Tholen
Kommen Gemeente Tholen – Secreataris Labanstraat Tholen

(Partiële herziening) bestemmingsplan

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Kommen Gemeente Tholen - Secretaris Labanstraat Tholen

Tholen

(Partiële herziening) bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0716.bpKommenTLN2015TLN-VG01

projectnummer:
0716.20152009

opdrachtleider:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:	status:
28-01-2016	concept
10-03-2016	concept-ontwerp
01-04-2016	ontwerp
09-06-2016	vastgesteld

Nieuwstraat 27
postbus 430
4330 AK Middelburg
T: 0118- 68 90 10
E-mail: middelburg@rho.nl

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: LID INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Doel partiële herziening	7
1.2	Geldend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Nieuwe verkavelingsopzet	9
2.2	Planologische verantwoording	10
2.3	Beschrijving juridische regeling	10
Hoofdstuk 3	**Toetsing aan omgevingsaspecten**	**11**
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**13**
4.1	Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal	13
4.2	Resultaten inspraak en overleg	13
Regels		15
Hoofdstuk 1	**Algemene regels**	**17**
Artikel 1	Bestaande regels van toepassing	17
Hoofdstuk 2	**Overige regels**	**19**
Artikel 2	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 3	Overgangsrecht	20
Artikel 4	Slotregel	21

toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel partiële herziening

Aan de westzijde van de kern Tholen is de woonwijk Stadszicht II in ontwikkeling. De verkavelingsopzet is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' (zie paragraaf 1.2). In de meest noordwestelijke punt van deze (toekomstige) woonwijk is een hofje met vrijstaande woningen gepland. Gebleken is dat de beoogde verkaveling moeilijk te realiseren is. Daarom is voor dit hofje een nieuwe stedenbouwkundige opzet vervaardigd. Dat heeft tot gevolg dat de begrenzing van de bestemmingen Verkeer en Wonen en de bouwvlakken moeten worden aangepast. De aanpassing van deze grenzen is dan ook het doel van onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen'.

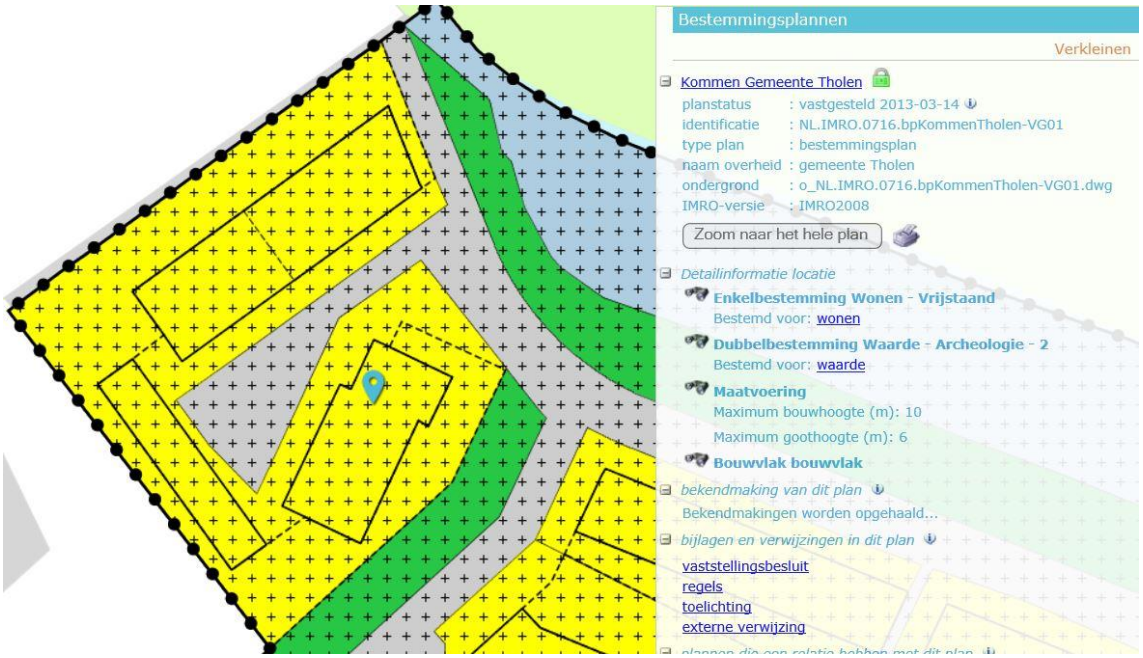
Figuur 1.1. Ligging plangebied herziening

1.2 Geldend bestemmingsplan

De locatie is geregeld in het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', vastgesteld op 14 maart 2013 (verder: 'basisplan'). Een fragment van de verbeelding van de locatie is opgenomen in figuur 1.2. Daaruit blijkt dat de locatie de volgende enkelbestemmingen heeft (de artikelnummers verwijzen naar de nummers in het basisplan):

- Groen (artikel 14);
- Verkeer (artikel 21);
- Wonen - Vrijstaand (artikel 30).

