

140.4.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning voor het afwijken verbinden gericht op de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

140.5 Functieverandering en bouwen met delegatie in de kleinschalige polders

140.5.1 Toelaatbare veranderingen

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen voor:

- a. het gebruik ten behoeve van Wonen op een locatie waar de bestaande functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - intensieve kwekerij, Detailhandel, Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf, Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Bedrijven uit categorie 3.1, Bedrijven uit categorie 3.2 of Manege is of wordt beëindigd en een bedrijfswoning in dit plan niet is uitgesloten;
- b. de bouw van een bedrijfswoning bij de functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - intensieve veehouderij of Manege op een locatie waar bedrijfswoningen zijn uitgesloten met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' met dien verstande dat er geen medewerking wordt verleend indien er sprake is van een eerder aanwezige, maar inmiddels afgestoten bedrijfswoning;
- c. de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits:
 1. nieuwvestiging noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering; de agrarisch deskundige wordt hierover schriftelijk advies gevraagd;
 2. in het plangebied geen geschikt vrijkomend agrarische suggestievlak dan wel bouwblok voorhanden is;
 3. elders een agrarisch suggestievlak dan wel bouwblok of bouwvlak wordt gesaneerd en overtollige bebouwing – met uitzondering van een aanwezige voormalige bedrijfswoning met vrijstaande bijbehorende bouwwerken – wordt gesloopt;
- d. de nieuwvestiging van een functie Wonen indien:
 1. elders in het plangebied een functie Wonen wordt gesaneerd en de daarbij behorende bebouwing wordt gesloopt (één woning voor één woning); of
 2. op dezelfde locatie of elders in het plangebied een suggestievlak dan wel bouwblok wordt gesaneerd en bedrijfsbebouwing of kassen worden gesloopt, waarbij geldt:
 - de te slopen gebouwen zijn onbruikbaar of detonerend;
 - de te slopen gebouwen zijn niet aangemerkt als Beeldbepalend pand;
 - ter compensatie van 500 m2 te slopen bedrijfsbebouwing wordt de bouw van ten hoogste één nieuwe woning mogelijk gemaakt;
 - ter compensatie van 1.000 m2 te slopen bedrijfsbebouwing wordt de sloop van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
 - ter compensatie van 1.500 m2 of meer te slopen bedrijfsbebouwing wordt de sloop van ten hoogste 3 woningen mogelijk gemaakt;
- e. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf, Agrarisch - glastuinbouw, Agrarisch - intensieve veehouderij, Agrarisch - intensieve kwekerij of Agrarisch - agrarisch en agrarisch aanverwant bedrijf is, of wordt beëindigd;
- f. het gebruik ten behoeve van Bedrijf tot en met categorie 2, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Bedrijf - agrarisch aanverwant is, of wordt beëindigd;
- g. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Manege of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Bedrijven uit categorie 3.1 of Bedrijven uit categorie 3.2 is, of wordt beëindigd;
- h. het gebruik ten behoeve van Bedrijf - agrarisch aanverwant, Bedrijf tot en met categorie 2 of dagrecreatieve functies, op een locatie waar de bestaande functie Manege is, of wordt beëindigd;
- i. de toevoeging van een functie Wonen aan een gebouw of een ensemble dat is aangemerkt als rijksmonument, Gemeentelijk monument of Beeldbepalend pand mits de toevoeging van de woonfunctie leidt tot de versterking of het behoud van de monumentale of karakteristieke waarden;
- j. het gebruik van bestaande leegstaande gebouwen voor het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, waarbij geldt:
 1. het voorheen legale gebruik is beëindigd;

2. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 3. de voorziening dient te beschikken over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
 4. nieuwbouw is toegestaan tot een oppervlakte van 20% van de bestaande oppervlakte met een maximum van 250 m²;
- k. de vestiging van grootschalige dagrecreatieve voorzieningen in relatie tot de Westerschelde en/of de recreatieve spoorlijn Goes-Hoedekenskerke;
 - l. het in combinatie met de in dit lid genoemde wijzigingen indien nodig en voor zover relevant, opnemen, aanpassen of wijzigen van vlakken met betrekking tot bouwen en de overige regels in dit plan.

