



Wijzigingsplan
“Kern Driewegen 2007, gedeelte Schoondijksedijk 29, 2013”



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 10 september 2013

, de voorzitter

, de secretaris

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan "Kern Driewegen 2007, gedeelte Schoondijksedijk 29, 2013"
Ontwerp	9 juli 2013
Vastgesteld	10 september 2013

Inhoudsopgave

Toelichting.....	3
------------------	---

TOELICHTING

Inleiding

Op het adres/het perceel Schoondijksedijk 29 te Driewegen was in het verleden een transportbedrijf gevestigd. De toenmalige eigenaar heeft de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd. De huidige eigenaren hebben de gemeente verzocht, nu zij ter plaatse willen gaan wonen, de bestemming van het perceel te wijzigen ten behoeve van dit wonen.

Bestemmingsplan

Het perceel Schoondijksedijk 29 te Driewegen is gelegen in het op 7 juni 2007 door de gemeenteraad van Borsele vastgestelde bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007". Ten tijde van de opstelling en vaststelling van dit bestemmingsplan was ter plaatse een transportbedrijf gevestigd. Om die reden is indertijd aan het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" toegekend.

Wijzigingsbevoegdheid

Naast het vastleggen/bestemmen van de bestaande situatie in het bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007" zijn ten aanzien van de in dit bestemmingsplan opgenomen deelgebieden ook streefbeelden opgesteld.

De Schoondijksedijk is gelegen in het deelgebied historische linten, welke gebaseerd zijn op het historische wegenpatroon van Driewegen. De bebouwing is doorgaans kleinschalig, maar niet geheel aaneengesloten. De linten bestaan in veel gevallen uit op enkele meters van de weg gelegen vrijstaande Zeeuwse (arbeiders)woningen, afgewisseld met goede doorzichten naar het achtergelegen agrarische gebied, bestaande uit akkers, weilanden en boomgaarden.

In het deelgebied komen vanwege de open plekken en als gevolg van mogelijke beëindiging van, dan wel verplaatsing van, bedrijvigheid een aantal herstructurerings- en inbreidingslocaties voor. Waaronder het adres Schoondijksedijk 29.

Voor dit perceel is in artikel 5, lid 5.3 van de voorschriften van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (ingevolge artikel 9.1.5. Invoeringswet Wro wordt een wijzigingsplan als bedoeld in de WRO gelijkgesteld met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wro) te wijzigen naar "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- de voorschriften ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden, subbestemming vrijstaand" (Wv) en subbestemming twee aaneen (Wt) van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- op de betreffende gronden maximaal 2 nieuwe woningen mogen worden gebouwd;
- de dakvoetheogte van de nieuwe woningen maximaal 4 meter en de totale hoogte maximaal 7,5 meter bedraagt;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarde;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- voldaan dient te worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder.

Toetsing aan de wijzigingscriteria en algemene aanvaardbaarheid

Ten behoeve van het op het adres Schoondijksedijk 29 te Driewegen gevestigde transportbedrijf was ter plaatse een dienstwoning en een loods aanwezig.

De nieuwe eigenaren willen de bestaande bebouwing handhaven en aanwenden voor wonen; de voormalige dienstwoning blijft in gebruik als woning, de voormalige bedrijfsloods zal gebruikt gaan worden als bijgebouw ten dienste van het wonen.

Er vindt geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats. Ook is er geen sprake van het oprichten van een nieuwe en/of extra woning.

Nu er sprake is van een functiewijziging van bedrijfsdoeleinden naar wonen worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet aangetast.

Ook vindt er door deze functiewijziging geen aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarde.

Een onderzoek naar de bodemkwaliteit waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden kan achterwege blijven nu er geen sprake is van nieuwbouw. De op het perceel aanwezige woning blijft in gebruik als woning.

Op basis van het bovenstaande is de conclusie dat wijziging van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" naar de bestemming "Woondoeleinden, subbestemming vrijstaand" voor het perceel Schoondijksedijk 29 te Driewegen voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Juridische planbeschrijving

Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften.

De voorschriften van het bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007" worden op het onderhavige wijzigingsplan van toepassing verklaard.

De bestemmingsplankaart wordt in die zin aangepast dat binnen het aangegeven wijzigingsgebied voor het perceel Schoondijksedijk 29 te Driewegen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" komt te vervallen en de bestemming "Woondoeleinden" met de subbestemming vrijstaand (Wv) wordt toegekend.