

Wijzigingsplan 'Zuidweg 35 te 's-Heer Abtskerke'



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 7 juli 2009

, voorzitter

, secretaris



Rothuizen van Doorn 't Hoofd



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

gemeente	Borsele
titel	Wijzigingsplan 'Zuidweg 35 te 's-Heer Abtskerke'
projectnummer	BS4425
datum	7 juli 2009
Ontwerp	27 mei 2009
Vastgesteld	7 juli 2009

TOELICHTING

behorende bij het wijzigingsplan 'Zuidweg 35 te 's-Heer Abtskerke' in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
	1.3 Opzet van de toelichting	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
	2.1 Plangebied	5
3	JURIDISCHE ASPECTEN	9
	3.1 Inleiding	9
	3.2 NED	9
	3.3 Milieuaspecten	11
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
5	PROCEDURELE ASPECTEN	17

Bijlage 1: Bodemonderzoek



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Het Zeeuwse Landschap te Wilhelminadorp heeft enige jaren geleden het eigendom verworven van de voormalige boerderij (woning met aangebouwde schuur) en bijbehorende gronden, gelegen aan de Zuidweg 35 te 's-Heer Abtskerke. De aanschaf van de gronden is gedaan met de bedoeling de monumentale boerderij (woonhuis met schuur) in volle omvang te herstellen c.q. te restaureren. Met het voormelde herstel is reeds een aanvang genomen en zal weldra de eindfase ingaan.

De boerderij is als Rijksmonument aangemerkt. Beoogd wordt de voormalige bedrijfs-woning een museale- en/of tentoonstellingsfunctie toe te kennen. Daarnaast is het de bedoeling in de schuur twee vakantieappartementen en een (burger)woning onder te brengen.

Ten behoeve van de realisatie van bovengenoemde ontwikkeling is bij de gemeente Borsele door de Stichting Het Zeeuwse Landschap een verzoek ingediend om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkelingslocatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Borsels Buiten' vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. Op 1 april 2009 is dit goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd, waarbij de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. De huidige bestemming van de gronden betreft Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AL) met de subbestemming geomorfologische waarde (g). De voormelde gronden kunnen onder de vigerende planologische regeling ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden gebruikt. De voorgestane ontwikkeling is derhalve niet passend binnen de vigerende bestemming. In het vigerende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid in artikel 9, deel B van de planvoorschriften opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid (middels toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)) kunnen de onderhavige gronden onder andere qua gebruik gewijzigd worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling, mits het een Nieuwe Economische Drager (NED) betreft.

Per 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Vanaf die datum is onder andere artikel 11 WRO niet meer van toepassing zijn. In artikel 9.1.5 Overgangsrecht Wet ruimtelijke ordening is echter bepaald dat een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 WRO wordt gelijkgesteld met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub a Wro. Het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijft echter van toepassing ten aanzien van een wijzigingsplan,

