

wijzigingsplan

‘Van Hattumstraat 16 en Zwinweg ong. Ellewoutsdijk, 2014’



ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN





Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 8 juli 2014

, voorzitter

, secretaris



Middelburg Kleverskerkweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduittlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel

Borsele
wijzigingsplan 'Van Hattumstraat 16 en Zwinweg ong. Ellewoutsdijk, 2014'

projectnummer
datum

BS2164
8 juli 2014

Ontwerp
Vastgesteld

16 april 2014
8 juli 2014

TOELICHTING

behorende bij het wijzigingsplan 'Van Hattumstraat 16 en Zwinweg ong. Ellewoutsdijk, 2014' in de gemeente Borsele

INHOUD

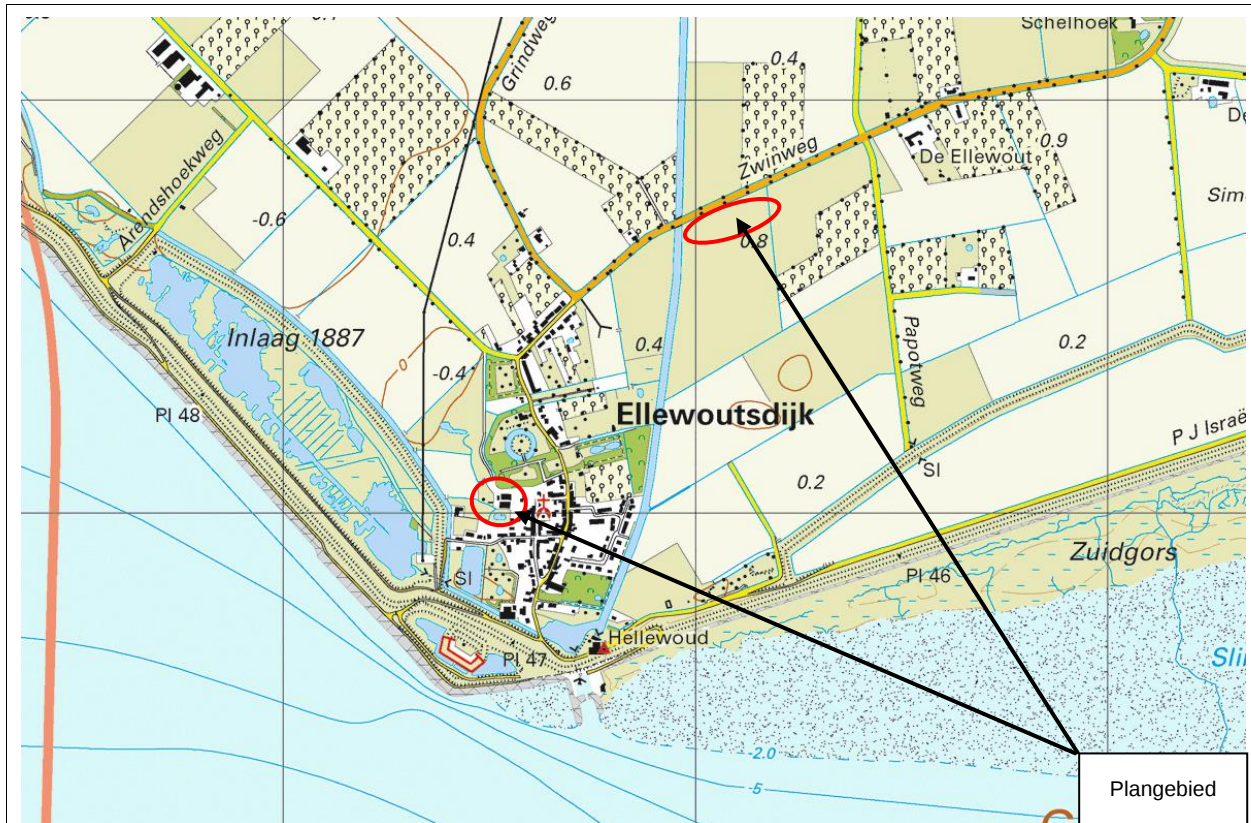
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opzet van de toelichting	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde situatie	7
3	JURIDISCHE ASPECTEN	9
3.1	Inleiding	9
4	MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA	11
4.1	Noodzaak	11
4.2	Volwaardigheid	11
4.3	Geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar	12
4.4	Past in streefbeeld landbouw	13
4.5	Landschapstoets	15
4.6	Bodemverontreiniging	16
4.7	Archeologie	17
4.8	Cultuurhistorie	18
4.9	Flora en fauna	19
4.10	Geluidhinder	19
4.11	Water	20
4.12	Milieuhinder	22
4.13	Externe veiligheid	23
4.14	Luchtkwaliteit	24
4.15	Conclusie	24
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
6	PROCEDURELE ASPECTEN	27

