

16108

BESTEMMINGSPLAN HET ZAND 37 KOEWACHT





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplan	3
2.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	6
4.	Randvoorwaarden	7
5.	Juridische aspecten	8
5.1	Planvorm	8
5.2	Toelichting op de bestemmingen	9
6.	Uitvoerbaarheid	11
6.1	Economische uitvoerbaarheid	11
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de reparatie van het bestemmingsplan “Koewacht-Overslag-Zuiddorpe” voor wat betreft de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het perceel Het Zand 37 te Koewacht. Daarnaast is op 1 april 2015 omgevingsvergunning verleend waarbij met toepassing van artikel 19.4 van de planregels van voornoemd bestemmingsplan is toegestaan dat het hoofdgebouw (woning) gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Deze omgevingsvergunning wordt eveneens in deze reparatie meegenomen.

De nieuwe woning wordt deels gebouwd buiten het in het vigerend bestemmingsplan aangeven bouwvlak. Hiervoor is in 2015 omgevingsvergunning verleend. In het nu voorliggend bestemmingsplan wordt het bouwvlak op de op 1 april 2015 verleende omgevingsvergunning afgestemd.

In de huidige situatie staan op het perceel Het Zand 37 een oude, niet meer aan de eisen van deze tijd staande woning en een tweetal bijgebouwen. Ingevolge de regels van het vigerende bestemmingsplan “Koewacht-Overslag-Zuiddorpe” mag het aantal woningen binnen het plangebied niet toenemen. Daarnaast is de maximale oppervlakte voor bijgebouwen voor percelen van deze omvang beperkt tot een maximum van 90 m². De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt meer dan eerdergenoemde 90 m².

In de nieuwe situatie wordt de bestaande, oude woning ontmanteld en gaat fungeren als bijgebouw bij de nieuw te bouwen woning. De nieuwe woning en bijgebouwen (waaronder de voormalige woning) staan opgesteld in carré vorm. Hierdoor ontstaat de uitstraling van een boerenerf c.q. binnenhof. Overeenkomstig de plansystematiek van het bestemmingsplan “Koewacht-Overslag-Zuiddorpe” worden de op het perceel aanwezige bijgebouwen positief bestemd door het toekennen van een strak rond de bebouwing liggend bouwvlak met aanduiding bijgebouwen (bg).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de weg Het Zand achter een aantal woningen en achter een perceel met de bestemming ‘Detailhandel’ en een ‘Bedrijf’. Het perceel is bereikbaar via een kleine insteekstraat. Deze straat is buiten het plangebied verhard en wordt onverhard net voordat het verder loopt in het plangebied. Aan de west- en oostzijde grenst het plangebied aan een aantal woon- en tuinpercelen. Ten zuiden van het plangebied ligt de weg Zandpad en een agrarisch perceel met daarachter de Nieuwe Karnemelkstraat. Het perceel Het Zand 37 kent van oudsher ook een onverharde ontsluiting op het Zandpad. De mogelijk bestaat dat deze ontsluiting, na verbetering, intensiever zal worden gebruikt.



Afbeelding 1 Ligging plangebied Koewacht, Het Zand 37

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Koewacht-Overslag-Zuiddorpe” (vastgesteld 26 januari 2012) van toepassing.

Het gedeelte in het noorden van het plangebied heeft de bestemming ‘Tuin’, evenals het zuidelijke deel van het plangebied.

Het middelste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming ‘Wonen-1’. In dit gedeelte is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning gebouwd mag worden. Het bouwvlak heeft de bouwaanduiding ‘vrijstaand’. De maximale goothoogte van het bouwvlak is bepaald op 5 meter, de maximale bouwhoogte is 4 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

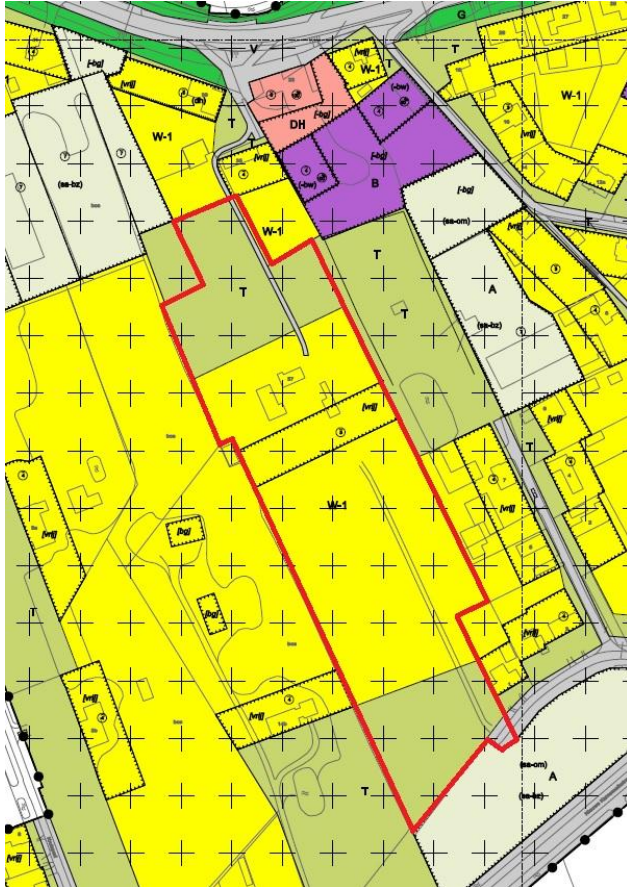
Verder is in de zuidoosthoek van het plangebied een deel bestemd als ‘Verkeer’, evenals de kleine insteekstraat bovenin het plangebied.