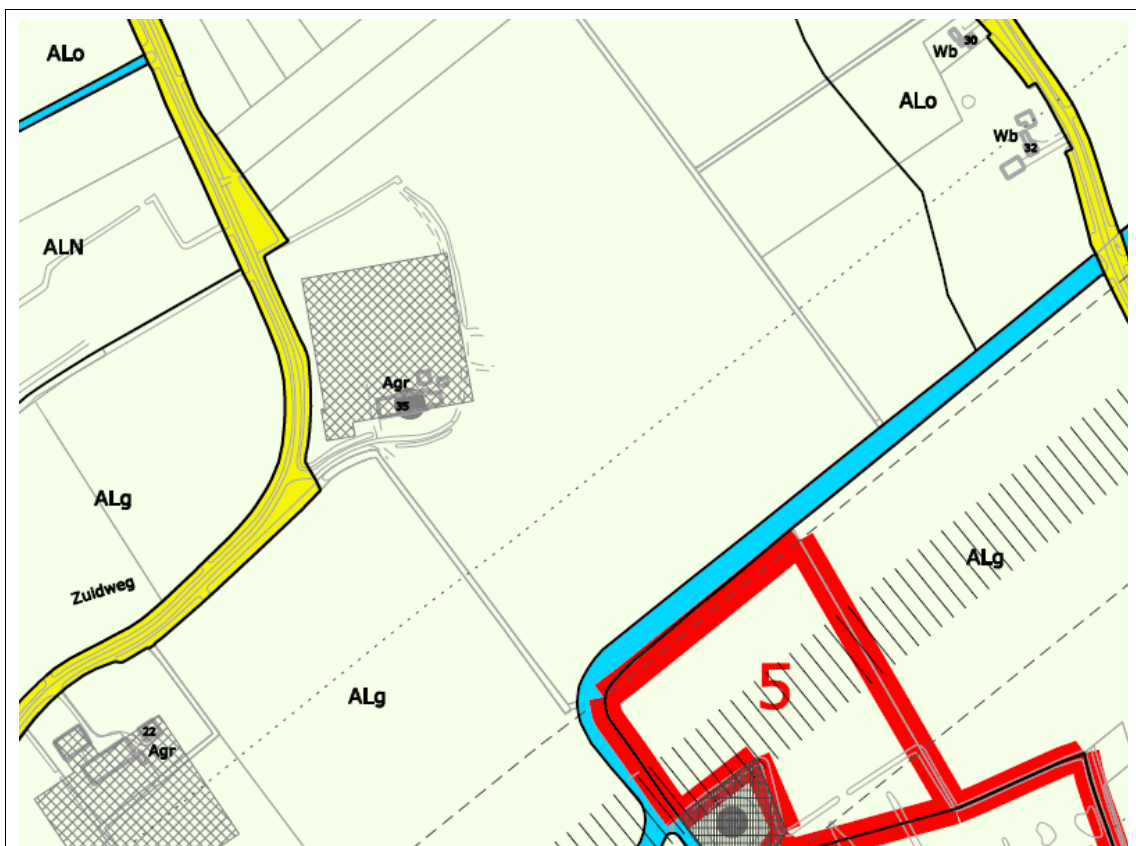
waarvan het ontwerp binnen een jaar na dat tijdstip ter inzage is gelegd. Het onderhavige plan kan derhalve mogelijk gemaakt worden met toepassing van artikel 11 WRO.

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen middels toepassing van artikel 11 WRO. In dit wetsartikel is bepaald dat, tenzij de gemeenteraad zichzelf deze bevoegdheid heeft voorbehouden, burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan kunnen wijzigen mits het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan die ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.3 Opzet van de toelichting

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting en een plankaart. De plankaart vormt het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan 'Zuidweg 35 te 's-Heer Abtskerke' weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerend bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten.

Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel (met de toetsing van de milieuaspecten) van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de planologische procedure.



Figuur 3: Plankaart vigerend bestemmingsplan

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Plangebied

Huidige situatie

Stichting Het Zeeuwse Landschap is één van de twaalf provinciale "Landschapsstichtingen", die, elk in hun eigen provincie, het behoud en beheer van natuur en waardevol landschap als doelstelling hebben. Binnen de doelstelling van de Stichting past ook het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten in het buitengebied, zoals bijvoorbeeld vliedbergen, buitenplaatsen of boerderijen. Dergelijke objecten zijn een onlosmakelijk deel van het landschap zoals dat in de loop van de tijd is ontstaan, en maken de cultuurhistorie van het gebied zichtbaar.

In 2006 heeft de Stichting een oude boerderij (inclusief de bijbehorende landerijen) in de Zak van Zuid-Beveland gekocht, nabij de dorpskern 's-Heer Abtskerke. Het erf en de omliggende gronden zijn gelegen op een duidelijk herkenbare kreekkrug die loopt vanaf 's Heer Abtskerke richting Nisse.

