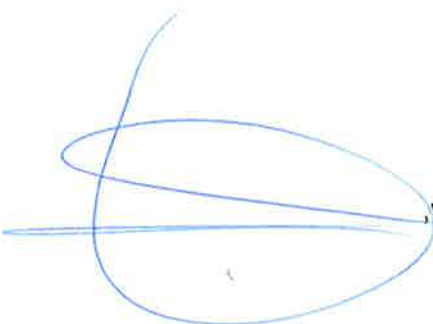




Bestemmingsplan "Borsels Buiten, herziening NED, 2015"

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 5 februari 2015



, voorzitter



, griffier

Gemeente	Borsele
Titel	Bestemmingsplan Borsels Buiten, herziening NED, 2015
Ontwerp	18 november 2014
Vastgesteld	5 februari 2015

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Bestemmingsplan "Borsels Buiten"

Hoofdstuk 2 Provinciaal beleidskader

- 2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018
- 2.2 Handreiking Verevening 2012 – 2018

Hoofdstuk 3 Herziening bestemmingsplan

- 3.1. Herziening bestemmingsplan "Borsels Buiten"
- 3.2 De benodigde aanpassingen

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

- 4.1 Kostenverhaal
- 4.2 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke toetsing en overleg

- 5.1 Maatschappelijke toetsing
- 5.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bijlage bij de Toelichting

Bijlage 1

Gemeentelijke lijst Nieuwe Economische Draggers en de van kracht blijvende toetsingscriteria

Voorschriften

Paragraaf I Algemene en technische bepalingen

Artikel 5, onder 6;

Algemene beschrijving in hoofdlijnen, streefbeeld overige functies

Paragraaf II Bestemmingsplanbepalingen

Artikel 9, deel A onder 8

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied I – De Poel, vrijstellingen Nieuwe Economische Draggers

Artikel 9, deel B onder 4

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied I – De Poel, wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Draggers

Artikel 10, deel A onder 8

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied II – Kleinschalige nieuwlandpolders, vrijstellingen Nieuwe Economische Draggers

Artikel 10, deel B onder 4

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied II – Kleinschalige nieuwlandpolders,

wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Draggers

Artikel 11, deel A onder 9

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied III – Herverkavelde oudlandpolders,
vrijstellingen Nieuwe Economische Draggers

Artikel 11, deel B onder 5

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied III – Herverkavelde oudlandpolders,
wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Draggers

Artikel 13, deel A onder 7

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied IV – Grootschalige polders,
vrijstellingen Nieuwe Economische Draggers

Artikel 13, deel B onder 5

Flexibiliteitsbepalingen deelgebied IV – Grootschalige polders,
wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Draggers

Artikel 22, onder 4

Landgoederen, Wijzigingsbevoegdheden

Artikel 24, onder 3

Cultuurmonument, vrijstelling

Artikel 27, onder 7

Woondoeleinden, vrijstelling nieuwe Economische Draggers

Artikel 27, onder 8

Woondoeleinden, Wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Draggers

Artikel 29, onder 6

Bedrijfsdoeleinden, Wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Draggers

Bijlagen bij de Voorschriften

Bijlage 1, Toetsingscriteria bij de flexibiliteitsbepalingen

Bijlage 3, Lijsten met Nieuwe Economische Draggers

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het huidige provinciale beleid inzake Nieuwe Economische Dragers (NED's) maakt dat een herziening van het bestemmingsplan "Borsels Buiten" op dit onderdeel gewenst is. De voorwaarden die in dit bestemmingsplan opgenomen zijn om te kunnen komen tot de vestiging van een NED zijn stringenter dan het vigerende provinciale beleid in deze.

1.2 Bestemmingsplan "Borsels Buiten"

Op 26 juni 2007 is door de gemeenteraad van Borsele het bestemmingsplan "Borsels Buiten" vastgesteld. In dit bestemmingsplan is onder meer het beleid met betrekking tot NED's vastgelegd. Dit beleid is indertijd gebaseerd om het Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012.

In het bestemmingsplan "Borsels Buiten" is, samengevat, het onderstaande vastgelegd met betrekking tot de vestiging van een NED.

