



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 12 juli 2016

, de secretaris

, de burgemeester

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan 'Borsels Buiten, Sluisweg 1 en 1a, 2016'
Ontwerp	3 mei 2016
Vastgesteld	16 juli 2016

Inhoudsopgave

Inhoud

TOELICHTING	1
BIJLAGE 1	4
BIJLAGE 2	5

TOELICHTING

Inleiding

Ter plaatse van het perceel Sluisweg 1 te 'Nieuwdorp werd in het verleden een agrarisch bedrijf uitgeoefend. Het agrarische bedrijf is beëindigd, de eigenaar is overleden. De boerderij is aangekocht door de familie De Gast. De familie de Gast heeft verzocht de bestemming om te zetten naar burgerwoning. Daarnaast is verzocht om de bouw van een extra woning in de bestaande cultuurhistorische bebouwing mogelijk te maken.

Het perceel Sluisweg 1 te Nieuwdorp is gelegen in het bestemmingsplan "Borsels Buiten", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007. Op grond van artikel 13 deel B onder 4.1 van dit bestemmingsplan kan de bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie is vervallen worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden".

Daarnaast kan op grond van artikel 13 deel B onder 4.2 van dit bestemmingsplan toestemming worden verleend voor de bouw van een extra woning worden in een bestaande boerderijcomplex indien de boerderij die wordt omgezet een cultuurhistorisch waardevolle boerderij is.

Wijzigingsbevoegdheid

Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen moet op basis van artikel 13 deel B onder 4.1 van het bestemmingsplan worden voldaan aan het criterium dat de wijziging niet mag leiden tot ernstige beperking van de agrarische functie.

Voor het toepassen van wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 13 deel B onder 4.2 van het bestemmingsplan gelden, naast het criterium dat de wijziging niet mag leiden tot ernstige beperking van de agrarische functie, de volgende randvoorwaarden:

- De boerderij moet opgenomen zijn op de lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, deze lijst is opgenomen als bijlage 4 bij het bestemmingsplan;
- Er mag geen ernstige aantasting van het cultuurhistorische of monumentale karakter van de boerderij;
- Er mag geen vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden;
- Er mogen maximaal twee extra woningen ontstaan.

Het plangebied is gelegen binnen zone industrielawaai op basis van artikel 42 lid 2 onder c van de voorschriften mogen in dit gebied in beginsel geen nieuwe woningen worden gebouwd. Dit op basis van artikel 42 lid 3 van de voorschriften kan vrijstelling van dit verbod worden gegeven indien:

- Uit een akoestisch is gebleken dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel niet meer zal bedragen dan 50 dB (of);
- Indien uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel tussen 50 dB(a) en 55 dB(a) zal bedragen en dat een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Toetsing aan de wijzigingscriteria en algemene aanvaardbaarheid

In de nabijheid van het plangebied liggen twee bedrijven, aan Dekkersweg 7 en aan de Hertenweg 1, die mogelijk worden beïnvloed. Door de RUD Zeeland is getoetst of de omzetting naar een woonbestemming en het toevoegen van een extra woning leidt tot een ernstige belemmering van de agrarische functie van deze bedrijven. De conclusie is dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een woning op het toekomstige adres Sluisweg 1a in Nieuwdorp geen nadere beperkingen oplevert voor de agrarische bedrijven in de omgeving. Er treedt dus geen ernstige belemmering van de

agrarische functie van deze bedrijven op. Voor het advies van de RUD Zeeland wordt verwezen naar bijlage 1. Er wordt derhalve voldaan aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid.

Daarnaast wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor het toevoegen van de extra woning. De schuur waarin de extra woning is voorzien is opgenomen in bijlage 4 behorende bij het bestemmingsplan, de lijst waardevolle cultuurhistorische boerderijen.

Na planwijziging is artikel 27 van de voorschriften van overeenkomstig toepassing. Op basis van de bouwbepalingen, opgenomen onder 3.1 van artikel 27, mag het uitwendige karakter van de bestaande bebouwing niet ernstig worden aangetast. Deze bepaling waarborgt daarmee het behoud van het cultuurhistorisch karakter van de bebouwing. Daarnaast is het op basis van artikel 27 onder 3.3 niet mogelijk de bebouwing uit te breiden, zodat geen vergroting van de bebouwde oppervlakte zal plaatsvinden.

In de omgeving van de Sluisweg 1 zijn meerdere burgerwoningen gelegen. Behoud van de woonfunctie van de voormalige bedrijfswooning 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 bouwmogelijkheden bij burgerwoningen beperkter zijn dan de bouwmogelijkheden op agrarische bouwvlakken. Tenslotte kan het toevoegen van één woning niet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Door Akoestisch Adviesburo Van Lienden is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de te verwachten geluidsbelasting niet hoger is dan 55 dB(a), voor de te realiseren extra woning wordt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere grenswaarde vastgesteld. Er kan dus ontheffing worden verleend voor het realiseren van de extra woning.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat wijziging van de agrarische bestemming in een bestemming Woondoeleinden voor het perceel Sluisweg 1 te Nieuwdorp en het bouwen van een extra woning op het perceel Sluisweg 1a te Nieuwdorp 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. Zowel op de bestaande woning als op de bestaande cultuurhistorische bebouwing komt de aanduiding 'Wb' te liggen. 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 maximale flexibiliteit (AF).



Afbeelding: Sluisweg 1 in Nieuwdorp

BIJLAGE 1

Advies RUD Zeeland

BIJLAGE 2

Akoestisch onderzoek Akoestisch Adviesburo Van Lienden