De oude boerderij betreft een historische boerderij daterend uit de 17e eeuw (zie figuur 4). Het woonhuis en de schuur zijn geclassificeerd als rijksmonument. De gebouwen zijn door slecht onderhoud grotendeels in verval geraakt en een totaal verlies van dit monument dreigt. De boerderij is gelegen op een streekeigen erf met een grote hoogstamboomgaard met rondom knotbomen, meidoornhagen en essenhakhout. Om de boerderij liggen weilanden met diverse meidoornhagen, boomgroepen en veedrinkputten. Gebouwen, erf en weilanden zijn niet alleen elk op zichzelf, maar zeker als geheel, van grote waarde. De combinatie van een streekeigen erf met een hollebollig weiland met diverse landschapselementen is in de loop der jaren een zeldzaamheid geworden in Zeeland.

Het Zeeuwse Landschap heeft zich tot hoofddoel gesteld om de monumentale boerderij met bijbehorende bijgebouwen, erf en gronden, vanwege de hoge natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarde, te restaureren, te beheren en voor latere generaties te behouden.

De huidige stand van zaken van de restauratiewerkzaamheden kan als volgt worden beschreven:

Als eerste onderdeel van de gebouwen is de open kapschuur hersteld c.q. gereconstrueerd. Ook het woonhuis is inmiddels geheel authentiek gerestaureerd. Op dit moment wordt gewerkt aan de inrichting van de woning. Restauratie van de historische bakkeet is in voortgang. Herstel van dit onderdeel en herstel van het varkenshok bij de woning zal vóór de zomer 2009 zijn afgerond. Van de geheel ingestorte, grote landbouwschuur is het casco inmiddels opnieuw opgebouwd. Afbouw (d.w.z. de binneninrichting van de ruimte binnen het casco) wacht op de verlening van de bouwvergunning.



Figuur 4: Luchtfoto en plattegrond planlocatie

Beoogde situatie

Het Zeeuwse Landschap ziet voor de boerderij, het erf en de landerijen ook een belangrijke publieke functie. De boerderij ligt nabij Goes en is gemakkelijk bereikbaar. In de directe omgeving ligt een groot aantal waardevolle elementen op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. Het is een gebied dat zich uitstekend leent voor wandelingen en fietstochten. Het behoud van de boerderij, het erf en de landerijen betekent dus een versterking van de recreatieve kwaliteiten van het gebied, en biedt mogelijkheden voor beleving van de cultuurhistorie van dit oude Zeeuwse land. Bovendien loopt het tracé van de toeristische stoomtrein Goes-Borsele (SGB) vlakbij. Vanuit SGB wil men graag meewerken om bijvoorbeeld van het nabijgelegen oude stationnetje bij 's Gra-

