.

2.2 Bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman”

Het plangebied is in het bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman” bestemd voor ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’. Om enige flexibiliteit te behouden in de stedenbouwkundige invulling van het noordelijke deel van het woongebied is een gebiedsaanduiding ‘Wro - zone - wijzigingsgebied – 3’ opgenomen om een ander stedenbouwkundige invulling aan het gebied te kunnen geven.

Daarnaast is in de algemene wijzigingsregels de mogelijkheid opgenomen om kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken te kunnen wijzigen. Onder welke voorwaarden dat dit kan wordt in paragraaf 5.2 behandeld.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Wonen Werken Waterman”, met rood zijn de gedeeltes aangegeven die gewijzigd worden.

Hoofdstuk 3 Veranderingen

2.1 Bestaande situatie

De hoofdstructuur van het woongebied bestaat uit een parallel aan de Ettenseweg, gelegen structurerend aan de openbare ruimte. Daaraan zijn woonblokken opgenomen waarbinnen, flexibel, het woonprogramma kan worden gerealiseerd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen van maximaal twee lagen met een kap. Daarnaast is centraal in het woongebied een kleinschalig appartementengebouw voorzien van maximaal drie bouwlagen met een kap. Het woongebied wordt gefaseerd aangelegd. Het zuidelijke deel van het woongebied wordt eerst gerealiseerd, vervolgens het noordelijke deel van het woongebied.