BIJLAGE BIJ TOELICHTING

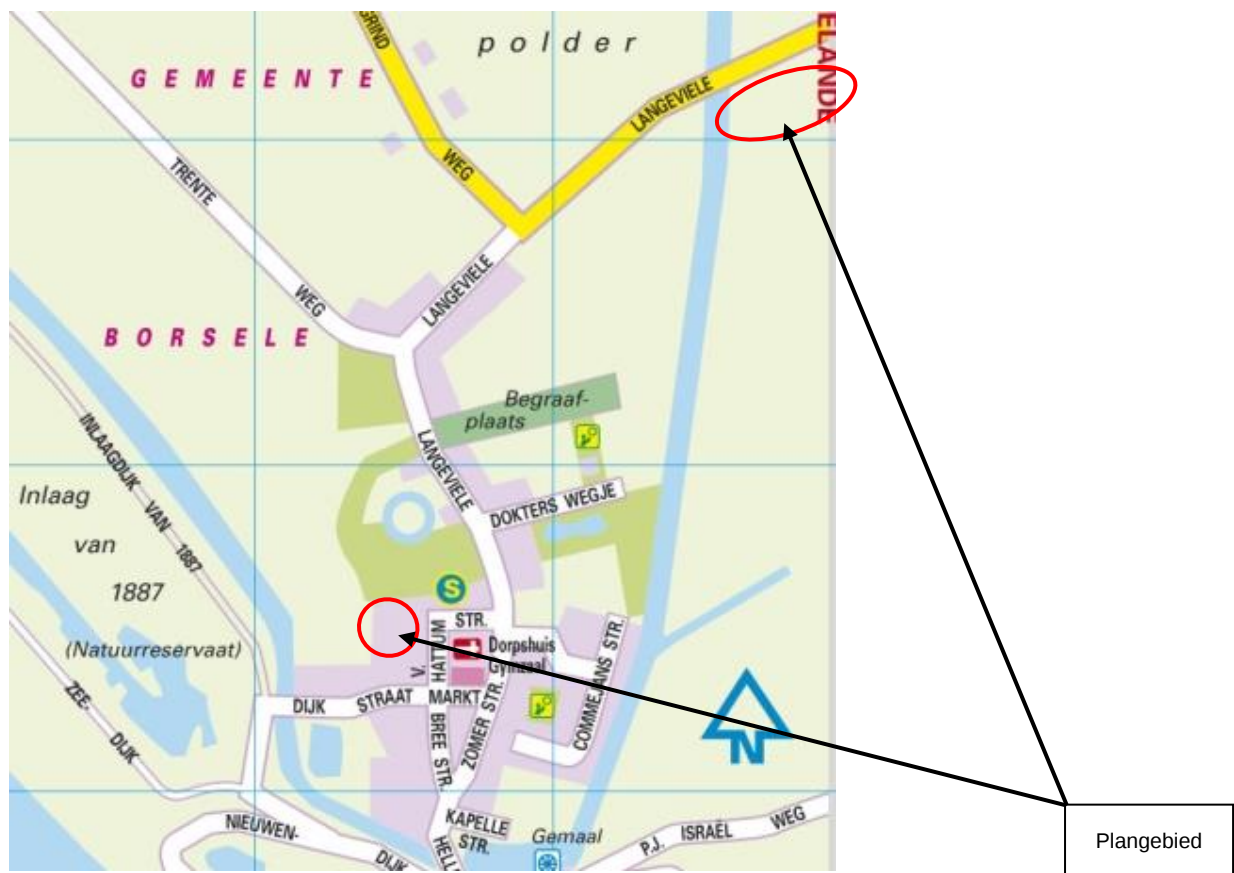
Reactie Provincie

BIJLAGENBOEK

1. Advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland, d.d. 11 september 2012;
2. Beplantingsplan, Zaeck, & CO CRES B.V. Hoondert Ovezande V.O.F. d.d. 17 maart 2014;
3. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), RAAP Archeologisch Adviesbureau, d.d. 19 februari 2014.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Van Hattumstraat 16 te Ellewoutsdijk is voornemens haar bedrijf gefaseerd te verplaatsen naar een perceel aan de Zwinweg te Ellewoutsdijk.