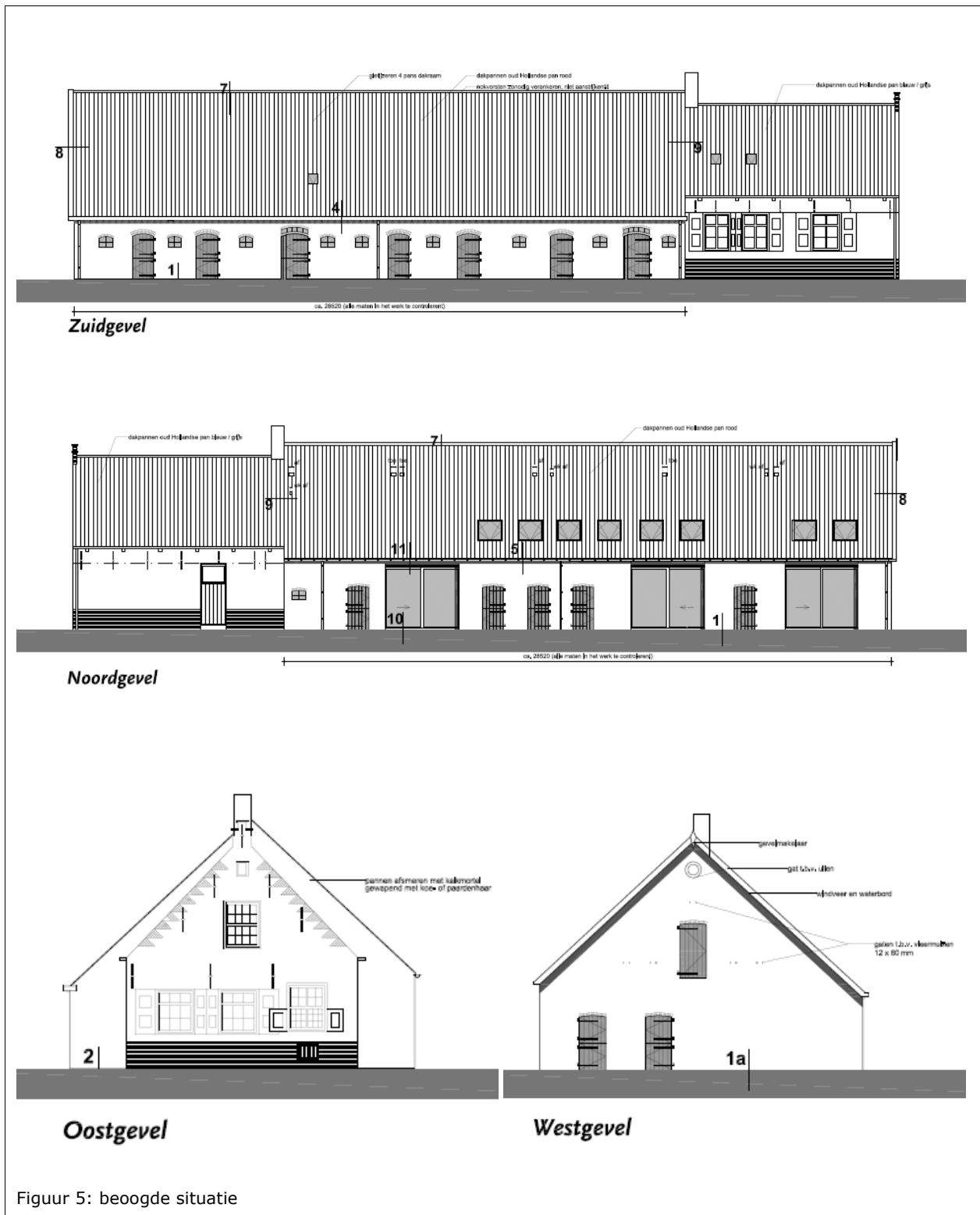
venpolder en/of Nisse weer een halteplaats te maken, hetgeen de mogelijkheden voor recreatief bezoek zou versterken. Daarnaast zal het geheel op een manier, dat niet in strijd is met bovengenoemd hoofddoel, beleefbaar gemaakt worden voor publiek.

Meer specifiek zijn de doelstellingen als volgt geformuleerd:

1. Herstel van de natuurwaarden van het platteland (waarbij 1950 als refentiepunt geldt). De middelen die hierbij m.n. ingezet worden zijn de perceleringwijze, teeltkeuze, wijze van zaadschoning en de realisatie van soortgerichte maatregelen op erf en landerijen.
2. Het behoud, zoveel mogelijk in de authentieke staat, van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble van huis, schuur, bijgebouwen en erf, dat tezamen de boerderij Van der Meulen vormt.
3. Het zoveel mogelijk voor het publiek beleefbaar maken van het gehele complex. De middelen die hierbij worden ingezet zijn wandelroutes over de landerijen, periodieke openstelling van het huis, publieksactiviteiten en mogelijkheden voor recreatief meerdaags verblijf.
4. Ten overvloede zij hier vermeld dat Het Zeeuwse Landschap het agrarische gebruik van de landerijen, zoals dat nu door lokale landbouwers plaatsvindt, zoveel mogelijk wil continueren. Circa 25% van de landerijen zal de Stichting echter gebruiken voor de onder punt 1 genoemde doelstelling.

