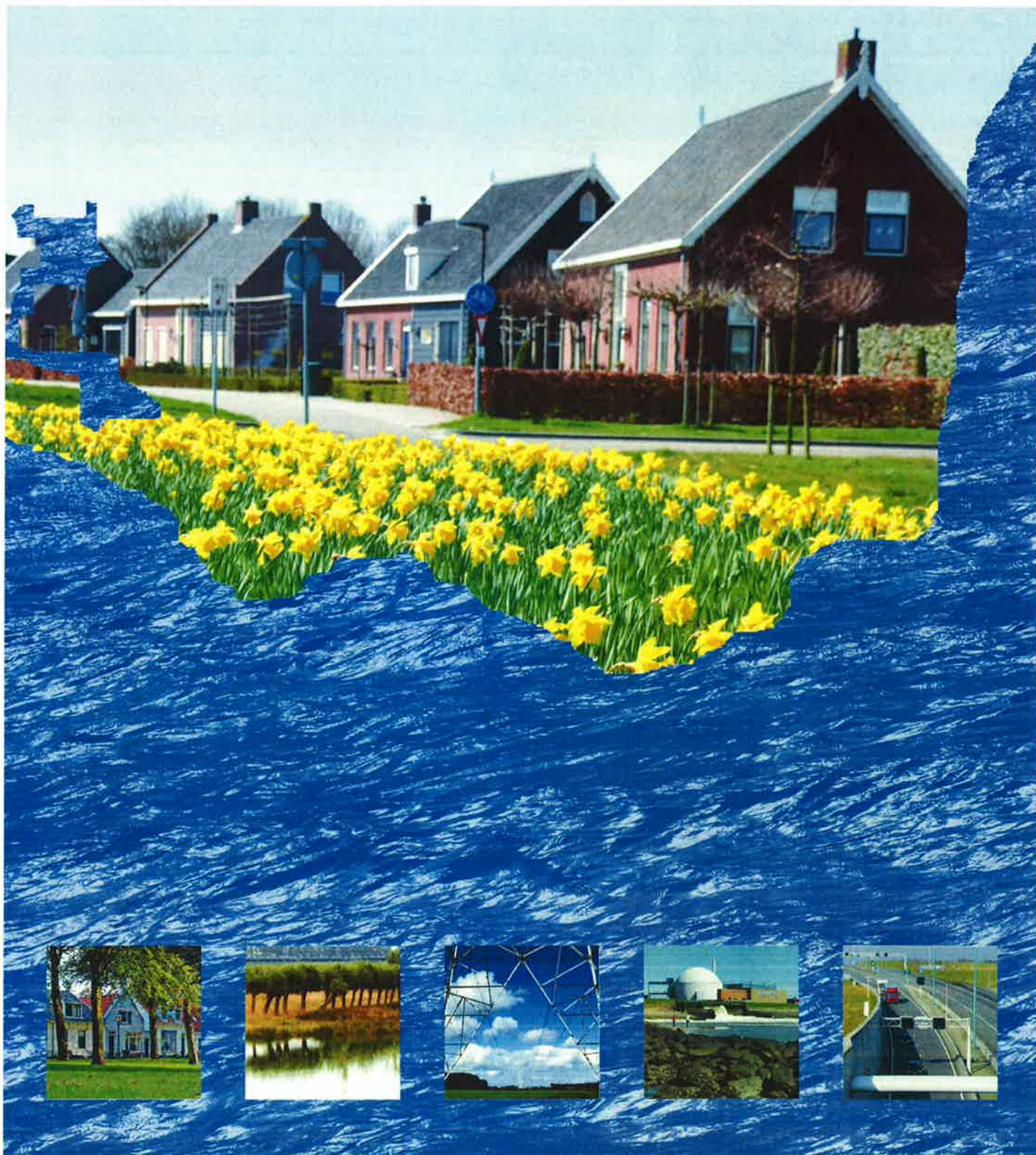




Wijzigingsplan

Borsels Buiten, gedeelte Schoondijksedijk 16, 2016



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 3 mei 2016

, de voorzitter

, de secretaris

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan 'Borsels Buiten, gedeelte Schoondijksedijk 16, 2016'
Ontwerp	1 februari 2016
Vastgesteld	3 mei 2016

Inhoudsopgave

Inhoud

TOELICHTING	1
BIJLAGE 1	3

TOELICHTING

Inleiding

Ter plaatse van het perceel Schoondijksedijk 16 Driewegen werd in het verleden een agrarisch bedrijf uitgeoefend. Het agrarische bedrijf is beëindigd en de huidige eigenaar/gebruiker heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan:

- Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning Schoondijksedijk 16 te Driewegen naar een burgerwoning;
- Toestaan van het gebruik van de bedrijfsbebouwing behorend bij de woning Schoondijksedijk 16 voor de stalling van caravans, campers en boten.

