



**Wijzigingsplan
"Borsels Buiten, gedeelte Westdorpseweg 5, 2015".**



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 23 juni 2015

, de voorzitter

, de secretaris

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan 'Borsels Buiten, gedeelte Westdorpseweg 5, 2015'
Ontwerp	17 maart 2015
Vastgesteld	23 juni 2015

Inhoudsopgave

Toelichting.....1

Bijlage 1 Advies RUD-Zeeland.....3

TOELICHTING

Inleiding

Ter plaatse van het perceel Westdorpsweg 5 te Baarland werd in het verleden een agrarisch bedrijf uitgeoefend. Het agrarische bedrijf is beëindigd en de huidige eigenaren hebben de gemeente verzocht de bestemming van het perceel te wijzigen.

Het perceel Westdorpsweg 5 te Baarland 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 dit bestemmingsplan kan de bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie is vervallen worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden".

Artikel 10 deel B onder 3.2 maakt het mogelijk om in het belang van handhaving van cultuurhistorisch, landschappelijk en monumentaal waardevolle boerderijen middels een planwijziging een vrijkomende waardevolle boerderij om te zetten in meerdere woningen per complex. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende randvoorwaarden te worden gehanteerd:

- De betreffende boerderij is opgenomen op de in bijlage 4 opgenomen lijst van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen;
- Er mag geen ernstige aantasting plaatsvinden van het cultuurhistorisch of monumentale karakter van de boerderij;
- Er mag geen vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden;
- Er mogen maximaal twee extra woningen ontstaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen moet op basis van artikel 10 deel B onder 3.1 en 3.2 van het bestemmingsplan worden voldaan aan het criterium dat de wijziging niet mag 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 Westdorpsweg 5 wordt slechts om één burgerwoning verzocht zodat deze regels verder buiten beschouwing blijven.

Toetsing aan de wijzigingscriteria en algemene aanvaardbaarheid

De gebouwen op het perceel Westdorpsweg 5 zijn opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan "Borsels Buiten" onder 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

In de nabijheid van het perceel is één bedrijf, gelegen aan de Westdorpsweg 4, dat mogelijk wordt beïnvloed. Door de RUD Zeeland is getoetst of de omzetting naar een woonbestemming leidt tot een ernstige belemmering van de agrarische functie van dit bedrijf. De conclusie is dat de burgerwoning geen grotere beperking oplevert voor het bedrijf gelegen aan de Westdorpsweg 4 dan voor een bedrijfswoning zou gelden.

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 Westdorpsweg 5 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 bouw mogelijkheden bij burgerwoningen beperkter zijn dan de bouw mogelijkheden op agrarische bouwvlakken.

Het aanwezige bedrijf aan de Westdorpseweg 4 is op een zodanige afstand gelegen en heeft een dusdanige schaal dat dit bedrijf naar verwachting geen negatieve invloed heeft op het woon-en leefklimaat ter plaatse van Westdorpseweg 5.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat wijziging van de agrarische bestemming in een bestemming Woondoeleinden voor het perceel Westdorpseweg 5 Baarland 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).



Afbeelding: Westdorpseweg 5 Baarland

BIJLAGE 1

Advies RUD Zeeland

DE OMGEVINGSDIENST VOOR EEN SCHOON EN VEILIG ZEELAND



Gemeente Borsele
T.a.v. de heer J.M. Jansen
Postbus 1
4450 AA Heinkenszand

ons kenmerk : W-ABG150020 / 00064504
document nr. : 2015-008413
contactpersoon : de heer P.M.J. van den Brande
tel. : (0115) 745 156
e-mail : pmj.vandenbrande@rud-zeeland.nl
verzonden : 23 februari 2015



Terneuzen, 19 februari 2015

Betreft: Westdorpsweg 5 te Baarland

Geachte heer Jansen,

U heeft verzocht te beoordelen of het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op het adres Westdorpsweg 5 te Baarland al dan niet belemmeringen/beperkingen op zal leveren voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

Het dichtstbijgelegen agrarische bedrijf is gevestigd op Westdorpsweg 4 te Baarland. De afstand tussen het bouwvlak op het adres Westdorpsweg 5 en het bouwvlak op het adres Westdorpsweg 4 bedraagt circa 45 meter.

Voor het bedrijf gelegen aan de Westdorpsweg 4 is de bedrijfswoning Westdorpsweg 5 in de huidige situatie de beperkende factor (indien men wil uitbreiden). Door het omzetten van de bedrijfswoning, gelegen aan de Westdorpsweg 5, in een burgerwoning verandert dit niet. De burgerwoning levert geen grotere beperking(en) op voor het bedrijf gelegen aan de Westdorpsweg 4 dan voor een bedrijfswoning zou gelden.

De andere agrarische bedrijven in de omgeving liggen dermate ver weg dat zij (eveneens) geen belemmeringen/beperkingen ondervinden van de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op het adres Westdorpsweg 5.

Ik meen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, mocht u toch nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,

mevr. drs. R.J. Mulder
hoofd afdeling Staf