Voor het hele plangebied geldt een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’. Voor ingrepen in een gebied groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op de gronden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, op de bijbehorende erven worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag op de erven (buiten het bouwvlak) ten hoogste 50% bedragen, voor zover deze gronden deel uitmaken van een perceel groter dan 500 m², met een maximum van 90 vierkante meter – tenzij anders bepaald op de verbeelding.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst. De goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw is maximaal 3 m, de maximale bouwhoogte 6 m;



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Koewacht-Overslag-Zuidorpe"

2. TOEKOMSTIGE SITUATIE

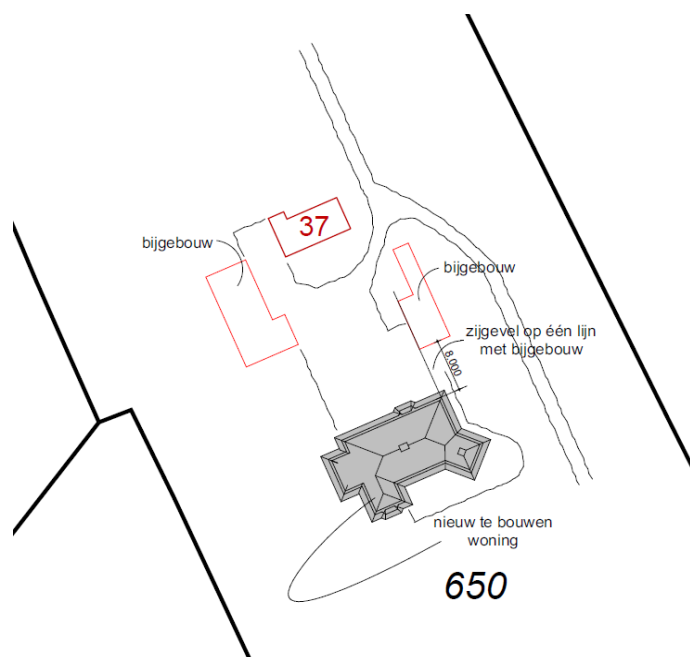
De verschillende delen van het plangebied behouden de huidige bestemmingen. Het bouwvlak voor het hoofdgebouw wordt qua ligging aangepast aan de op 1 april 2015 verleende omgevingsvergunning. Dit bouwvlak zal de bouwaanduiding 'vrijstaand' behouden. Daarnaast zal de grootte van het bouwvlak niet wijzigen. De op het perceel aanwezige bijgebouwen worden voorzien van een (strak) bouwvlak met de aanduiding bijgebouwen (bg). Dit sluit aan bij de plansystematiek van het bestemmingsplan "Koewacht-Overslag-Zuiddorpe".

Voor de te bouwen woning in het gedeelte met de bestemming 'Wonen-1' gelden de volgende bouwregels:

- Hoofdgebouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, dan wel op een afstand van ten hoogste 3 m evenwijdig hieraan;
- De breedte van de voorgevel mag ten hoogste 20 m bedragen;
- De afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste 2,50 m te bedragen;
- De goothoogte is maximaal 5 m, de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 4 meter hoger dan de toegestane goothoogte;
- De bouwvlakdiepte is 18 m;
- De oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 30% van het perceeloppervlak bij percelen groter dan 500 m².

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

De bijgebouwen (waaronder de voormalige woning) die op het perceel aanwezig zijn, worden voorzien van een (strak) bouwvlak met de aanduiding bijgebouwen (bg). Daarbij mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 225 m² bedragen, conform de huidige oppervlakte aan bijgebouwen. Dit zal afwijken van de maximaal 90 m² voor bijgebouwen, zoals die in de regeling in het bestemmingsplan "Koewacht-Overslag-Zuiddorpe" is genoemd.



Afbeelding 3 Situatieschets plangebied Koewacht, Het Zand 37

3. BELEIDSKADER

Er vindt slechts een kleine aanpassing plaats in het plangebied. Het bouwvlak voor het hoofdgebouw wordt afgestemd op de op 1 april 2015 verleende omgevingsvergunning. Daarnaast wordt de regeling omtrent aan- en uitbouwen en bijgebouwen aangepast aan de bestaande situatie, waarbij ingezet wordt op omzetting van de oude woning naar bijgebouw. De regeling sluit qua systematiek aan op vergelijkbare situaties binnen het bestemmingsplan “Koewacht-Overslag-Zuiddorpe”.

Een nadere toetsing aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid is niet noodzakelijk.

4. RANDVOORWAARDEN

Binnen de procedure van een bestemmingsplan dienen de effecten van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt te worden. Voor veel projecten betekent dit dat onderzoek dient te worden verricht naar diverse milieuaspecten.

Het gaat in dit bestemmingsplan om een geringe verschuiving van het bouwvlak middels de op 1 april 2015 verleende omgevingsvergunning. Daarnaast worden de op het perceel aanwezige bijgebouwen positief bestemd door het toekennen van een strak rond de bebouwing liggend bouwvlak met de aanduiding bijgebouwen (bg). Dit is overeenkomstig de plansystematiek van het bestemmingsplan “Koewacht-Overslag-Zuiddorpe”.

Nadere onderzoeken zijn daarom niet noodzakelijk.

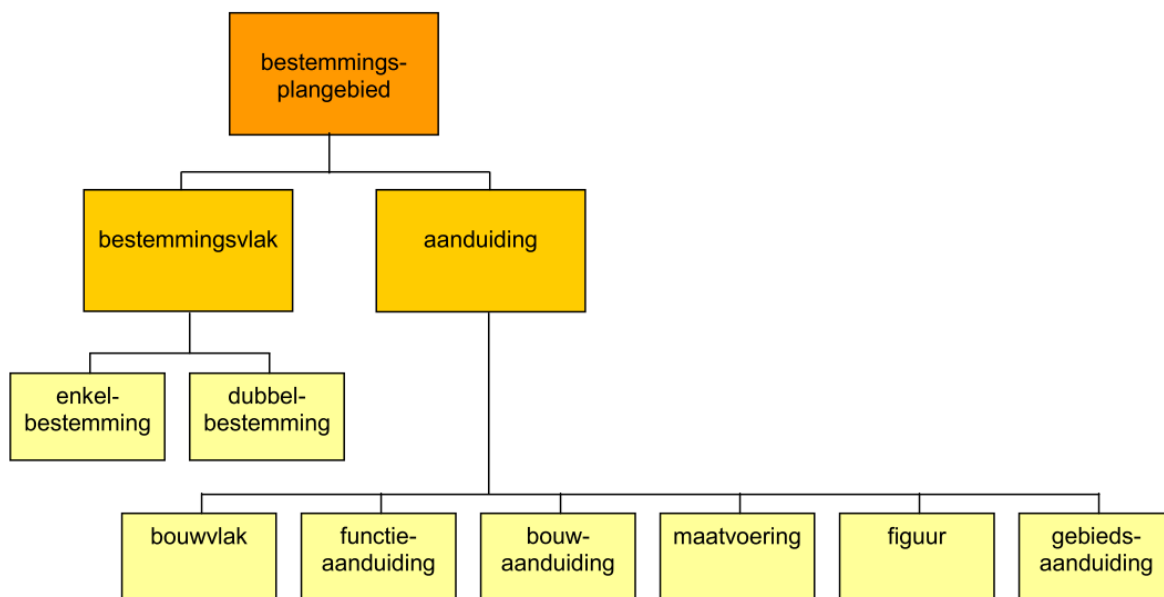
5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Koewacht, Het Zand 37” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)”. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin (T)

De bestemming 'Tuin' (T) geldt voor de voortuinen van woningen. Het betreft de gronden die voor de voorgevel van de woning of in het verlengde daarvan liggen. Ook voor hoeksituaties is deze bestemming bij de zichtlijnen op de zij-erven gelegd. Op de gronden met deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde toegestaan, tot een maximale hoogte van 1,00 meter.

Artikel 4 Verkeer (V)

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer' (V). Binnen deze bestemming zijn ook kleine algemene voorzieningen, zoals (snipper)groenvoorzieningen, ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen mogelijk.

Artikel 5 Wonen-1 (W-1)

De nieuwbouwwoning binnen het plangebied is bestemd als 'Wonen-1' (W-1). Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

In dit artikel staan voor woningen en bijbehorende bouwwerken ook bouwregels over het maximaal aantal wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogte. De maximale goothoogte is aangeduid op de verbeelding.

De aangepaste bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen staan in dit artikel.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1 (WR-A1)

Het plangebied is aangewezen als archeologisch waardevol gebied 1. Hiervoor gelden regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming WR-A1). Dit artikel heeft tot doel de hier aanwezige of verwachte archeologische waarden te beschermen, waartoe een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel worden gehanteerd. Na onderzoek kan een vergunning worden verleend voor het uitvoeren van werken, werkzaamheden of sloopwerkzaamheden. Voor ingrepen in een gebied groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel van de regels staan de algemene regels voor bebouwing, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot ontheffing.

Artikel 11 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen welke procedures wanneer gevolgd moeten worden.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 12 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Koewacht, Het Zand 37”.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Dit bestemmingsplan heeft enkel betrekking tot de maximale oppervlakte van bijgebouwen. Dit betreft geen bouwplan, zoals aangegeven in artikel 6.2.1. Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is daarom niet noodzakelijk.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.