Het perceel Schoondijksedijk 16 Driewegen 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 grondgebonden agrarische bedrijven.

Het door de initiatiefnemer gewenste gebruik van de gebouwen past niet binnen het bestemmingsplan. Maar op grond van artikel 10 deel B onder 3.1 van dit bestemmingsplan kan de bestemming van bedrijfswoningen -waarvan de agrarische functie is vervallen- worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden" en het gewenste gebruik van de bedrijfsbebouwing past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van Nieuwe Economische Dragers (NED).

Gelet hier op en gezien het feit dat uit de in de bijlage bijgevoegde milieutoets blijkt dat het initiatief de omringende agrarische functies niet belemmert, is de gemeente bereid het initiatief te honoreren. Hiertoe zal de wijzigingsprocedure worden doorlopen en wordt tevens een ontheffing verleend voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager.

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

Op 7 december 2015 is aan de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland verzocht te beoordelen of het wijzigen van de huidige bestemming belemmeringen oplevert voor de agrarische bedrijven in de omgeving. De RUD heeft met behulp van de richtafstandentabel uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) de relevante bedrijfspercelen in de omgeving van het perceel aan de Schoondijksedijk 16 bepaald. Op basis hiervan heeft de RUD geconcludeerd dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op het adres Schoondijksedijk 16 Driewegen geen beperkingen/belemmeringen oplevert voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

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 Schoondijksedijk 16 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 bouw mogelijkheden bij burgerwoningen beperkter zijn dan de bouw mogelijkheden op agrarische bouwvlakken.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat wijziging van de agrarische bestemming in een bestemming Woondoeleinden voor het perceel Schoondijksedijk 16 voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Juridische planbeschrijving

De planwijziging heeft uitsluitend betrekking op de plankkaart, 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. 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).

Toevoeging Nieuwe Economische Drager

Op basis van artikel 27 lid 7 van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, herziening NED, 2015" is het mogelijk een Nieuwe Economische Drager in bestaande gebouwen bij een burgerwoning te vestigen. Deze vrijstelling kan worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- Geen onevenredige toename automobilititeit;
- Ontsluitingsmogelijkheden.

Toetsing aan de vrijstellingscriteria

Automobilititeit

Er is sprake van een onevenredige toename van automobilititeit indien het aantal verkeersbewegingen meer toeneemt dan gemiddeld bij de huidige activiteit gebruikelijk is. De stalling van caravans, campers en boten zal minder verkeersbewegingen genereren dan een agrarisch grondgebonden bedrijf. Eigenaren komen hun caravan, camper of boot maximaal enkele keren per jaar ophalen en terugbrengen.

