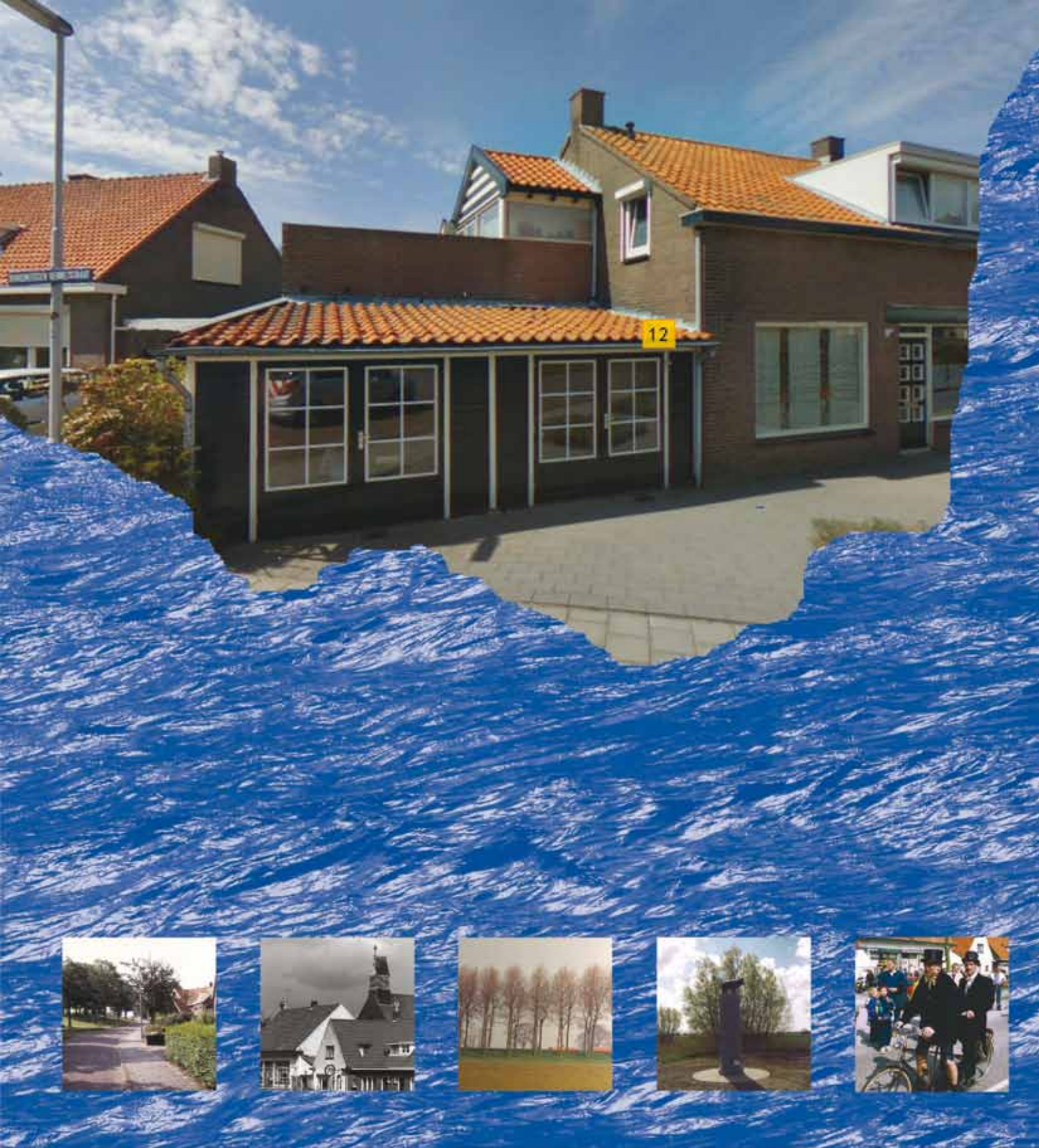




Wijzigingsplan "Kern Lewedorp 2009, gedeelte Burgemeester Vermetstraat 12, 2014"



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 18 maart 2014

, de voorzitter

, de secretaris

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan “Kern Lewedorp 2009, gedeelte Burgemeester Vermetstraat 12, 2014”
Ontwerp	14 januari 2014
Vastgesteld	18 maart 2014

Inhoudsopgave

Toelichting	3
-------------------	---

TOELICHTING

Inleiding

Op het adres/het perceel Burgemeester Vermetstraat 12 te Lewedorp was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Lewedorp 2009" een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg gevestigd. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn inmiddels beëindigd en het object is in de verkoop gebracht. Een potentieel gegadigde heeft de gemeente verzocht, nu hij ter plaatse willen gaan wonen, de bestemming van het perceel te wijzigen ten behoeve van dit wonen.

Bestemmingsplan

Het perceel Burgemeester Vermetstraat 12 te Lewedorp is gelegen in het op 16 juli 2009 door de gemeenteraad van Borsele vastgestelde bestemmingsplan "Kern Lewedorp 2009". Ten tijde van de opstelling en vaststelling van dit bestemmingsplan was ter plaatse een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg gevestigd. Om die reden is indertijd aan het perceel de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" toegekend.

Zoals hierboven reeds vermeld zijn de bedrijfsactiviteiten ter plaatse inmiddels beëindigd.

Wijzigingsbevoegdheid

Naast het vastleggen/bestemmen van de bestaande situatie in het bestemmingsplan "Kern Lewedorp 2009" heeft de gemeente ook gezocht naar potentiële inbreidings- / herstructureringslocaties in het plangebied, waarbij als randvoorwaarde is gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpskarakter.

Ook het perceel Burgemeester Vermetstraat 12 is hierbij aangemerkt als een herstructureringslocatie.

Om deze herstructurering vorm te kunnen geven is voor dit perceel, in artikel 4, lid 4.6.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Bedrijf", met in achtneming van het bepaald in de Wro, te wijzigen naar "Wonen", met dien verstande dat de volgende regels in acht worden genomen: op de betreffende gronden mag maximaal 1 hoofdgebouw met de aanduiding 'lint' worden gebouwd, met dien verstande dat:

- de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- het hoofdgebouw met de voorgevel gebouwd wordt op een afstand van 3 meter achter de voorgrens van het bouwperceel;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

Toetsing aan de wijzigingscriteria en algemene aanvaardbaarheid

Ten behoeve van het op het adres Burgemeester Vermetstraat 12 te Lewedorp gevestigde bedrijf was ter plaatse een dienstwoning en bedrijfsbebouwing aanwezig.

De initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing handhaven en aanwenden ten dienste van het wonen; de voormalige dienstwoning blijft in gebruik als woning, de voormalige bedrijfsbebouwing zal gebruikt gaan worden als bijgebouw ten dienste van het wonen. Er vindt geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats.

De functiewijziging van bedrijf naar wonen heeft niet tot gevolg dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden aangetast. Ook is de functiewijziging naar wonen passend in het straat- en bebouwingsbeeld, gezien het overwegende woonkarakter van de straat / de omgeving.

Op basis van het bovenstaande is de conclusie dat wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen, aanduiding 'lint' voor het perceel Burgemeester Vermetstraat 12 te Lewedorp 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 Lewedorp 2009" worden op het onderhavige wijzigingsplan van toepassing verklaard.

De bestemmingsplankaart wordt in die zin aangepast dat binnen het aangegeven wijzigingsgebied voor het perceel Burgemeester Vermetstraat 12 te Lewedorp de bestemming "Bedrijf" komt te vervallen en de bestemming "Wonen" met de specifieke bouwaanduiding - lint [sba-lt] wordt toegekend.