140.5.2 Overige toelaatbare veranderingen

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen voor:

- a. de bescherming van nieuwe natuur door na realisatie de functie [Natuur](#) toe te kennen;
- b. het met enige regelmaat verwerken van verleende afwijkingen zoals bedoeld in lid [140.4 Functieverandering en bouwen met afwijking in de kleinschalige polders](#);
- c. het in combinatie met de in dit lid genoemde wijzigingen indien nodig en voor zover relevant, opnemen, aanpassen of wijzigen van vlakken met betrekking tot bouwen en de overige regels in dit plan.

140.5.3 Geluidkwaliteit

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. een of meerdere zones aan te wijzen of de zone '[Handhaven bestaande geluidkwaliteit](#)' te wijzigen waarin geluidnormen gelden voor inrichtingen die zijn gelegen in de aangewezen zones en die afwijken van de geluidnormen gesteld in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening;
- b. een of meerdere zones aan te wijzen of de zone '[Handhaven bestaande geluidkwaliteit](#)' te wijzigen waarin geluidnormen gelden voor inrichtingen die zijn gelegen in de aangewezen zones en die afwijken van de geluidnormen gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

140.5.4 Aanwijzing gemeentelijk monument

De gemeenteraad delegeert aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

- a. een gemeentelijk monument zoals op basis van de 'Erfgoedverordening Borsele 2017' of diens rechtsopvolger, aangewezen, met de aanduiding '[Gemeentelijk monument](#)' en daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- b. een rijksmonument zoals op basis van de Erfgoedwet aangewezen, met de aanduiding '[Een rijksmonument](#)' en de daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- c. indien de feitelijk aanwezige cultuurhistorische waarden van een pand daartoe aanleiding geeft: een pand aan te merken als [Een beeldbepalend pand](#) en daarmee verband houdende aanduidingen op te nemen in het plan;
- d. indien van [Een gemeentelijk monument](#), [Een rijksmonument](#) of [Een beeldbepalend pand](#) niet langer sprake is: panden niet langer aan te merken als [Een gemeentelijk monument](#), [Een rijksmonument](#) of [Een beeldbepalend pand](#) en hiermee verband houdende aanduidingen te verwijderen.

140.5.5 Beoordelingsregels delegatie

Voor een verandering als bedoeld in [140.5.1](#) gelden de volgende beoordelingsregels waarbij geldt dat:

- a. voldaan moet worden aan de voorwaarden – voor zover relevant – zoals vermeld in tabel 140.3 en;
- b. bij de verandering zoals bedoeld in [140.5.1](#) onder c tot en met k dient sprake te zijn van een aantoonbare kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Borsele, passend bij de [Gebiedsbeschrijving](#); er is sprake van een kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor het buitengebied van Borsele indien aan ten minste drie voorwaarden uit tabel 140.4 wordt voldaan:

Tabel 140.3

Passend op de locatie	
de ontwikkeling	de activiteit past naar de aard en omvang in het buitengebied
	een bedrijfswoning is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering
	de activiteit past in de Kleinschalige polders gelet op de Gebiedsbeschrijving van dat gebied
Passend bij omgevingsaspecten locatie	
ondergrond	de kwaliteit van de ondergrond is voldoende voor de voorgenomen activiteit
geluid	voor zover sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een nog vast te stellen hogere waarde
	voor zover relevant is het bepaalde in '11 Deze locatie bevindt zich in een relatief stil gebied, hier gelden regels voor activiteiten die geluid produceren' van toepassing
gezondheid en milieu	de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen
	Functionieverandering en bouwen leiden niet tot kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -plaatsgebonden risicocontouren van leidingen en/of inrichtingen en er wordt voorkomen dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10 ⁻⁶ -contouren ontstaan
	er vindt indien nodig een verantwoording plaats van het groepsrisico
	activiteiten mogen er niet toe leiden dat kinderen langdurig (waaronder wordt verstaan tenminste 14 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar) worden blootgesteld aan de magnetische velden van hoogspanningsverbindingen (veldsterkte (jaargemiddeld) hoger dan 0,4 microtesla)
	de afstand van een (bedrijfs)woning tot een fruitboomgaard bedraagt ten minste 50 m tenzij er in voldoende mate sprake is van afscherming
water	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterkwaliteit
	er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling
verkeer	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
	er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein
	de verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd
aangrenzende percelen	er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven
waarden	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige archeologische waarden zoals aangegeven in '12 Deze locatie bevindt zich in archeologisch waardevol gebied, hiervoor gelden regels'
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuur- en/of landschapswaarden zoals aangegeven met de functie Water - Deltawater, Natuur of zoals aangegeven in '14 Op deze locatie is sprake van natuur- en landschapswaarden, hiervoor gelden regels'
	indien sprake is van een Manege geldt specifiek dat ook wordt aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000
	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden zoals aangegeven in '13 Op deze locatie is sprake van cultuurhistorische waarden, hiervoor gelden regels'
beeldkwaliteit	er is sprake van een versterking van de beeldkwaliteit van het buitengebied
	een nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning past gelet op de stedenbouwkundige opzet en typologie in de omgeving

	een nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning past gelet op de stedenbouwkundige opzet en typologie in de omgeving een nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning krijgt een typologie die passend is op de locatie; toegestaan zijn de typologieën 'Typologie Schuurboerderij of boerenbedoeninkje', 'Typologie Boerenhofstede', 'Typologie Zeeuwse arbeiderswoning', 'Typologie Jaren '15-/25-woning met zadeldak', 'Typologie Jaren '20-/30-woning met mansardekap', 'Typologie Jaren '30-woning met zadeldak', 'Typologie Bebouwing uit de wederopbouwperiode' of 'Typologie Woning in een hedendaagse architectuurstijl' de inrichting van het voorerf van de nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning wordt afgestemd op de nieuwe typologie en is streekeigen er is sprake van een levensloopbestendige nieuwe woning of nieuwe bedrijfswoning
landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen zoals bedoeld in lid 140.5.1 onder c tot en met h, j en k	er is sprake van een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '8 Voor het bouwen of de invulling van de functie geldt de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing, hiervoor gelden regels'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan
draagvlak	er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

Tabel 140.4

Meerwaarde, in redelijke verhouding tot aard en omvang van de verandering	
financieel-economische meerwaarde	er is sprake van een versterking van de recreatieve potentie
maatschappelijke meerwaarde	de activiteit maakt onderdeel uit van een netwerk van verbindingen en initiatieven
	er is onderzoek gedaan naar de wijze waarop en de mate waarin het initiatief energieneutraal ontwikkeld zou kunnen worden en hier wordt in redelijkheid uitvoering aan gegeven
ruimtelijke meerwaarde	detonerende bebouwing wordt gesaneerd
	natuurwaarden worden versterkt en in stand gehouden
	landschapswaarden worden versterkt en in stand gehouden
	cultuurhistorische waarden worden versterkt
	stilte en/of duisternis worden gerespecteerd
	er is sprake van extra waterretentie en/of de waterkwaliteit wordt verbeterd

1. 140.5.6 Procedureregels

Bij het toepassen van het bepaalde in tabel 140.3 onder 'beeldkwaliteit' winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van beeldkwaliteit omtrent de vraag of voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

2. 140.5.7 Gelijkwaardigheidsregel

Voor de beoordelingsregels in lid [140.5.5](#) geldt dat tevens kan worden voldaan aan het gestelde in lid [140.5.5](#) onder b door middel van het treffen van een gelijkwaardige maatregel. Met deze maatregel wordt ten minste een vergelijkbare ruimtelijke meerwaarde bereikt.