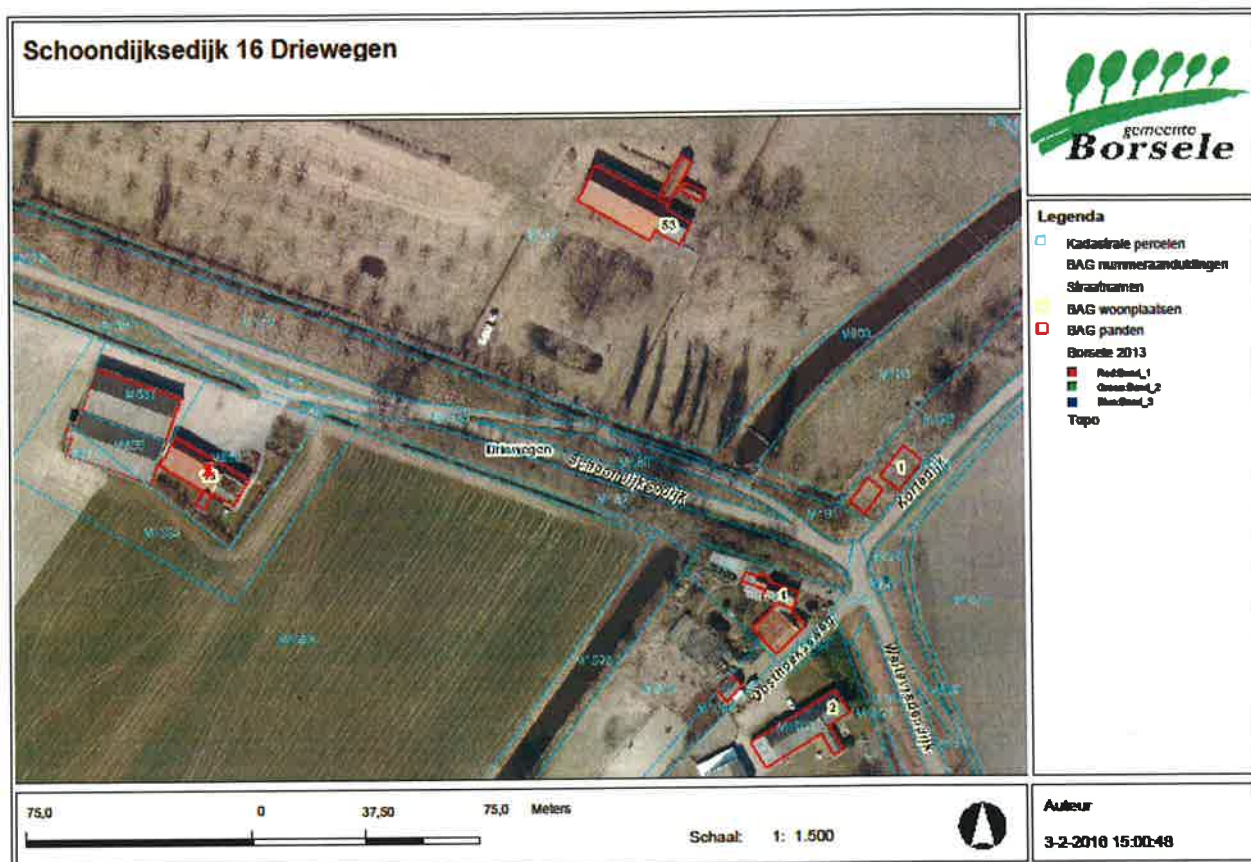
Ontsluitingsmogelijkheden

Gelet op de aard van de gewenste activiteiten zal het aantal verkeersbewegingen naar alle waarschijnlijkheid niet toenemen. Ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid worden geen bezwaren voorzien.

Dit in ogenschouw nemende en gelet op het profiel van de weg, wordt het niet noodzakelijk geacht een advies bij de wegbeheerder in te winnen.

Juridische planbeschrijving

De planwijziging heeft uitsluitend betrekking op het gebruik van de bedrijfsbebouwing. Hiervoor wordt thans een binnenplanse ontheffing op basis van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, herziening NED, 2015" verleend. In de actualisering van het bestemmingsplan zal de verleende ontheffing worden meegenomen.



Afbeelding: Schoondijksedijk 16 Driewegen

BIJLAGE 1

Advies RUD Zeeland

DE OMGEVINGSDIENST VOOR EEN SCHOON EN VEILIG ZEELAND



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

ons kenmerk : W-ABG150227 / 001145
document nr. : 2016-211406
contactpersoon : de heer P.M.J. van den E
tel. : (0115) 745 168
e-mail : pmj.vandenbrande@rud.
verzonden : 8 januari 2016



Terneuzen, 5 januari 2016

Betreft: Schoondijksedijk 16 te Driewegen

Geachte mevrouw Elling,

Middels uw schrijven van 7 december jongstleden heeft u verzocht te beoordelen of het wijzigen van de huidige bestemming naar burgerwoning op het perceel Schoondijksedijk 16 te Driewegen belemmeringen/beperkingen oplevert voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

Met behulp van de richtafstandentabel uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) zijn de relevante bedrijfspercelen in de omgeving van Schoondijksedijk 16 bepaald. De grootste richtafstand voor agrarische bedrijven is 200 meter.

Binnen een straal van 200 meter, gemeten vanaf Schoondijksedijk 16, liggen enkel de (bebouwde) percelen Schoondijksedijk 14A, Schoondijksedijk 53 en Oosthoekseweg 2. Op geen van bovengenoemde percelen is een agrarisch bedrijf gevestigd.

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat, indien het perceel Schoondijksedijk 16 als burgerwoning bestemd wordt, deze burgerwoning buiten de te hanteren richtafstanden van de omliggende agrarische bedrijven gesitueerd zal zijn. Derhalve mag worden aangenomen dat de voorgestelde wijziging geen belemmeringen/beperkingen oplevert voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

Ik meen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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