De huidige bedrijfsgebouwen van het agrarisch bedrijf worden met name gebruikt voor werktuigenberging/werkplaats en voor de opslag van diverse bedrijfsbenodigdheden. Via de oorspronkelijke ontsluitingsweg door Ellewoutsdijk is de bedrijfslocatie redelijkerwijs niet meer bereikbaar voor zwaar verkeer. Gezien de ligging van de huidige bedrijfslocatie in de bebouwde kom en naast een natuurgebied, is het niet wenselijk op deze locatie verdere bedrijfsontwikkelingen plaats te laten vinden. Derhalve is gezocht naar een alternatieve locatie. Deze is gevonden aan de Zwinsweg ong. Een geleidelijke bedrijfsverplaatsing naar deze locatie wordt voorgestaan. Voor de ligging van de onderhavige locatie wordt verwezen naar figuur 1 en 2.

Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' waarover hierna meer, zal de juridisch-planologische situatie worden gereguleerd.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied bestaat uit twee locaties. Het bestaande agrarische bedrijf (Van Hattumstraat 16) is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Ellewoutsdijk 2007'. Het bestemmingsplan 'Kern Ellewoutsdijk 2007' is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2007. De gronden zijn bestemd als 'Agrarische doeleinden'.

Het plangebied is anderzijds gelegen in het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' (Zwinweg ong.). Het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten Zeeland d.d. 5 februari 2008.

De onderhavige gronden zijn in het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' bestemd voor 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)'. In artikel 11 van het bestemmingsplan is het mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid het agrarisch bedrijf te verplaatsen. Met deze wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) kan de vigerende bestemming gewijzigd worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling.

De gemeente Borsele is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen.

Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan dat 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 'Borsels Buiten, gedeelte Zwinweg ong. Ellewoutsdijk, 2014' weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerende bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt een beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat met name in op de toetsing van de milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 opgenomen. Hoofdstuk 6 betreft de planologische procedure.



Figuur 3: Luchtfoto planlocatie (boven: bestaande locatie, onder: nieuwe locatie)

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Ter plaatse van de Van Hattumstraat 16 te Ellewoutsdijk is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit agrarische bedrijf is gelegen aan de noordwestzijde van Ellewoutsdijk, in de bebouwde kom en grenst aan het natuurgebied Inlaag 1887.

