



Gemeente Borsele  
t.a.v. mevrouw A. Elling  
Postbus 1  
4450 AA Heinkenszand

ons kenmerk : W-AVR200372 / 00256029  
document nr. : 2020-579531  
contactpersoon : de heer P.M.J. van den Brande  
tel. : +31 (0)6 51204562  
e-mail : pmj.vandenbrande@rud-zeeland.nl  
verzonden : 11 november 2020

Terneuzen, 10 november 2020

GEMEENTE BORSELE  
INGEKOMEN

13 NOV. 2020

Betreft: Lewedijk 31 te Nieuwdorp

Geachte mevrouw Elling,

In uw e-mail van 8 oktober jongstleden geeft u aan dat de heer J. van Gulp overweegt de woning Lewedijk 31 te Nieuwdorp (voor zijn dochter) aan te kopen. U verzoekt aan te geven of het mogelijk is de bestemming van de woningen Lewedijk 31 respectievelijk Lewedijk 29 om te zetten van bedrijfswoning naar burgerwoning/reguliere woning, waarbij de bedrijfsactiviteiten op Lewedijk 31A gehandhaafd blijven. De aanneme is dat deze woningen elkaar niet onderling beïnvloeden.

Bij het advies is uitgegaan van navolgende (aan de gemeente) verstrekte gegevens:

- De bedrijfsactiviteiten bestaan uit:
  - In de voorste loods (zwart dak met afmeting 20 m x 32 m): caravanstalling;
  - In de 2<sup>e</sup> loods met een oppervlak van 900 m<sup>2</sup>:
    - voorste helft: aannemersbedrijf (450 m<sup>2</sup>), waarbij de werkzaamheden binnen met gesloten deuren plaatsvinden;
    - achterste helft: opslag en verhuur hoogwerkers (450 m<sup>2</sup>);
  - Vrijstaande loods (zuidzijde perceel): bestaat uit 7 units met een totale oppervlakte van 735 m<sup>2</sup> en wordt verhuurd voor opslagdoeleinden.
- Er is sprake van 2 bedrijfswoningen, Lewedijk 29 en Lewedijk 31. Beide bedrijfswoningen zullen in de planologische procedure worden gewijzigd naar reguliere woningen. De initiatiefnemer neemt hiertoe, indien de bestemmingswijziging mogelijk is, contact op met de eigenaar van Lewedijk 29.
- Het aanpassen van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ter hoogte van de achtertuinen van de bedrijfswoningen is bespreekbaar.

#### Toetsen aan richtafstanden

Het is mogelijk om de bestemmingen van de bedrijfswoningen Lewedijk 29 en Lewedijk 31 om te zetten naar reguliere woningen indien voldaan wordt aan de richtafstanden voor de hierboven genoemde bedrijfsactiviteiten. Deze worden onderstaand getoetst:

- de vrijstaande loods wordt gebruikt als opslaggebouw. Dat betekent dat er sprake is van een categorie 2-activiteit/bedrijfsonderdeel, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de vrijstaande loods en het bestemmingsvlak bedrijfswoningen is groter dan 40 meter;
- de achterste helft van de 2<sup>e</sup> loods wordt gebruikt als opslaggebouw. Dat betekent dat er sprake is van een categorie 2-activiteit/bedrijfsonderdeel, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de achterste helft van de 2<sup>e</sup> loods en

- het bestemmingsvlak bedrijfspwoningen is groter dan 60 meter;
- in de voorste helft van de 2<sup>e</sup> loods is een aannemersbedrijf gevestigd. Het bedrijfsoppervlak (in de loods) is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat er sprake is van een categorie 2-activiteit/bedrijfsonderdeel, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de voorste helft van de 2<sup>e</sup> loods en het bestemmingsvlak bedrijfspwoningen is groter dan 40 meter.
- de voorste loods wordt gebruikt als opslaggebouw (caravanstalling). Dat betekent dat er sprake is van een categorie 2-activiteit/bedrijfsonderdeel, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de voorste loods en het bestemmingsvlak bedrijfspwoningen is circa 9 meter. De afstand tussen de voorste loods en het bestemmingsvlak wonen Lewedijk 27 is circa 5 meter. Hier wordt dus niet aan de richtafstand voldaan.
- het gedeelte ten zuiden van het bestemmingsvlak bedrijfspwoningen (verder: de oprit) is bestemd als bedrijf. Daar alle bovengenoemde activiteiten/bedrijfsonderdelen in de categorie 2 vallen, geldt dat ook voor dit gedeelte. De afstand van de oprit tot het bestemmingsvlak bedrijfspwoningen is 0 meter. De afstand van de oprit tot het bestemmingsvlak wonen Lewedijk 27 is 0 meter. Hier wordt dus ook niet aan de richtafstand voldaan.
- het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ter hoogte van de achtertuinen van de bedrijfspwoningen (ten oosten van het bestemmingsvlak bedrijfspwoningen valt eveneens onder categorie 2. De afstand tussen deze 2 bestemmingsvlakken is 0 meter. Hier wordt dus ook niet aan de richtafstand voldaan.

