



Wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Oude Zanddijk 6, 2012"



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 10 april 2012

, de voorzitter

, de secretaris

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Oude Zanddijk 6, 2012"
Ontwerp	26 januari 2011
Vastgesteld	10 april 2012

Inhoudsopgave

Toelichting.....	2
Bijlage 1 - Milieuadvies.....	4

TOELICHTING

Inleiding

Ter plaatse van het perceel Oude Zanddijk 6 te Heinkenszand werd in het verleden een agrarischbedrijf uitgeoefend. Het agrarische bedrijf is beëindigd en de huidige eigenaar/gebruiker heeft de gemeente verzocht de bestemming van het perceel te wijzigen.

Het perceel Oude Zanddijk 6 is gelegen in het bestemmingsplan "Borsels Buiten" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007). Op grond van artikel 10 deel B lid 3.1 van dit bestemmingsplan kan de agrarische bestemming van 'niet-beeldbepalende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' gewijzigd worden in de bestemming Woondoeleinden, burgerwoning (Wb).

Wijzigingsbevoegdheid

Om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen moet voldaan worden aan de volgende criteria:

- de betreffende bebouwing mag niet voorkomen op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die in een bijlage van de voorschriften is opgenomen;
- de wijziging mag niet leiden tot ernstige beperking van de agrarische functie.

De voorschriften omtrent wijziging omvatten voorts regels die gelden indien meer dan één woning gerealiseerd gaat worden. Aan de Stoofweg 6 wordt slechts één burgerwoning toegestaan zodat deze regels verder buiten beschouwing blijven.

Toetsing aan de wijzigingscriteria en algemene aanvaardbaarheid

De gebouwen op het perceel Oude Zanddijk 6 zijn niet opgenomen in de bijlage 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

In de nabijheid van het perceel zijn twee bedrijven die mogelijk worden 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 er geen sprake is van een ernstige belemmering.

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.

Langs de Oude Zanddijk 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 een afstand van circa 50 meter of meer gelegen. Naar verwachting hebben deze bedrijven geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van Oude Zanddijk 6.

Op basis van voorgaande is de conclusie dat wijziging van de agrarische bestemming in een bestemming Woondoeleinden voor het perceel Oude Zanddijk 6 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 maximale flexibiliteit (AF).