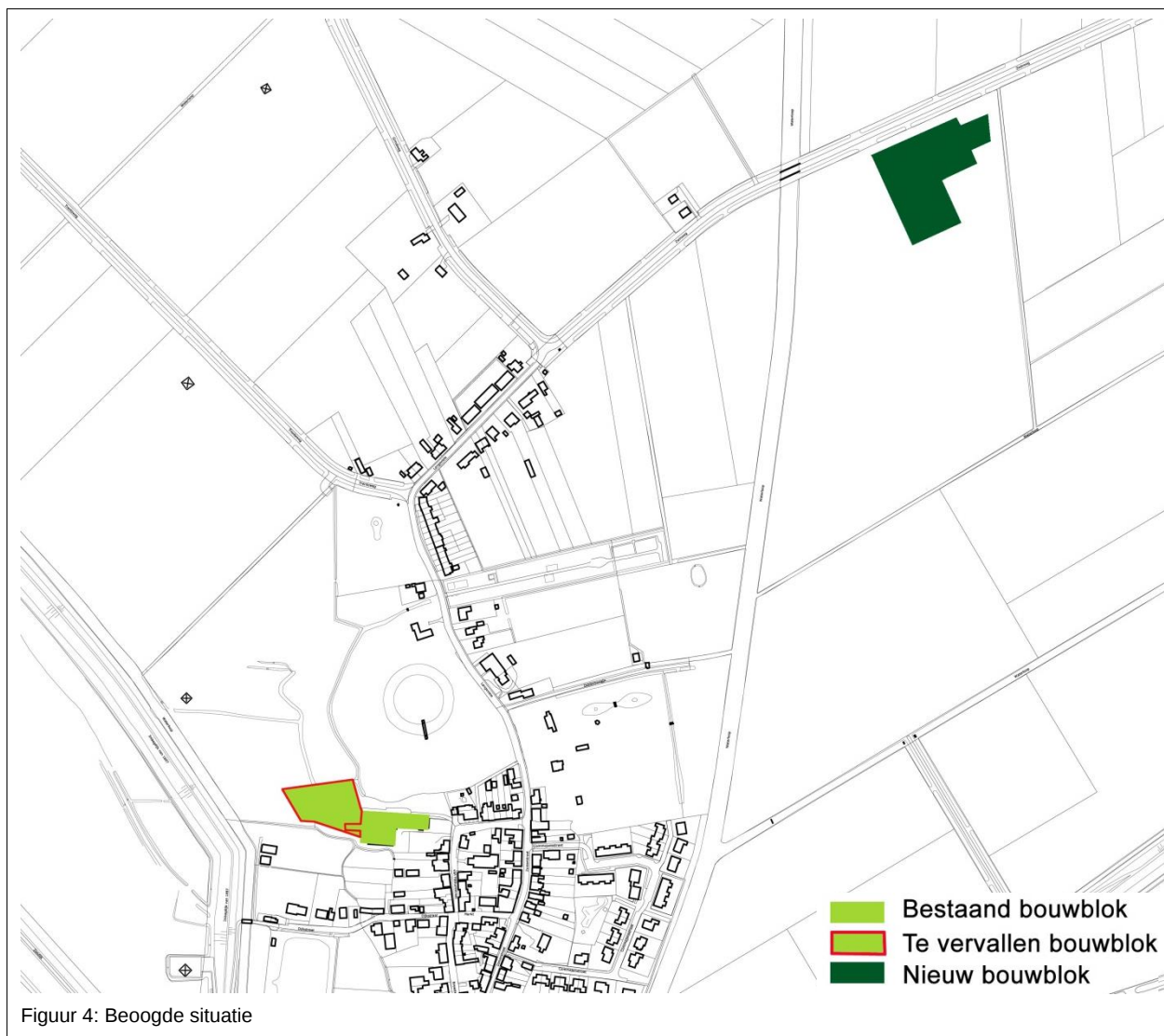
Het bedrijf beschikt in totaal over 70 hectare cultuurgrond waarvan circa 63,5 hectare eigendom en 6,5 hectare pachtgrond. Het bedrijf kent van oudsher een redelijk extensief teeltplan. Het bedrijf beschikt over een aantal landbouwmachines met een behoorlijke capaciteit.

De bebouwing ter plaatse van het agrarische bedrijf aan de Hattumstraat 16 omvat een bedrijfswoning, een oude stenen schuur (pannengedekt, houten gelijmde spanten) van circa 500 m², een werktuigenloods van 400 m² en een oude berging. In de oude schuur vond voorheen nog enige productbewaring plaats en was oorspronkelijk tevens een veestalling aanwezig. Momenteel fungeert deze schuur als werktuigenberging/werkplaats en opslag van diverse bedrijfsbenodigdheden.

Via de oorspronkelijke ontsluitingsweg door Ellewoutsdijk is de bedrijfslocatie redelijkerwijs niet meer bereikbaar voor zwaar verkeer. Een vijftiental jaren geleden is aan de achterzijde van het bedrijf een ontsluitingsweg van gebroken puin aangelegd die buiten de bebouwde kom van Ellewoutsdijk aansluit op de openbare weg.

Vanwege de ligging van het agrarische bedrijf in de bebouwde kom en de ligging naast een natuurgebied is bedrijfsuitbreiding op deze locatie niet gewenst. Derhalve wordt beoogd het bedrijf te verplaatsen richting de Zwinweg ong. te Ellewoutsdijk.

Deze locatie betreft een agrarische kavel van 9,20 hectare. In de directe omgeving van deze locatie is circa 45 hectare van de cultuurgrond van het bedrijf gelegen.



2.2 Beoogde situatie

De Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) heeft geconstateerd dat maatschap Op 't Hof een volwaardig agrarisch bedrijf exploiteert vanuit een locatie die is gelegen in de bebouwde kom van Ellewoutsdijk. Het bedrijf beschikt nu niet over een reguliere ontsluiting op de openbare weg. Verder maken de ligging in de bebouwde kom en de natuurwaarden aan de achterzijde van het bedrijf bedrijfsontwikkeling op deze locatie tot een lastige zaak en in ieder geval niet wenselijk. Op grond van het vorenstaande is de AAZ van oordeel dat voor de ontwikkeling van het bedrijf redelijkerwijs gebruik gemaakt dient te worden van een locatie elders. Het gehele AAZ-advies is opgenomen onder bijlage 1 van het bijlagenboek.