Beoogd wordt de monumentale boerderij met schuur in zijn geheel te restaureren. Het gerestaureerde en heringerichte boerenhuis zal worden ingericht met als doel een museale- en/of een tentoonstellingsfunctie. Het boerenhuis zal periodiek voor het publiek worden opengesteld. Tijdens de fase tussen het overlijden van de laatste bewoner en de aankoop van het complex door Stichting Het Zeeuwse Landschap, is er vier maal ingebroken waarbij grote schade is aangericht en een deel van de zeer waardevolle tegelbekleding van de wanden is gestolen. Het wordt een onacceptabel risico geacht om het complex niet te laten bewonen. Vanwege dit feit zal de aaneengebouwde schuur zodanig worden ingericht dat er twee vakantieappartementen en een permanente woning in ondergebracht worden. Deze appartementen zullen door Het Zeeuwse Landschap verhuurd worden aan vakantiegangers. Naar verwachting zal dit voornamelijk in het zomerseizoen zijn. In figuur 5 is de beoogde situatie weergegeven.

Het erf, de boomgaard, akkers en weiden rondom de boerderij zullen zodanig worden ingericht zodat het historisch beeld van het landschap hersteld wordt. Voor de inrichting van het erf wordt een plan uitgewerkt door Stichting Landschapsbeheer Zeeland. Deze Stichting heeft zeer veel ervaring in het herstellen van historische boerenerven. De recreatieve inrichting zal voornamelijk bestaan uit paden/wandelroutes. Deze routes zijn het hele jaar door open.



Figuur 5: beoogde situatie

3 JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Inleiding

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Middels het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling, functieverandering van de voormalige boerderij aan de Zuidweg te 's-Heer Abtskerke, een juridische vertaling. De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in de inleiding, binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Borsels Buiten', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. Op 1 april 2009 is dit goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd, waarbij de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' met de subbestemming geomorfologische waarde (g) toegekend. Er is in het vigerend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming middels toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te wijzigen ten behoeve van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit zoals opgenomen in bijlage 3 (kolom V), of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:

- de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
- voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- contract;
- geen ernstige beperking agrarische functie;
- geen onevenredige toename automobilititeit;
- ontsluitingsmogelijkheden;

In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de wijze waarop aan deze voorwaarden is voldaan.

De voorschriften, deel uitmakende van het vigerende bestemmingsplan 'Borsels Buiten', worden op het onderhavig wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de plankaart. Bij ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

3.2 NED

Met het oog op het versterken van de economische basis van het platteland wordt ruimte geboden voor nieuwe, ook niet-agrarische, kleinschalige activiteiten in het landelijk gebied. Als tegenprestatie wordt een investering gevraagd in de ruimtelijke kwaliteit. Zo gaan vergroten van de economische vitaliteit en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied hand in hand. De Zeeuwse gemeenten beoordelen welke

nieuwe economische dragers in principe aanvaardbaar geacht worden. Ter indicatie is een lijst (zie bijlage 3) opgesteld waarin een aantal mogelijke NED's zijn opgenomen. Deze lijst heeft geen limitatief karakter. De lijst is indicatief en de gemeenten hebben de mogelijkheid om van deze lijst af te wijken wanneer de betreffende functie naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbaar is met de op de lijst genoemde functies. De lijst kan tevens worden gebruikt als hulpmiddel bij de beoordeling van de kleinschaligheid van de activiteit.

Bij nieuwe economische dragers kan het gaan om zowel een agrarisch bedrijf teneinde aanvulling op het agrarisch basisinkomen te genereren, als om hergebruik van bestaande gebouwen, waarvan het agrarisch gebruik is beëindigd. Overigens wordt in het bestemmingsplan Borsels Buiten uitgegaan van het uitgangspunt dat NED's niet alleen mogelijk zijn bij vrijkomende agrarische panden, maar ook in vrijkomende monumenten, zoals is aangegeven in het omgevingsplan.

Een voorwaarde voor het verkrijgen van de Nieuwe Economische Drager is dat de initiatiefnemer investeert in de ruimtelijke kwaliteit (als tegenprestatie). Dit kan op drie manieren:

1. sanering van (bedrijfs)gebouwen en/of;
2. een goede landschappelijke inpassing van en landschapsontwikkeling bij het betreffende perceel en/of
3. een verbetering van de uitstraling van het erf.

