



Wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Oude Veerweg 12A, 2012"



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 6 november 2012

, de voorzitter

, de secretaris

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Oude Veerweg 12A, 2012"
Ontwerp	5 september 2012
Vastgesteld	6 november 2012

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Bijlage 1 Milieuadvies	7
Bijlage 2 Plankaart	

TOELICHTING

Inleiding

Ter plaatse van het perceel Oude Veerweg 12A te Lewedorp 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 volgende initiatief:

- het omzetten van de agrarische bedrijfswoning Oude Veerweg 12A in Lewedorp in een burgerwoning;
- toestaan van het gebruik van de schuur behorend bij de woning Oude Veerweg 12A voor de stalling van zware landbouwmachines en caravanstalling.

Het perceel Oude Veerweg 12A 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 maximale flexibiliteit" 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 13 deel B, lid 4.1 van dit bestemmingsplan kan de agrarische bedrijfswoning gewijzigd worden in de bestemming Woondoeleinden, burgerwoning (Wb) en het gewenste gebruik van de schuur past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van Nieuwe Economische Draggers (NED).

Gelet hierop en gezien het feit dat uit de in 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 vrijstelling verleend voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager.

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 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 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 Oude Veerweg 12A 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 100 meter of meer gelegen. Naar verwachting hebben deze bedrijven geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van Oude Veerweg 12A.

Op basis van voorgaande is de conclusie dat wijziging van de agrarische bestemming in een bestemming Woondoeleinden voor het perceel Oude Veerweg 12A 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).

Toevoeging Nieuwe Economische Drager

Op basis van artikel 27 is het mogelijk een Nieuwe Economische Drager in bestaande gebouwen bij een burgerwoning te vestigen. Deze vrijstelling kan worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de Nieuwe Economische Drager wordt binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd;
- voor het toevoegen van de Nieuwe Economische Drager wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Bij het verlenen van de vrijstelling gelden dan de volgende toetsingscriteria:

- er dient een contract te worden opgesteld;
- de automobiliteit mag niet onevenredig toenemen;
- voldoende ontsluitingsmogelijkheden.

Toetsing aan de vrijstellingscriteria

Contract

Initiatiefnemer wil in een bestaande schuur op het perceel Oude Veerweg 12A een stalling voor zware landbouwmachines en een caravanstalling realiseren. Deze schuur is oud en verkeert momenteel in een slechte staat.

Op basis van provinciaal beleid dient de initiatiefnemer rekening te houden met het vereveningsprincipe. Dit principe houdt in dat bij nieuwe gewenste economische ontwikkelingen in het buitengebied waarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, een investering van € 8000,- moet worden gedaan in de omgevingskwaliteit.

De initiatiefnemer heeft een vereveningsvoorstel gedaan. Het voorstel bevat een investering voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, te weten de renovatie van de schuur, waarbij authentieke en historische elementen zullen worden hersteld. Met de renovatie van deze schuur is een investeringsbedrag gemoeid van circa € 25.000,-. Hiermee wordt het esthetisch aanzien van de bebouwing sterk verbeterd.

De gemeente is van mening dat de initiatiefnemer met de realisatie van het vereveningsvoorstel een zodanige investering doet in de ruimtelijke kwaliteit en tevens een dusdanige kwaliteitsverbetering genereert voor het perceel en de directe omgeving dat hiermee wordt voldaan aan het principe van verevening.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben (onder andere) de gemaakte afspraken inzake verevening in een overeenkomst vastgelegd.

Automobiliteit

Er is sprake van een onevenredige toename van automobiliteit indien het aantal verkeersbewegingen meer toeneemt dan gemiddeld bij de huidige activiteit gebruikelijk is. De stalling van caravans zal minder verkeersbewegingen generen dan een agrarisch grondgebonden bedrijf. Eigenaren komen hun caravan maximaal enkele keren per jaar ophalen en terugbrengen. Stalling van landbouwmaterieel zal alleen ten behoeve van het bedrijf "Van de Sluis Grondwerken" plaatsvinden. De hierdoor te veroorzaken verkeersbewegingen zullen eveneens niet meer zijn dan ten behoeve van een agrarisch grondgebonden bedrijf.

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 gebouwen. Hiervoor wordt thans een binnenplanse vrijstelling op basis van het bestemmingsplan "Borsels Buiten" verleend. In de actualisering van dit bestemmingsplan zal de verleende vrijstelling worden meegenomen.