



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 20 september 2016

, de secretaris

, de burgemeester

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan 'Borsels Buiten, Hollestelleweg 9a, 2016'
Ontwerp	7 juli 2016
Vastgesteld	20 september 2016

Inhoudsopgave

Inhoud

TOELICHTING	1
BIJLAGE 1	3

TOELICHTING

Inleiding

Ter plaatse van het perceel Hollestelleweg 9 a te 'Ovezande werd in het verleden een agrarisch bedrijf uitgeoefend. Het agrarische bedrijf is beëindigd en de eigenaar heeft verzocht de bestemming om te zetten naar burgerwoning.

Het perceel Hollestelleweg 9a te Ovezande is gelegen in het bestemmingsplan "Borsels Buiten", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007. Op grond van artikel 10 deel B onder 3.1 van de planregels behorende bij dit bestemmingsplan (verder: planregels) kan de bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie is vervallen worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden".

Wijzigingsbevoegdheid

Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen moet op basis van artikel 10 deel B onder 3.1 van het bestemmingsplan worden voldaan aan het criterium dat de wijziging niet mag leiden tot ernstige beperking van de agrarische functie.

Toetsing aan de wijzigingscriteria en algemene aanvaardbaarheid

In de nabijheid van het plangebied liggen de percelen Hollestelleweg 9,10,11 en 12. Op de percelen 10 en 11 is geen bedrijf gevestigd, de functiewijziging heeft geen gevolgen voor deze percelen. Aan de Hollestelleweg 12 is wel een bedrijf gevestigd, dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 200 meter van het perceel Hollestelleweg 9a. Op het perceel Hollestelleweg 9 is momenteel geen agrarisch bedrijf gevestigd, maar planologisch bestaat er wel een mogelijkheid om op dit perceel een agrarisch bedrijf te vestigen. Door de RUD Zeeland is getoetst of de omzetting naar een woonbestemming leidt tot een ernstige belemmering van de agrarische functie van de (potentiële) bedrijven in de omgeving van het plangebied. De conclusie is dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning geen nadere beperkingen oplevert voor de agrarische bedrijven in de omgeving. Er treedt dus geen ernstige belemmering van de agrarische functie van deze bedrijven op. Voor het advies van de RUD Zeeland wordt verwezen naar bijlage 1. Er wordt derhalve voldaan aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid.

In de omgeving van de Hollestelleweg 9a zijn meerdere burgerwoningen gelegen. Behoud van de woonfunctie van de voormalige bedrijfswoning is passend in de ruimtelijke structuur. De wijziging heeft geen negatieve consequenties voor bodem en water; een toename van bebouwing ligt niet voor de hand omdat de bouwmogelijkheden bij burgerwoningen beperkter zijn dan de bouwmogelijkheden op agrarische bouwvlakken. Tenslotte kan het toevoegen van één woning niet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op het perceel is naast de woning tevens een voormalige agrarische loods aanwezig met een oppervlakte van circa 130 vierkante meter. In deze loods zouden in de toekomst een nevenfunctie naast de woonfunctie gevestigd kunnen worden op basis van de regeling Nieuwe Economische Dragers (NED). Gezien de mogelijkheden die de aanwezige bebouwing biedt om in de toekomst een nevenactiviteit te vestigen, bestaat er op dit moment geen noodzaak om tot sanering van de nog aanwezige agrarische bebouwing over te gaan.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat wijziging van de agrarische bestemming in een bestemming Woondoeleinden voor het perceel Hollestelleweg 9a te Ovezande aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening voldoet.

Juridische planbeschrijving

De planwijziging heeft uitsluitend betrekking op de plankaart, niet op de voorschriften. Binnen het aangegeven wijzigingsgebied komt het agrarisch bouwvlak te vervallen en wordt de bestemming Woondoeleinden met de subbestemming burgerwoning (Wb) toegekend. Zowel op de bestaande woning als op de bestaande cultuurhistorische bebouwing komt de aanduiding 'Wb' te liggen. Na de planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing. De gronden rondom de woning met bijgebouwen behouden de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL).



Afbeelding: Hollestelleweg 9a in Ovezande

BIJLAGE 1

Advies RUD Zeeland