



Wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Stoofweg 6, 2012"



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 20 maart 2012

, de voorzitter

, de secretaris

Gemeente	Borsele
Titel	Wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Stoofweg 6, 2012"
Ontwerp	12 januari 2012
Vastgesteld	20 maart 2012

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Bijlage 1 - Milieuadvies.....	6

TOELICHTING

Inleiding

Ter plaatse van het perceel Stoofweg 6 te Nieuwdorp werd in het verleden een agrarisch bedrijf uitgeoefend. Het agrarische bedrijf is beëindigd en de huidige eigenaar/gebruiker heeft de gemeente verzocht de bestemming van het perceel te wijzigen.

Het perceel Stoofweg 6 is gelegen in het bestemmingsplan "Borsels Buiten" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007). Op grond van artikel 3.3 van dit bestemmingsplan kan de agrarische bestemming van 'niet-beeldbepalende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' gewijzigd worden in de bestemming Woondoeleinden, burgerwoning (Wb).

Wijzigingsbevoegdheid

Om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen moet voldaan worden aan de volgende criteria:

- de betreffende bebouwing mag niet voorkomen op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die in een bijlage van de voorschriften is opgenomen;
- de wijziging mag niet leiden tot ernstige beperking van de agrarische functie.

De voorschriften omtrent wijziging omvatten voorts regels die gelden indien meer dan één woning gerealiseerd gaat worden. Aan de Stoofweg 6 wordt slechts één burgerwoning toegestaan zodat deze regels verder buiten beschouwing blijven.

Toetsing aan de wijzigingscriteria en algemene aanvaardbaarheid

De gebouwen op het perceel Stoofweg 6 zijn niet opgenomen in de bijlage 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

In de nabijheid van het perceel zijn vier 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 er geen sprake is van een ernstige belemmering.

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.

Langs de Stoofweg 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 50 meter of meer gelegen. Naar verwachting hebben deze bedrijven geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van Stoofweg 6.

Op basis van voorgaande is de conclusie dat wijziging van de agrarische bestemming in een bestemming Woondoeleinden voor het perceel Stoofweg 6 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).

BIJLAGE 1 MILIEUADVIES

Milieuhygiënische gevolgen voor omliggende bedrijven bij functiewijziging agrarische bedrijfs-woning Stoofweg 6 Nieuwdorp naar burgerwoning.

Inventarisatie door Tineke van der Ven:

In de omgeving van Stoofweg 6 zijn 4 bedrijven gelegen die mogelijk beïnvloed worden.

1.

Op ca. 44 meter, pal aan de andere kant van de weg ligt aan de Stoofweg 3 een akkerbouwbedrijf. Inrichtinghouder is M.C.J. Verdonk. (BOR 568). Als Stoofweg 6 een burgerwoning/geluidsgevoelig object wordt dan is de mogelijke hinder geluid. **Zie verder hieronder advies vergunningverlener milieu**

De inrichting valt onder de regelgeving van het Besluit landbouw milieubeheer. De voorschriften van deel B par. 1.1 zijn van toepassing.

2.

Op ca. 317 meter ligt aan de Kasteelweg 3 een akkerbouwbedrijf met 10 schapen, 4 stuks vleesrunderen, 4 stuks jongvee en 6 paarden. Inrichtinghouder is H.A. Verdonk (BOR 567). De inrichting is onlangs bezocht. Heeft een hobbymatig karakter. Valt onder de werking van het Landbouwsbesluit. Dit bedrijf zal gezien de grote afstand **geen beperking** ondervinden als de bestemming van Stoofweg 6 wordt gewijzigd in burgerwoning.

3.

Op ca. 413 meter aan de Lewedijk 31a is een aannemings- en duikbedrijf gevestigd. Inrichtinghouder is W. Remijnse VOF (BOR 556). De regels van het Activiteitenbesluit zijn van toepassing op deze inrichting. Dit bedrijf produceert geluid. De afstand is echter zo groot dat **dit bedrijf niet wordt beperkt**.

4.

Op ca. 436 meter aan de Lewedijk 25 ligt een klein veeteeltbedrijf met rundvee, vleesvarkens, paarden en legkippen. Inrichtinghouder is Steenblok. (BOR 555). De regels uit het Besluit landbouw zijn van toepassing. Gezien de grote afstand wordt dit bedrijf **niet beperkt**.

