



Wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Kruiningenpolderweg 4, 2013"





Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 19 februari 2013

, de voorzitter

, de secretaris

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Kruiningenpolderweg 4, 2013"
Ontwerp	12 december 2012
Vastgesteld	19 februari 2013

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Bijlage 1 Milieuadvies	6
Bijlage 2 Plankaart	

TOELICHTING

Inleiding

Ter plaatse van het perceel Kruiningenpolderweg 4 te Nisse werd in het verleden een agrarisch bedrijf uitgeoefend. Het agrarische bedrijf is beëindigd en namens de huidige kopers is aan de gemeente verzocht de bestemming van het perceel te wijzigen.

Het perceel Kruiningenpolderweg 4 is gelegen in het bestemmingsplan "Borsels Buiten" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007). Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" en de gronden zijn bestemd voor agrarische grondgebonden bedrijven. Op grond van artikel 10 deel B lid 3.1 van dit bestemmingsplan kan de agrarische bestemming van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gewijzigd worden in de bestemming Woondoeleinden, burgerwoning (Wb).

Wijzigingsbevoegdheid

Om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen moet voldaan worden 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 perceel is één bedrijf dat mogelijk wordt beïnvloed. Door de gemeentelijke afdeling Milieu is getoetst of de omzetting naar een woonbestemming leidt tot een ernstige belemmering van de agrarische functies. De conclusie is dat hiervan in dit geval geen sprake is.

Voor een toelichting op het advies van de afdeling Milieu wordt verwezen naar bijlage 1.

Er wordt derhalve voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

In de omgeving van de Kruiningenpolderweg 4 zijn meerdere burgerwoningen gelegen. Behoud van de woonfunctie van de voormalige bedrijfswoning is passend in de ruimtelijke structuur.

Door de beëindiging van het bedrijf is naar verwachting sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen; de verwachte afname van verkeer heeft een positief effect op verkeersveiligheid, geluid en luchtkwaliteit.

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.

De aanwezige bedrijven in de directe omgeving zijn allemaal op zeer ruime afstand gelegen. Naar verwachting hebben deze bedrijven geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van Kruiningenpolderweg 4.

Op basis van voorgaande is de conclusie dat wijziging van de agrarische bestemming in een bestemming Woondoeleinden voor het perceel Kruiningenpolderweg 4 te Nisse voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

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. De

gronden rondom de woning met bijgebouwen behouden de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" (AL).