Om te kunnen komen tot het vestigen van een NED (hetzij als nevenactiviteit, hetzij als vervolgactiviteit) moet er een contract getekend worden tussen initiatiefnemer en gemeente waarin onder meer wordt vastgelegd op welke wijze de initiatiefnemer zal gaan investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Het leveren van deze "tegenprestatie" kan op drie manieren:

- een goede landschappelijke inpassing van en landschapsontwikkeling bij het betreffende perceel; en/of
- het treffen van voorzieningen aan bestaande bebouwing of aan het erf, gericht op kwalitatieve verbetering van het uiterlijk aanzien; en/of
- sanering van (bedrijfs)bebouwing.

Voor de hoogte van deze "tegenprestatie" wordt een vast bedrag gehanteerd van € 8.000,-. Indien de toetsingscommissie NED de onredelijkheid hiervan heeft geconstateerd dan kan het bedrag worden verminderd. Er geldt te allen tijde een minimum bedrag van € 4.000,- dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 2 Provinciaal beleidskader

2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Op 28 september 2012 is door Provinciale Staten van Zeeland een nieuwe Omgevingsplan Zeeland en de daarbij behorende Verordening Ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Met het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 wil de provincie meer sturen op hoofdlijnen, waarbij tevens de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied opnieuw zijn bezien.

2.2 Handreiking Verevening 2012 – 2018

Dit nieuwe provinciale beleid heeft geleid tot een aanpassing van de “spelregels”, neergelegd in de Handreiking Verevening. Dit heeft geresulteerd in de Handreiking Verevening 2012 – 2018.

Het nieuwe provinciale beleidskader brengt met zich dat er geen investering in de omgevingskwaliteit / geen verevening meer verschuldigd is met betrekking tot de vestiging van een NED in bestaande bebouwing, dan wel in combinatie met een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing tot 20% (met een maximum van 250 m²).

Inzet in het provinciale beleid is voldoende ruimte te bieden voor deze activiteiten. Voorwaarde daarbij is dat de activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen bij het karakter van het landelijk gebied.

Hoofdstuk 3 Herziening bestemmingsplan

3.1. Herziening bestemmingsplan “Borsels Buiten”

Het in het bestemmingsplan “Borsels Buiten” neergelegd beleid inzake NED, gebaseerd op het provinciale beleid in deze, heeft in het verleden tot gevolg gehad dat een aantal initiatieven geen doorgang heeft gevonden vanwege de verplichte “tegenprestatie”. Zeker bij kleinschalige initiatieven werd dit als te zwaar ervaren.

Met andere woorden, de verplichte “tegenprestatie” had tot gevolg dat het NED-beleid zijn oorspronkelijk doel voorbij schoot. Immers, het NED-beleid is van oorsprong ingegeven om verpaupering in het landelijk gebied tegen te gaan door ruimte te bieden aan het benutten van vrijkomende, behoudenswaardige agrarische bebouwing.

Dit is ook één van de redenen voor de provincie geweest haar beleid op dit onderdeel te herzien. Zoals hierboven vermeld behoeft er op basis van het nieuwe provinciale beleidskader niet langer meer geïnvesteerd te worden in de omgevingskwaliteit / is er geen verevening meer verschuldigd met betrekking tot de vestiging van een NED in bestaande bebouwing, dan wel in combinatie met een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing tot 20% (met een maximum van 250 m²).

Het bestemmingsplan “Borsels Buiten” kent deze eis nog wel. Nu het provinciale beleid deze “tegenprestatie” niet langer eist, is er aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel te herzien door het NED-beleid in dit bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het provinciale beleid. Deze herziening, het bestemmingsplan “Borsels Buiten, herziening NED, 2015”, voorziet hierin.

3.2 De benodigde aanpassingen

Hiertoe is het noodzakelijk onderstaande artikelen te herzien:

- Artikel 5, onder 6
Algemene beschrijving in hoofdlijnen, streefbeeld overige functies
- Artikel 9, deel A onder 8
Flexibiliteitsbepalingen deelgebied I – De Poel, vrijstellingen Nieuwe Economische Draggers
- Artikel 9, deel B onder 4
Flexibiliteitsbepalingen deelgebied I – De Poel, wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Draggers
- Artikel 10, deel A onder 8
Flexibiliteitsbepalingen deelgebied II – Kleinschalige nieuwlandpolders, vrijstellingen Nieuwe Economische Draggers
- Artikel 10, deel B onder 4
Flexibiliteitsbepalingen deelgebied II – Kleinschalige nieuwlandpolders, wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Draggers
- Artikel 11, deel A onder 9
Flexibiliteitsbepalingen deelgebied III – Herverkavelde oudlandpolders, vrijstellingen Nieuwe Economische Draggers
- Artikel 11, deel B onder 5
Flexibiliteitsbepalingen deelgebied III – Herverkavelde oudlandpolders, wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Draggers