Als 'tegenprestatie' (investeren in ruimtelijke kwaliteit) wordt een vast bedrag gehanteerd, te weten €8.000,--. Indien de toetsingscommissie de onredelijkheid hiervan heeft geconstateerd, dan kan het bedrag worden verminderd. Er geldt echter te allen tijde een minimum bedrag van €4.000,-- dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Onderscheid wordt gemaakt in het onderbrengen van NED's in de bestaande (bedrijfs)bebouwing en het oprichten van nieuwbouw ten behoeve van het starten van een NED.

Relevantie

De onderhavige ontwikkeling betreft een Nieuwe Economische Drager. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een agrarisch perceel. Op het onderhavige perceel is de agrarische activiteit beëindigd en is sprake van een vervolgactiviteit welke vermeld staat op de lijst als bijgevoegd in bijlage 3 van het vigerende bestemmingsplan. In de beoogde situatie zal het perceel een recreatieve, maatschappelijke, woon en agrarische bestemming krijgen. De onderhavige NED bestaat uit twee delen. Enerzijds wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet in een woning. Anderzijds betreft de vervolgactiviteit van het agrarische bedrijf een maatschappelijke en recreatieve functie in de vorm van een museum en recreatieappartementen. De NED wordt binnen de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Het boerenhuis en schuur zijn daarnaast aangemerkt als Rijksmonument. Daarbij is in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie voldoende geïnvesteerd door het restaureren van de monumentale boerderij inclusief de uitstraling van het erf en de bijbehorende landerijen. Aan de voorwaarden van het toepassen van een NED wordt derhalve voldaan.

De toetsing van de NED heeft plaatsgevonden door de Toetsingscommissie Nieuwe Economische Draggers van de Stichting Advisering Landelijk Gebied Zeeland op 13 mei 2009.

De beoordeling luidt als volgt:

Door middel van uitvoering van het totaalplan wordt een monumentale boerderij met omliggend erf en landerijen hersteld in oorspronkelijke staat, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede zal komen. De totale uitvoeringskosten van dit plan (restauratie gebouwen, landschappelijke aankleding erf en omgeving, aanleg paden ten behoeve van toegankelijkheid omliggende landerijen en boomgaard) worden in de aanvraag niet genoemd. In totaliteit gaat het om een bedrag dat de € 8.000,-- vele malen zal overschrijden, nadere specificatie lijkt ons daarom niet nodig. De eindconclusie is dan ook dat de voorgenomen investeringen het minimum voorgeschreven bedrag in aanzienlijke mate overschrijden. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is dan ook voldoende.

3.3 Milieuaspecten

Geluidhinder

De Zuidweg betreft een weg met een snelheid van 60 km/uur. De te ontwikkelen locatie betreft een (bedrijfs)woning met twee recreatiewoningen en een museum. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Borsels Buiten zijn alle wegen in dat plan-gebied akoestisch in kaart gebracht. Enkele wegen, waaronder de Zuidweg, vallen hier buiten daar de verkeersbewegingen op die wegen dermate laag zijn, dat er geen overschrijdingen op het gebied van geluid zoals gereguleerd in de Wetgeluidhinder valt te verwachten. Voor de onderhavige ontwikkeling die aan de Zuidweg is gelegen, valt derhalve ook geen geluidhinder te verwachten.

Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Onderhavige ontwikkeling betreft alleen een functiewijziging waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Op de locatie Zuidweg 35 te 's-Heer Abtskerke zijn diverse bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. Ook heeft er in augustus t/m november 2007 een bodemsanering plaatsgevonden. Hiervan is een evaluatierapport (SGS, kenmerk EZ 863.192, 2 december 2008) opgesteld. De provincie heeft in haar beschikking van 2 februari 2009 met het evaluatierapport ingestemd. De beschikking is als bijlage toegevoegd.

Ter plaatse van de grote schuur, daar waar de woning en recreatieve doeleinden komen, is geen bodemsanering uitgevoerd. In december 2006 is hier een bodemonderzoek uitgevoerd (SGS, kenmerk EZ 863.193, 18 december 2006). De tekst van het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage. Uit dit bodemonderzoek is gebleken dat de grond licht verontreinigd is met PAK en minerale olie. Deze concentraties zijn dermate gering dat verder onderzoek of sanering niet nodig is. Op basis van dit onderzoek moet worden geconcludeerd dat de grote schuur geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen + recreatieve doeleinden).

Flora en fauna

Onderhavige ontwikkeling wordt gedaan binnen de bestaande bebouwing waardoor het aspect flora en fauna niet relevant is. Binnen bestaande bebouwing worden extra maatregelen genomen ter stimulering van de flora en fauna (uilen- en muizenzolder).

Archeologie

Onderhavige ontwikkeling betreft een Rijksmonument welke gerestaureerd wordt. De overige gronden worden niet beroerd waardoor het aspect archeologie niet relevant is. De sanering van de bovengenoemde bodemverontreiniging, waarbij de provincie bevoegd gezag was, is onder toezicht van de provinciaal archeoloog uitgevoerd.

Water

Zoals uit het voorgaande blijkt wordt de bestaande situatie van de bebouwing gerestaureerd en aan de eisen van de huidige tijd aangepast. Voorts is van toename van het verhard oppervlak geen sprake. De onderhavige planologische wijziging ziet op een functiewijziging in het kader van Nieuwe Economische Draggers en brengt geen extra bouwmogelijkheden met zich mee dan wel andere consequenties voor het aspect water. Bij afgifte van de bouwvergunning d.d. 26 februari 2008, betreffende het casco restaureren van de aangebouwde schuur, is de voorwaarde opgenomen van het plaatsen van een riolering type IBA klasse III, waarop alle voorzieningen op het perceel dienen te worden aangesloten.

Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. De functieverandering van agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar wonen en recreatief wonen, levert geen belemmering op voor de omringende (agrarische) bedrijven. Andersom zijn de omringende (agrarische) bedrijven ook op voldoende afstand gelegen (dichtst bijzijnde gelegen op meer dan 200 meter) zodat het aspect milieuhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Externe veiligheid

In en nabij het plangebied lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen. Op grond van de provinciale kaart zijn in of in de directe omgeving van de beoogde ontwikkelingslocatie geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op basis van de provinciale kaart buisleidingen loopt er ten zuiden van de planlocatie op 300 meter afstand een leidingstrook. Deze afstand is voldoende aangezien de planlocatie buiten het veiligheidsgebied, de afweigingszone en het toetsingsgebied (met een totale afstand van 225) van de leidingstrook is gelegen.

Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging waardoor de luchtkwaliteit niet zal verslechteren. De agrarische bedrijfsvoering maakt plaats voor een woonbestemming met recreatie en een kleinschalige museumfunctie. De verkeersbewegingen (in de vorm

van automobilititeit) zullen dan ook niet toenemen. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Uit de bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er geen beperking van agrarische functie optreedt naar aanleiding van de functiewijzingen van de voormalige boerderij. Daarnaast zal er geen onevenredige toename automobilititeit ontstaan doordat er slechts twee recreatie-appartementen en een kleinschalige museumfunctie toegevoegd worden aan het perceel. De museumfunctie zal slechts een kleine verkeersaan-trekkende werking kennen, waarbij tegelijkertijd zij opgemerkt het museum slecht peri-odiek zal worden opengesteld. De ontsluiting van het erf is voldoende geregeld. Het autoverkeer van en naar het complex wordt geleid via de Gerbernesseweg. Op het ter-rein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Voorts worden er op het gebied van geluid, bodemkwaliteit, flora en fauna, archeologie, water, externe veiligheid, milieuhin-der en luchtkwaliteit geen negatieve effecten verwacht voor de onderhavige ontwikke-ling en de directe omgeving.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De toetsing van de NED heeft plaatsgevonden door de Toetsingscommissie Nieuwe Economische Draggers van de Stichting Advisering Landelijk Gebied Zeeland op 13 mei 2009, zie paragraaf 3.2.

5 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 7 van het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende 4 weken op het gemeentesecretariaat ter inzage zal liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders kenbaar omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan het onderhavige wijzigingsplan.