Daarnaast geldt voor de gehele locatie de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 (artikel 37)

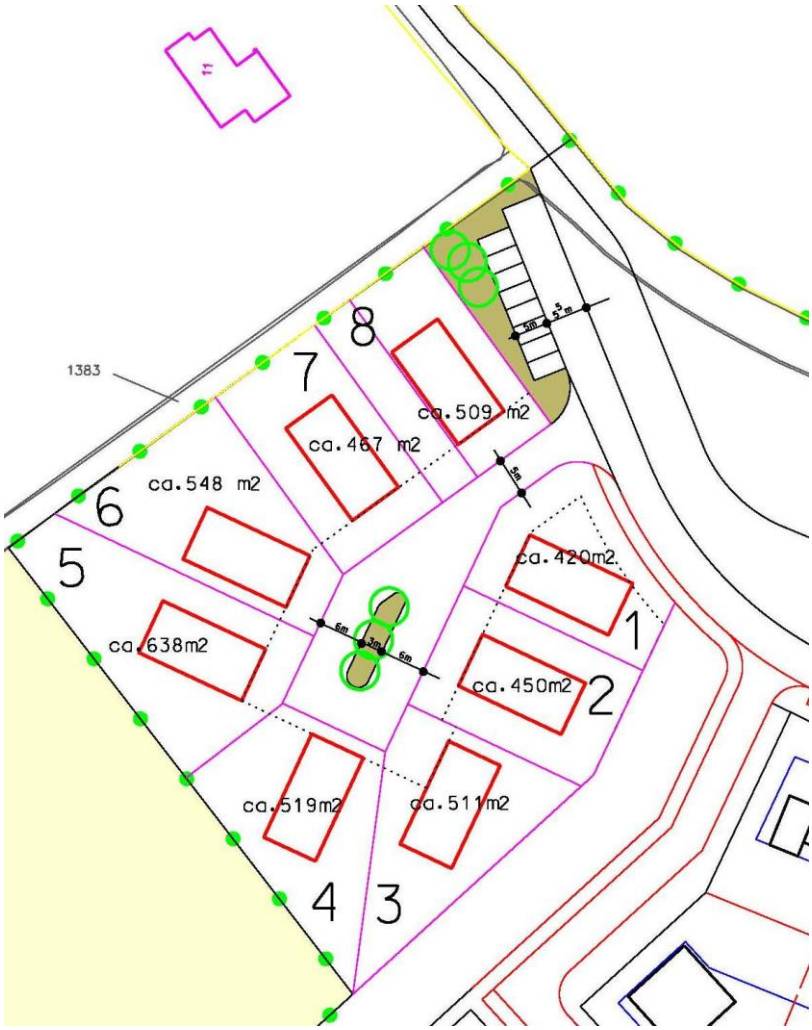


Figuur 1.2. Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Nieuwe verkavelingsopzet

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet knikt de toegangsweg of het pleintje iets eerder in zuidelijke richting dan in de voorgaande verkavelingsopzet. Hierdoor is sprake van een logischere en meer evenwichtige stedenbouwkundige situatie. Het pleintje steekt iets minder diep in het gebied waardoor meer ruime ontstaat voor de bouwkavels langs de zuidwestrand van het gebiedje. Deze kavels (nummers 4 en 5 in onderstaande figuur) krijgen afmetingen die aansluiten bij de andere kavels.
Op de kop van het gebiedje, aan de noordzijde van de insteekweg, zijn 8 openbare parkeerplaatsen geprojecteerd. Aan de zuidzijde (ter hoogte van kavel 1) is het profiel van de openbare ruimte verkleind waardoor hier meer grond kan worden uitgegeven.



Figuur 2.1. Aangepaste verkavelingsopzet (bron: gemeente Tholen)

2.2 Planologische verantwoording

In de nieuwe opzet is sprake van een logischere en meer evenwichtige stedenbouwkundige verkaveling. Verwacht wordt dat de beoogde aanpassing van de verkaveling een gunstig effect heeft op de verkoopbaarheid van de percelen.
Omdat in de partiele herziening alleen geschoven wordt met bestemmings- en bouwgrenzen, maar verder geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling zijn er geen specifieke milieutechnische onderzoeken (geluid, lucht, etc.) nodig.

2.3 Beschrijving juridische regeling

In de onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' wordt de verbeelding van de geldende bestemmingsplan voor de noordwestelijke punt van de (toekomstige) woonwijk Stadszicht vervangen, zodat de aangepaste verkaveling mogelijk wordt.
Er zijn regels in deze partiele herziening opgenomen omdat deze volgens het Besluit ruimtelijke ordening vast zijn voorgeschreven. Voor een uitleg op deze regels wordt verwezen naar de paragrafen 4.8.1 en 4.9.1. van de toelichting op het basisplan.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsaspecten

Omdat in de partiële herziening alleen wordt geschoven met bestemmings- en bouwgrenzen, maar verder geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling, zijn geen milieutechnische onderzoeken naar wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, ondergrondse leidingen en milieuhinder nodig.