- Artikel 13, deel A onder 7
Flexibiliteitsbepalingen deelgebied IV – Grootschalige polders, vrijstellingen Nieuwe Economische Dragers
- Artikel 13, deel B onder 5
Flexibiliteitsbepalingen deelgebied IV – Grootschalige polders, wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Dragers
- Artikel 22, onder 4
Landgoederen, Wijzigingsbevoegdheden
- Artikel 24, onder 3
Cultuurmonument, vrijstelling
- Artikel 27, onder 7
Woondoeleinden, vrijstelling nieuwe Economische Dragers
- Artikel 27, onder 8
Woondoeleinden, Wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Dragers
- Artikel 29, onder 6
Bedrijfsdoeleinden, Wijzigingsbevoegdheid Nieuwe Economische Dragers

Daarnaast komt de toets genoemd onder p (contract) in Bijlage 1, Toetsingscriteria bij de flexibiliteitsbepalingen, behorende bij de voorschriften te vervallen.

De bij de voorschriften behorende Bijlage 3, Lijsten met Nieuwe Economische Dragers, wordt in zijn geheel vervangen door een nieuwe lijst met toelaatbare activiteiten. In deze lijst is een koppeling aan functies (agrarisch bedrijf, woningen, landhuizen//landgoederen, monumentale en karakteristieke panden), overeenkomstig het provinciale beleid, losgelaten.

Door bovengenoemde artikelen en bijlage 1 te herzien maakt het sluiten van een contract niet langer onderdeel uit van de toetsingscriteria om te kunnen komen tot het vestigen van een NED in bestaande bebouwing dan wel in combinatie met een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing tot 20% (met een maximum van 250 m²) in het landelijk gebied van de gemeente Borsele.

De wijze waarop gekomen kan worden tot vestiging van een NED (hetzij door middel van een binnenplanse vrijstelling hetzij door middel van een wijzigingsbevoegdheid) met de overige toetsingscriteria (geen ernstige beperking agrarische functie, geen onevenredige toename automobiliteit en ontsluitingsmogelijkheden) blijven onverkort van kracht.

De gemeentelijke lijst Nieuwe Economische Dragers en de van kracht blijvende toetsingscriteria zijn in bijlage 1 van de Toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

4.1 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De onderhavige herziening is niet het gevolg van een voorgenomen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Derhalve is een exploitatieplan niet vereist.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

In de herziening wordt vastgelegd op welke wijze gekomen kan worden tot het vestigen van een NED. Het vestigen van een NED betreft een particulier initiatief. Een initiatiefnemer zal de beoogde ontwikkeling uit eigen middel bekostigen. Voor de gemeente zijn er geen financiële middelen gemoeid met de uitvoering van het bestemmingsplan. Om die reden wordt gesteld dat de partiële herziening economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke toetsing en overleg

5.1 Maatschappelijke toetsing

In artikel 3.8, lid 1 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens in de Staatscourant en voorts langs elektronische weg geschiedt, en dat het ontwerp besluit met de daarbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld.

Het ontwerp besluit en bijbehorende stukken (bestemmingsplanherziening) hebben van 27 november 2014 tot en met 7 januari 2015 voor een periode van 6 weken op het gemeentehuis ter inzage liggen en zijn gedurende deze periode op de gemeentelijke website geplaatst. Van de terinzagelegging is vooraf kennis gegeven in de Bevelandse Bode, de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Een ieder kon gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen bij de gemeenteraad inbrengen tegen de bestemmingsplanherziening. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

5.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Bro is bepaald dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd dient te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten etc.

De voorliggende herziening betreft een aanpassing van het vigerende gemeentelijke beleid inzake NED. De herziening is niet zodanig van aard dat dit ruimtelijke gevolgen heeft voor de gemeente Borsele omringende gemeenten. Derhalve is het plan niet voorgelegd aan de buurgemeenten. De Provincie Zeeland heeft op 5 november 2014 per e-mail aangegeven dat het voeren van vooroverleg in deze niet nodig is.

Het voorliggende plan heeft geen invloed op de waterhuishouding van het gebied, anders dan reeds omschreven in het bestemmingsplan "Borsels Buiten". Om die reden kan ook het vooroverleg met het waterschap achterwege blijven. Het waterschap heeft bij brief van 22 december 2014 nog wel een instemmend wateradvies kenbaar gemaakt.