(In de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan is de activiteit "Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)" niet opgenomen. Daarom is daarvoor de richtafstand gebruikt uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.)

#### **Afwijken van richtafstanden**

Het is mogelijk om gemotiveerd van de richtafstanden af te wijken. Navolgend is nagegaan of dit in onderhavige situatie mogelijk is:

- de voorste loods wordt gebruikt als caravanstalling. Het aspect geluid is derhalve, mogelijk met uitzondering van het geluid veroorzaakt door af- en aanvoerbewegingen, geen belemmering voor onderhavig initiatief. Het aspect gevaar kan wel relevant zijn. Om te voorkomen dat dit het geval is verdient het aanbeveling als beperkende voorwaarde voor de bedrijfsbestemming op te nemen dat de opslag van gevaarlijke stoffen (met name LPG) hier niet toelaatbaar is. Op de aan- en afvoerbewegingen wordt onderstaand nader ingegaan.
- de oprit kan feitelijk alleen gebruikt worden voor aan- en afvoerbewegingen. In het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt niet getoetst aan de maximale geluidsniveaus veroorzaakt door laad- en losactiviteiten, omdat deze maximale geluidsniveaus als maatschappelijk acceptabel worden beschouwd, tussen 7.00 en 19.00 uur. Indien als beperkende voorwaarde voor de bedrijfsbestemming opgenomen kan worden dat aan- en afvoerbewegingen tussen 19.00 uur en 7.00 uur niet zijn toegestaan is het geluid van de aan- en afvoerbewegingen geen belemmering voor onderhavig initiatief. (Wellicht ten overvloede wordt nog vermeld dat het zeer onaannemelijk is dat in onderhavig geval voor geluid niet voldaan wordt aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van aan- en afvoerbewegingen op de oprit. Hiervoor zijn dan ook geen beperkende voorwaarden noodzakelijk.)

#### **Aanpassen bestemmingsvlak**

Het is niet geheel duidelijk waarvoor (of zelfs of) het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ten hoogte van de achtertuinen van de bedrijfspwoningen bedrijfsmatig gebruikt wordt. De initiatiefnemer geeft aan dat aanpassen van dit bestemmingsvlak bespreekbaar is. Het verdient aanbeveling deze bestemming om te zetten naar een bestemming Wonen, met dien verstande dat op dit bestemmingsvlak geen (woning)bouw wordt toegestaan. Indien deze aanbeveling wordt opgevolgd kan onderhavig initiatief doorgang vinden.

### **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig initiatief haalbaar is, mits:

- de beperkende voorwaarde wordt opgenomen dat in de voorste loods de opslag van gevaarlijke stoffen (met name LPG) niet is toegestaan; en
- de beperkende voorwaarde wordt opgenomen dat aan- en afvoerbewegingen tussen 19.00 uur en 7.00 uur niet zijn toegestaan. (Verkeersbewegingen van en naar de woningen Lewedijk 29 en 31 kunnen hiervan uitgezonderd worden.); en
- het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ten hoogte van de achtertuinen van de bedrijfspwoningen wordt omgezet naar een woonbestemming (waarbij (woning)bouw op dit gedeelte niet wordt toegestaan).

Indien niet voldaan kan worden aan bovenstaande voorwaarden, dan kan gepoogd worden:

- middels een akoestisch onderzoek aan te tonen dat aan- en afvoerbewegingen tussen 19.00 uur en 7.00 uur een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staan. Op voorhand is echter niet uit te sluiten dat een dergelijk onderzoek als resultaat oplevert dat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- middels een deskundigenonderzoek aan te tonen dat de opslag van gevaarlijke stoffen (met name LPG) in de voorste loods een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat.
- exact(er) aan te geven waarvoor het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ten hoogte van de achtertuinen van de bedrijfspwoningen gebruikt wordt. Afhankelijk van dit gebruik kan dan middels onderzoeken en/of deskundigenrapporten mogelijk aangetoond worden dat dit gebruik geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

### **Nadere informatie**

Indien u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen en/of opmerkingen heeft kunt u contact opnemen met de behandelende ambtenaar. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,



hoofd afdeling Vergunningen  
mevr. mr. ing. I. Jansen