Advies vergunningverlener milieu (Rob Loos)

Als de woning Stoofweg 6 bestemd wordt als burgerwoning, valt de woning volgens het Besluit landbouw in object categorie III (gevoelige bestemming). In deze categorie valt verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent. De woning zoals deze nu bestemd is, valt in categorie IV van het Besluit landbouw. Dit betreft een woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn.

Voor de aan te houden afstand tussen een agrarisch bedrijf en een woning categorie III of IV is geen verschil. In beide gevallen is een minimale afstand van 25 meter vereist.

De afstanden dienen te worden gemeten vanaf het gevoelige object tot een bedrijfsonderdeel van het bedrijf, hierbij buiten schouwing gelaten een waterbassin, watersilo, warmwateropslagtank en het erf.

Volgens de tekeningen behorende bij de melding voor de inrichting Stoofweg 3 zijn op het bedrijf 4 ventilatoren aanwezig in de zuidgevel van de laatste loods. De ventilatoren zijn gelegen op 71 meter afstand van de woning Stoofweg 6.

Indien de inrichting Stoofweg 3 in de toekomst zal uitbreiden, zal dit op basis van het huidige bouwblok, verder weg zijn van de woning Stoofweg 6.

Ik zie niet direct een belemmering om de woning Stoofweg 6 als burgerwoning te bestemmen.

Wel zal er enige geluidshinder kunnen worden ondervonden als op het terrein van de inrichting de oogst van aardappelen en uien in de loods wordt gedraaid met transportbanden etc. Deze activiteit is echter van korte duur.

Overige:

- Op 21 mei 2010 is tijdens een milieucontrole van Stoofweg 6 geconstateerd dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden. Het adres is uit het bedrijvenbestand van milieu verwijderd.
- De discussie Stoofweg 6 /één of twee woningen?
Met betrekking tot de geluidisolatie (zie bijgaande notitie)

Januari 2011 **Stoofweg 6/6a één of twee woningen?**



Perceel Rapport



Perceelgegevens

Perceelnummer	BSL01H423G0
Oppervlakte AKR	88220
Koopsom	0
Koopjaar	0
Cultuur	TERREIN (AKKERBOUW)

Deze gegevens komen uit de Administratieve Kadastrale Registratie. De bronhouder, het kadaster, is verantwoordelijk voor de juistheid van deze gegevens



P

Bebouwing

ONBEBOUWD MET BEBOUWD

Adresgegevens

STOOFWEG, 6, , NIEUWDORP

Stoofweg, 6, 4455VR, Nieuwdorp

Stoofweg, 6, 4455VR, Nieuwdorp

STOOFWG, 6, 4455VR, NIEUWDORP ZLD

Eigendom

Eigenaar	NABER J.B.
Geboortedatum	7/22/1947 12:00:00 AM
Geboorteplaats	WOERDEN
Straat	Breeveld
Huisnummer	18B
Postcode	3445BB
Woonplaats	Woerden

BAG

Volgens de BAG is er maar één woning: nr. 6

Als de woning gesplitst is, is dat niet officieel aangevraagd.

De BAG is leidend.

Stoofweg 6 staat leeg. De laatste bewoner was de heer B.A. Remijn. Hij is 12-6-10 overleden.

Afvalstoffenheffing/reinigingsrecht

SaBeWa (Miriam Mijsbergen) had het volgende te melden over dit adres.

Stoofweg 6 (woning)

Heeft afvalstoffenheffing betaald vanaf 2005 en is afgemeld per 1 februari 2010.

Stoofweg 6a (woning + akkerbouwbedrijf)

Betaald afvalstoffenheffing sinds 2002. Geen reinigingsrecht.

Eigenaar is J.B. Stufken-Naber, woonachtig in Woerden.

Eigenaar is tevens gebruiker.

OZB

Vanaf 2002 wordt 6a apart aangeslagen.

Nr 6 is hoofdverblijf.

Conclusie: Geen officiële splitsing. Wel splitsing t.a.v. van belastingen.

Mijn advies: omdat de BAG leidend is, aanmerken als één woning.

Tineke van der Ven

Afd. ROM