Omdat de bouwmogelijkheden ook niet of nauwelijks toenemen, kan voor de watertoets worden teruggevallen op de eerder uitgevoerde watertoets voor de gehele woonwijk ('Watertoets Stadszicht II te Tholen, inclusief scholencomplex Zoekweg', Grontmij, projectnummer 157652.mbg.312.N003, 29 september 2006). Daaruit blijkt dat de ontwikkeling van de woonwijk Stadszicht (II) geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem in het gebied.

Het plangebied ligt momenteel braak en wordt de laatste jaren met enige regelmaat gemaaid. Daarom wordt niet verwacht dat er zich beschermde dier- en plantensoorten hebben gevestigd waarvoor een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is.

Ten behoeve van de onderhavige bestemmingsplanherziening is bodemonderzoek uitgevoerd (Rapport 'Verkennend bodemonderzoek percelen O1953 en O2003, Stadszicht II te Tholen', Antea, projectnr. 403948,, revisie 01, augustus 2015). In dit rapport komt deellocatie 1 overeen met de locatie voor onderhavig bestemmingsplan.
Uit het rapport blijkt dat de grond voldoet aan de achtergrondwaarden. In het grondwater is een lichte overschrijding van de achtergrondwaarden voor molybdeen en barium geconstateerd. De overschrijding met barium wordt toegeschreven aan natuurlijke achtergrondwaarden, de oorzaak voor de overschrijding van molybdeen is niet bekend.
Uit het vastgestelde bestemmingsplan blijkt dat de boven- en ondergrond vrij toepasbaar zijn op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit. Omdat er sinds de vaststelling van het bodemonderzoeksrapport geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, kan bovenvermeld onderzoek gebruikt worden voor dit bestemmingsplan.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zal nog wel moeten worden getoetst aan de archeologische dubbelbestemming uit het basisplan. Het wordt echter niet verwacht dat er op een bouwperceel activiteiten worden uitgevoerd waarvan de oppervlakte van de bodemverstoring 250 m^2 of meer bedraagt. Dat betekent dat archeologisch onderzoek voor het verlenen van de omgevingsvergunningen niet nodig is.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de uitvoerbaarheid. Hieronder wordt mede de financiële uitvoerbaarheid verstaan.
De partiële herziening heeft juist tot doel de uitvoerbaarheid (en daarmee ook de financiële) te vergroten.

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot een kostenverhaal door de gemeente indien nieuwe bouwplannen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplan en er voor de gemeente sprake is van verhaalbare kosten ((kostensoortenlijst Bro). De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. tot en met 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt.
In de voorliggende herziening wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die wordt aangemerkt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voor de wijk Stadszicht II (dat bestemmingsplan was van kracht voor het thans geldende basisplan) zijn al met de ontwikkelende partij afspraken gemaakt over verhaal van gemeentelijke kosten. In het kader van deze partiele herziening zullen deze afspraken worden geactualiseerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

4.2 Resultaten inspraak en overleg

4.2.1 Inspraak

In artikel 3.1.6. van het Bro is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Gezien de beperkte aanpassing van het bestemmingsplan wordt geen aparte inspraakprocedure gehouden. Eventuele reacties op het plan konden tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan in de vorm van zienswijzen worden ingediend.

4.2.2 Vooroverleg

De verplichting om tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn, is vastgelegd in artikel 3.1.1 van het Bro. Gezien de beperkte aanpassing van het bestemmingsplan wordt het ontwerp van de herziening alleen toegestuurd aan de provincie en het waterschap. De provincie heeft tijdens het informele overleg aangegeven dat formeel vooroverleg niet nodig is. De reactie van het waterschap is bij de vaststelling van de herziening meegenomen.

4.2.3 Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen

Het ontwerpplan heeft van 1 april 2016 voor een periode van zes weken (tot en met 13 mei 2016) ter inzage heeft gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. Na de periode van terinzagelegging is echter gebleken dat de schrijfwijze van de naam van het plan onjuist is. Daarom is het plan vastgesteld met inachtneming van de volgende wijzigingen:

a. In artikel 4 wordt de tekst vervangen door: “Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Kommen Gemeente Tholen – Secretaris Labanstraat Tholen”.
b. De naam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in “bestemmingsplan Kommen Gemeente Tholen - Secretaris Labanstraat Tholen”.

regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

Op de gronden is het artikel 'Bestaande regels van toepassing' van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01 van toepassing.

Hoofdstuk 2 Overige regels

Artikel 2 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Kommen Gemeente Tholen - Secretaris Labanstraat Tholen'.

verbeelding

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

V Verkeer

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A-2 Waarde - Archeologie 2

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] bijgebouwen

[vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

4 maximum aantal wooneenheden

6 / 10 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

1a kadastrale en topografische gegevens

GEMEENTE THOLEN

Kommen Gemeente Tholen - Secretaris Labanstraat Tholen

(Partiële herziening) bestemmingsplan

N

project	2015-2009		
formaat	A3	vastgesteld	09-06-2016
schaal	1:1000	ontwerp	01-04-2016
kaart	09GV-bp0	concept-ontwerp	10-03-2016
getekend	L.O. Prenger	concept	12-01-2016
idn	NL.IMRO.0716.bpKommenTLN2015TLN-VG01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl