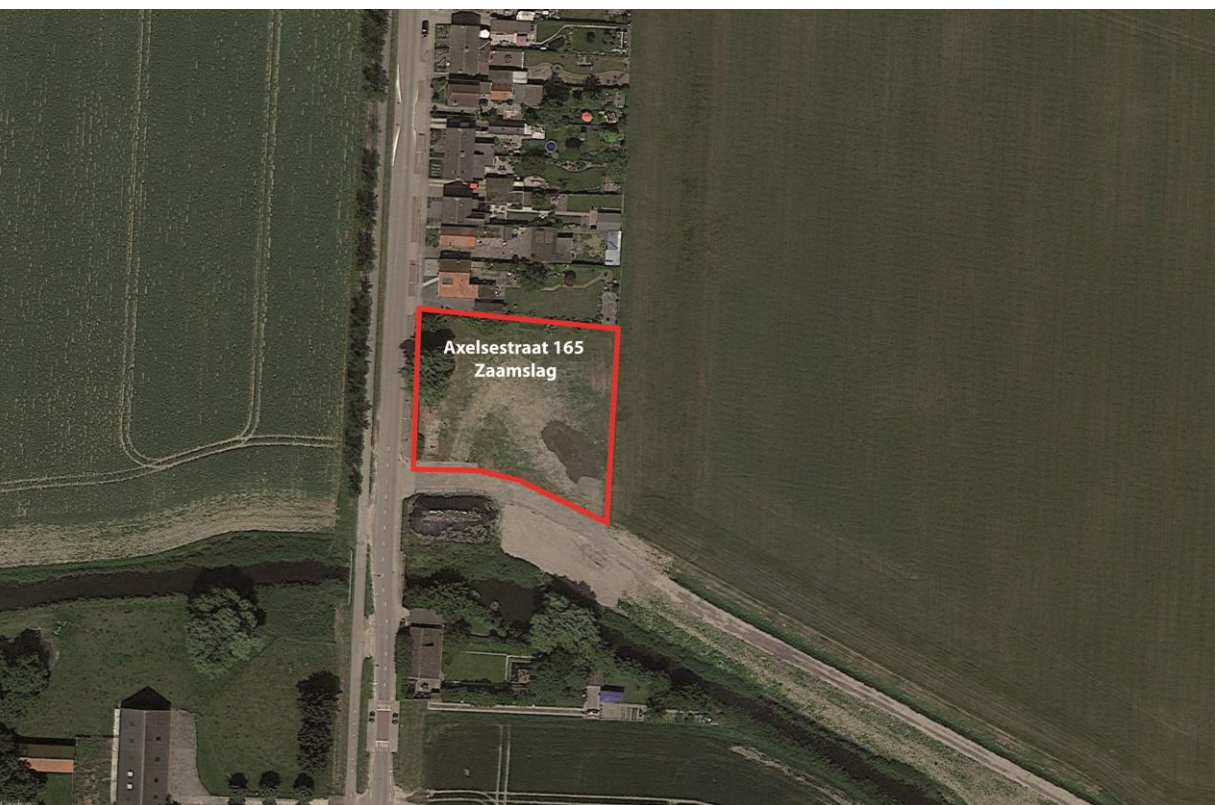


15059

BESTEMMINGSPPLAN AXELSESTRAAT 165 ZAAMSLAG

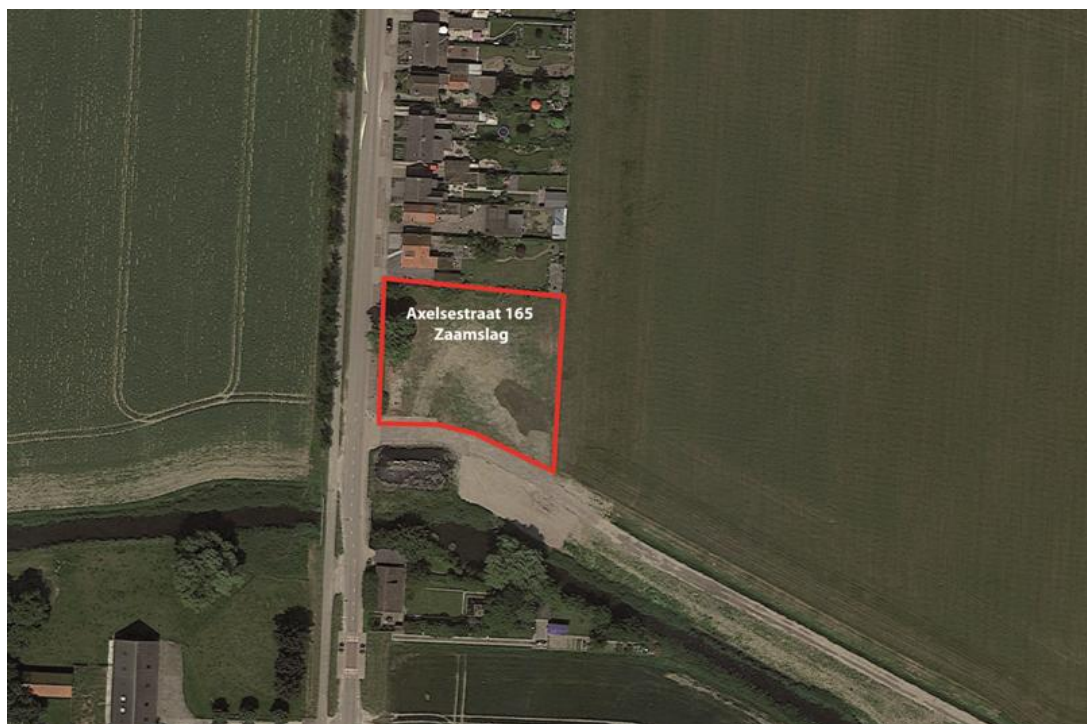




Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	3
2.	Toekomstige situatie	4
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



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om twee woningen op het perceel Axelsestraat 165 in Zaamslag mogelijk te maken. Het perceel is in eigendom van de gemeente Terneuzen.

Voor dit perceel is in 2014 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel.

Inmiddels is het perceel nog steeds niet verkocht, maar hebben zich wel enkele potentiële kopers gemeld welke graag twee woningen willen bouwen op het perceel. Derhalve wenst de gemeente het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat het mogelijk is om twee woningen op het perceel te realiseren. Dit zouden zowel twee vrijstaande woningen als één 2-onder-1 kap woning kunnen zijn.

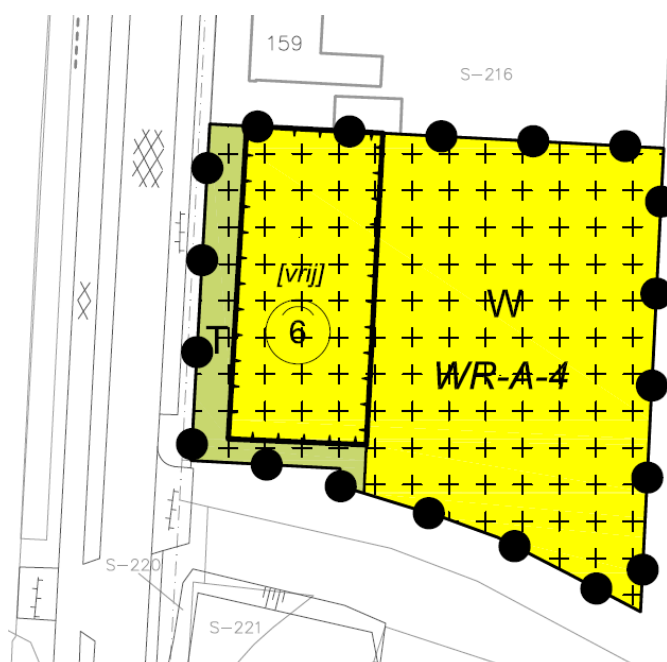
In deze toelichting wordt beschreven waarom het toevoegen van één extra woning ruimtelijk aanvaardbaar is. Verder is kort beschreven waarom toetsing aan het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid alsook de sectorale toetsing niet noodzakelijk is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de bestaande woning Axelsestraat 159 aan de zuidzijde van de kern Zaamslag. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de watergang Kleine Dulper waarlangs een onverhard pad loopt. Ten zuiden van de watergang staat de woning Axelsestraat 167. Aan de oostzijde van het plangebied en aan overzijde van de Axelsestraat ligt het open agrarisch gebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op de genoemde locatie is het bestemmingsplan 'Zaamslag, Axelsestraat 165' (vastgesteld 1 juli 2014) van toepassing. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Wonen en is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning gebouwd mag worden.

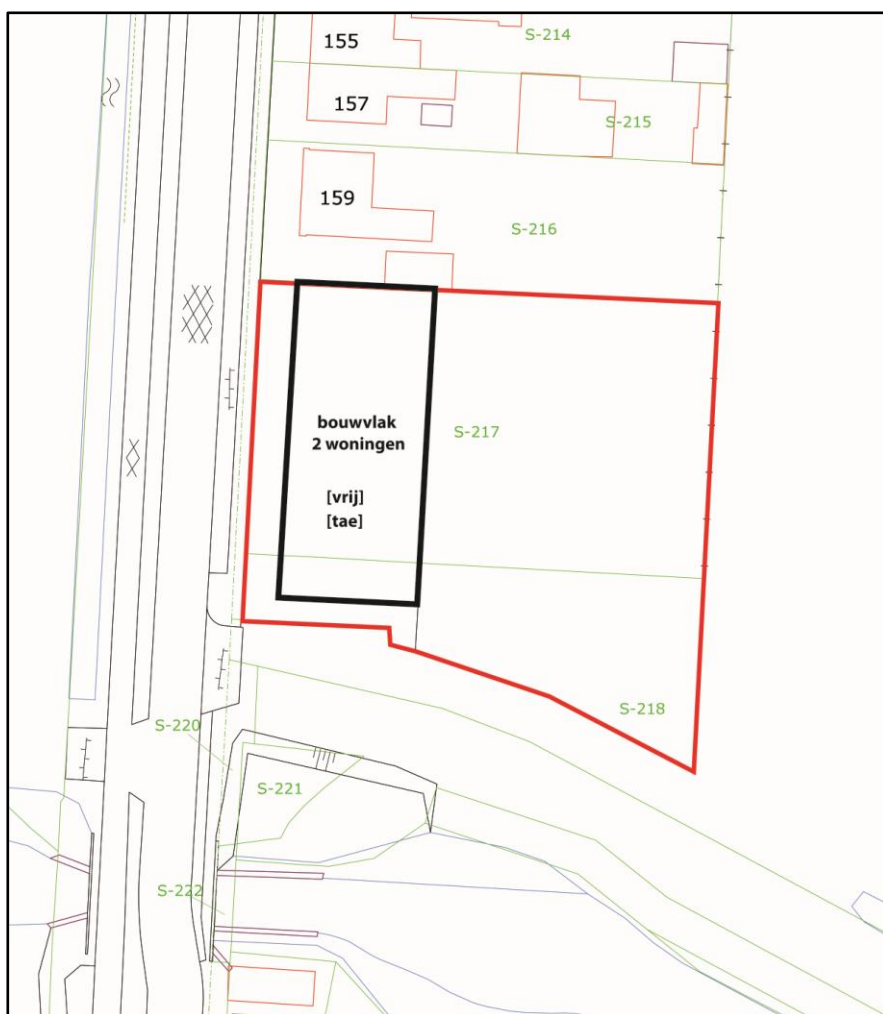


Afbeelding 2 Vigerend bestemmingsplan 'Zaamslag, Axelsestraat 165'

2. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Op het perceel was voorheen een bedrijf gevestigd. Er was sprake van een ernstige mate van bodemverontreiniging. Het perceel is aangekocht door de gemeente en inmiddels gesaneerd. In het bestemmingsplan Zaamslag is voor het perceel de bestemming 'Wonen' opgenomen. Doordat het perceel zeer moeilijk verkoopbaar bleek is in 2014 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld met een gewijzigde ligging van het bouwvlak, waarbinnen de bouw van één woning mogelijk was. Inmiddels een jaar later blijkt het perceel nog steeds lastig te verkopen, maar hebben zich wel enkele kopers gemeld welke mogelijkheden zien, mits het mogelijk zou zijn om twee woningen te kunnen realiseren op het perceel.

Er is daarom gekozen om de regels en verbeelding dusdanig aan te passen dat het mogelijk is om twee woningen te realiseren. Dit zouden zowel twee vrijstaande woningen als één 2-onder-1 kap woning kunnen zijn. De ligging van de woningen zal onveranderd blijven evenals de grootte en ligging van het bouwvlak alsmede de tuin aan de achterzijde van het perceel.



Het plangebied behoudt de bestemming Wonen. De volgende bouwregels gelden voor het perceel:

- Twee woningen in de vorm van een vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woning;
- Hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak;
- Hoofdgebouwen uitsluitend 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 7,5 m bedragen;
- Afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 2,50 m;
- Goothoogte max. 6 m, bouwhoogte max. 10 m;
- Bouwvlakdiepte 15 m;
- De oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 30% van het perceeloppervlak;
- Aan- en uitbouwen uitsluitend op de gronden binnen het bouwvlak en op bijbehorende erven;
- Oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het oppervlak van het erf met een maximum van 90 m²;
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- Goothoogte van een aan-uit- of bijgebouw is maximaal 3 m, bouwhoogte 6 m;

Voor het plangebied blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' uit het bestemmingsplan 'Zaamslag, Axelsestraat 165' van toepassing.

De watergang "Kleine Dulper" is onderdeel van het Natuur Netwerk Zeeland (voorheen: EHS) en mag niet worden verstoord. Het toevoegen van een extra woning binnen het bestaande bouwvlak leidt niet tot verstoring van de watergang.

3. BELEIDSKADER

Het toevoegen van een extra woning past binnen het plangebied en bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Het toevoegen van een extra woning past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Terneuzen. 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. Omdat in dit geval echter de woning al rechtstreeks bestemd is in het bestemmingsplan Axelsestraat 165, Zaamslag (de afwijking betreft alleen het toevoegen van een extra woning binnen hetzelfde bouwvlak) zijn de meeste onderzoeken niet noodzakelijk.

Geluid

Voor de extra woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (opgenomen in de bijlage). De geluidsbelasting op de extra woning aan de Axelsestraat 165 bedraagt 54 dB. Daarmee wordt wel de voorkeurswaarde overschreden, maar niet de grenswaarde. Maatregelen om de geluidsbelasting omlaag te brengen stuiten op stedenbouwkundige, financiële, verkeerskundige en vervoerskundige bezwaren. Aanbevolen wordt om voor de woning een hogere waarde vast te stellen van 54 dB.

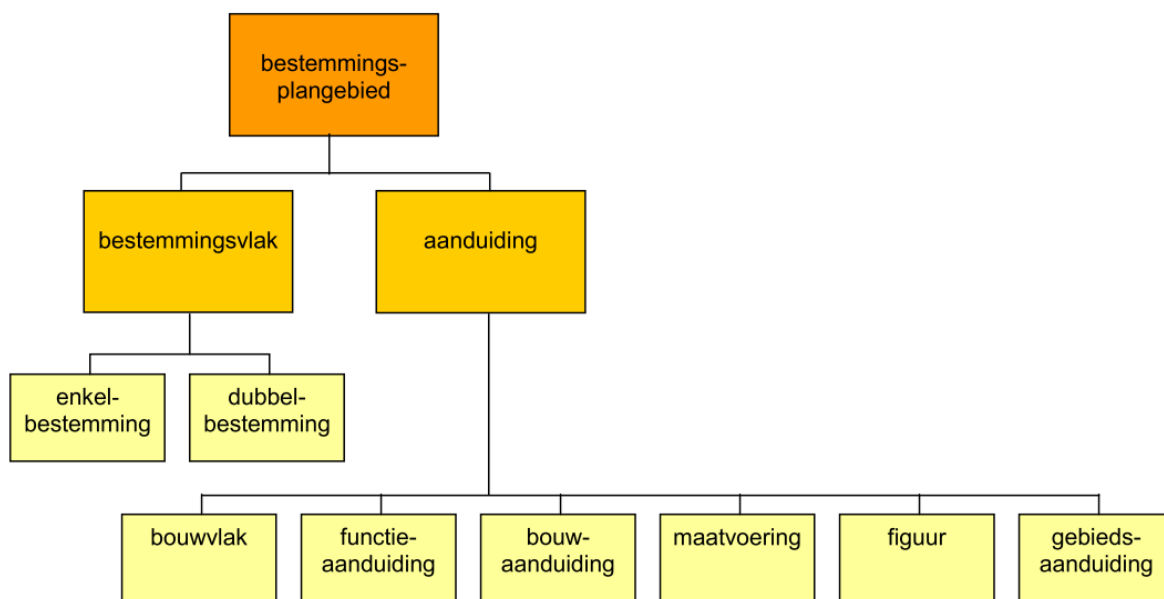
5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Zaamslag, Axelsestraat 165” 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 Wonen (W)

De nieuwbouwwoning binnen het plangebied is bestemd als "Wonen" (W). 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 en het maximaal aantal wooneenheden is aangeduid op de verbeelding.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 4

Het plangebied is aangewezen als archeologisch waardevol gebied – 4. Hiervoor gelden regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming WR-A4). 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 de gebieden met een Waarde Archeologie - 4 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak dat groter is dan duizend vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan een halve meter onder het maaiveld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Algemene Procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 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 12 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 "Zaamslag. Axelsestraat 165".

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een gemeentelijk initiatief op eigen gronden. De kosten voor het bestemmingsplan en de bijbehorende procedure zijn meegenomen in de gemeentelijke grondexploitatie voor dit perceel.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van **DATUM** tot en met **DATUM** ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn **X** zienswijzen ingediend.