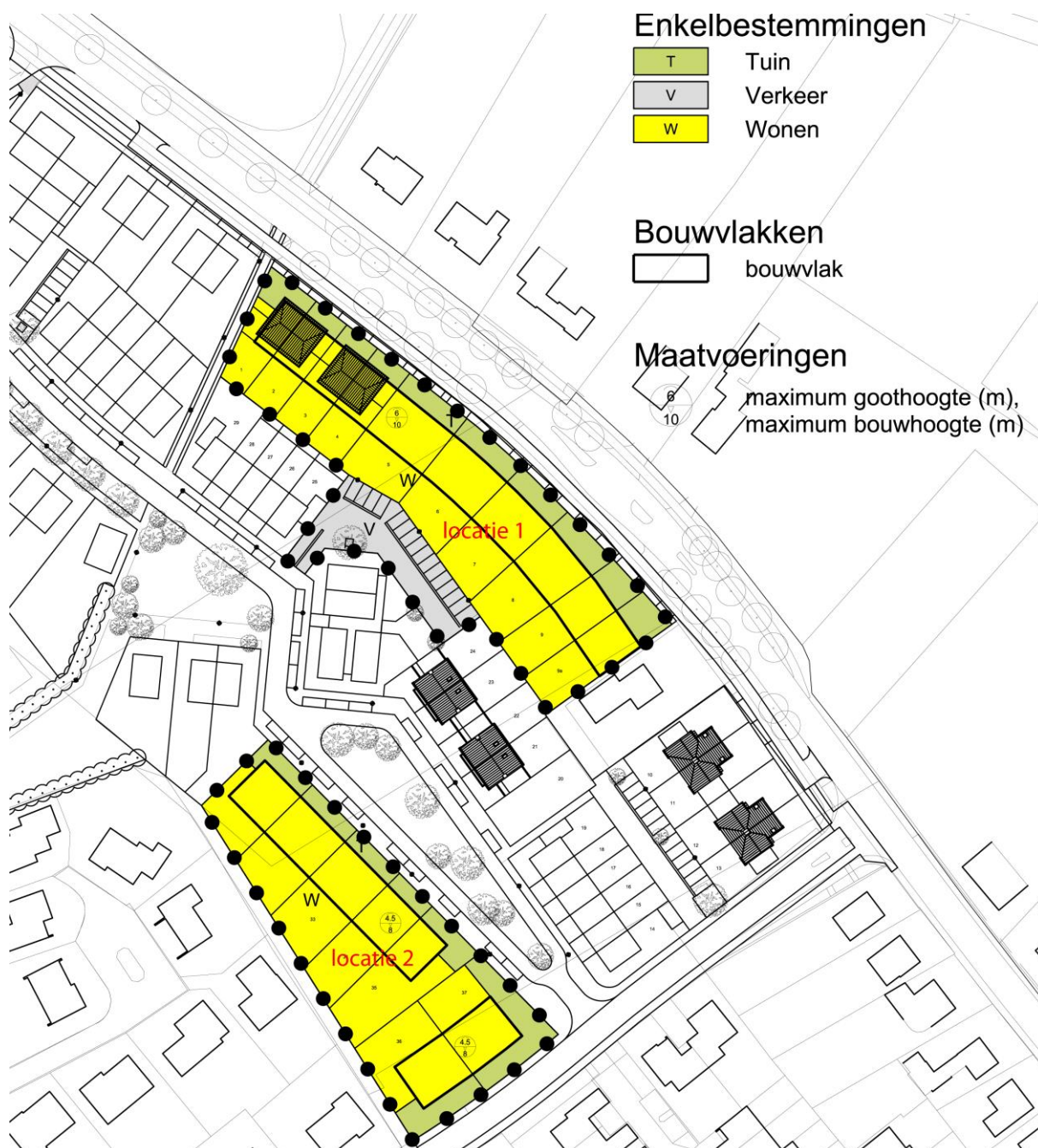
2.2 Nieuwe situatie

Momenteel is er gestart met het uitwerken van een aantal kavels. Hierbij blijkt dat de bouwvlakken die opgenomen zijn niet toereikend zijn voor een optimale situering van de geplande woningen. Om de verkaveling te optimaliseren en de verkoopbaarheid van de woningen te vergroten worden een aantal bouwvlakken aangepast en bestemmingsgrenzen verschoven.

Bij de eerste locatie (gelegen aan de Ettenseweg) is er een concreet bouwplan waarbij aan een zijde ruimte over is in het bouwvlak. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak daarop aangepast en doorgeschoven (figuur 4). De grootte van het bouwvlak blijft onveranderd.

Tevens wordt op deze locatie een klein stuk van de bestemming 'Verkeer' veranderd naar 'Wonen', zodat het aangrenzende kavel een 'logischere' vormgeving heeft en het situeren van een woning op het kavel wordt vergemakkelijkt waardoor de verkoopbaarheid van het kavel wordt vergroot. Uit deze aanpassing volgt dat de aangrenzende weg en parkeervakken doorschuiven en een gedeelte van de bestemming 'Wonen' naar 'Verkeer' omgezet wordt.

Bij de tweede locatie is een andere keuze in woningtypologie, situering en orientatie van de woningen aanleiding om de bouwvlakken iets te verschuiven (figuur 4). Daaruit volgt dat de bestemmingsgrenzen daarop zijn aangepast. Dit betekent dat een gedeelte van de bestemming 'Wonen' naar 'Tuin' wordt gewijzigd en andersom.



Figuur 4: plangebied met daarop de twee gedeeltes met de wijzigingen

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Juridische planbeschrijving

Er is sprake van een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman”. De bestemming ‘Verkeer’ ter plaatse van locatie 1 wordt gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’ en een klein gedeelte van ‘Wonen’ naar ‘Verkeer’. Ter plaatse van locatie 2 wordt een klein gedeelte van de bestemming ‘Wonen’ naar ‘Tuin’ gewijzigd. Daarnaast vinden er op beide locaties kleine verschuivingen in de bouwvlakken plaats.

Voor wat betreft de planregels zijn/blijven de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman”, zijnde het “moederplan” voor dit plan van toepassing. In de bijlage is de verbeelding van de nieuwe situatie toegevoegd.

5.2 Voorwaarden overschrijding bestemminggrenzen en bouwvlakken

Om de aanpassingen in de bestemming en de bouwvlakken te kunnen wijzigen is in de Algemene Wijzigingsregels van het bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman” een regeling opgenomen om overschrijdingen van bestemmingen en bouwvlakken te kunnen wijzigen, mits de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt daarnaast mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- Het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
- Het woon- en leefklimaat;
- De waterstaatkundige belangen;
- De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- De verkeersveiligheid;
- De sociale veiligheid;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De aanpassingen van de bouwvlakken en bestemmingsgrenzen zijn in dermate klein dat dit geen invloed heeft op het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Het verschuiven van de weg en parkeerplaatsen heeft verder geen gevolgen voor de verkeersveiligheid er is voldoende ruimte om de weg volgens de algemene richtlijnen te dimensioneren. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet beperkt. Er worden geen veranderingen doorgevoerd die de waterhuishouding beïnvloeden of de sociale veiligheid aantasten.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan “Wonen Werken Waterman” is gewaarborgd vanuit particuliere financiering door de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst worden de kosten voor onder andere omliggende infrastructuur, naar rato verhaald door de gemeente op initiatiefnemer. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hiermee. De economische haalbaarheid van het plan is gewaarborgd. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar en is derhalve geen exploitatieplan opgesteld. De wijzigingen die in het onderhavig plan worden doorgevoerd hebben daar verder geen invloed op.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 30 juli 2015 tot en met 9 september 2015 ter inzage gelegen. Binnen dit termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen. Op 17 september 2015 is het wijzigingsplan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als afzonderlijk stuk bijgevoegd aan onderhavig wijzigingsplan.

Verbeelding