De beoogde situatie omvat de realisatie van een bouwblok aan de Zwinweg tussen Oudelande en Ellewoutsdijk. Dit betreft een kavel van 9,20 ha. In de directe omgeving hiervan is circa 45 ha van de cultuurgrond van het bedrijf gelegen. Het betreffende perceel aan de Zwinweg is goed ontsloten. Mede in verband daarmee is in het verleden op deze locatie een bietenopslagplaats aangelegd. Het bouwplan bestaat in eerste instantie uit een mestsilo van circa 2400 m³. Vervolgens zal een bewaarloods annex werktuigenberging worden gebouwd.

De bestaande bebouwing aan de Van Hattumstraat zal vooralsnog gebruikt blijven worden, maar de bedrijfsontwikkeling zal plaatsvinden aan de Zwinweg. Een volledige bedrijfsverplaatsing is in dit stadium, financieel gezien, niet mogelijk.

De AAZ stemt in met een geleidelijke bedrijfsverplaatsing waarbij de toekomstige bedrijfsontwikkeling plaatsvindt aan de Zwinweg. Randvoorwaarde daarbij is dat uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de Van Hattumstraat 16 planologisch-juridisch wordt voorkomen. Een bedrijfswoning op de nieuwe locatie is, zolang het bedrijf nog beschikt over de bedrijfslocatie (met daarop de bedrijfswoning) Van Hattumstraat 16, niet mogelijk. De ligging van het bouwblok op de nieuwe locatie en het te vervallen gedeelte van het bouwblok aan de Van Hattumstraat is weergegeven in figuur 4. Het bestaande bouwblok wordt gereduceerd tot 1839 m². Het nieuwe bouwblok zal in eerste instantie een oppervlakte kennen van 8161 m². Derhalve in totaal 10.000 m².

Als te zijner tijd de bedrijfsactiviteiten aan de Van Hattumstraat 16 volledig zijn beëindigd, wordt de oppervlakte van dit bestaande bouwblok (1839 m²) toegevoegd aan het bouwblok aan de Zwinweg.

3 JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Inleiding

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Middels het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling een juridische vertaling.

De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in de inleiding, binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Borsels Buiten', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008.

De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)' toegekend. Er is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 lid b, sub 1.1 (deelgebied III – Herverkavelde Oudlandpolders) opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)' met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (ex artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro wordt een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in de WRO gelijkgesteld met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro) te wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging (ten behoeve van verplaatsing) van een agrarisch bouwblok.

Het plan kan worden gewijzigd voor het projecteren van een nieuw agrarisch bouwblok ten behoeve van de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Nieuwvestiging is toegestaan indien het een verplaatsing betreft als gevolg van uitkoop (vanwege stads- of dorpsuitbreiding, ruilverkaveling, natuurontwikkeling of het oplossen van een milieuknelpunt);
- De betreffende nieuwvestiging mag niet tot gevolg hebben dat een ander agrarisch bedrijf zijn volwaardigheid en zelfstandigheid verliest;
- In het geval dat de nieuwvestiging het gevolg is van een bedrijfssplitsing, geldt voor het afgesplitste én het achterblijvende gedeelte van het bedrijf de voorwaarde dat deze als volwaardige en zelfstandige grondgebonden agrarische bedrijven kunnen worden aangemerkt;
- Nieuwvestiging is niet toegestaan in de gebieden met de differentiatie 'agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties'.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- past in streefbeeld landbouw;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop aan deze voorwaarden is voldaan.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' worden op het onderhavige wijzigingsplan ter plaatse van de Zwinweg ong. van overeenkomstige toepassing verklaard. De voorschriften van het bestemmingsplan 'Kern Ellewoutsdijk 2007' worden op het onderhavige wijzigingsplan ter plaatse van de Van Hattumstraat 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.

4 MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITEIA

4.1 Noodzaak

Getoetst dient te worden of het bouwplan c.q. de activiteit noodzakelijk is vanuit het oogpunt van:

- een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf;
- de uitvoering van milieumaatregelen.

Op 11 september 2012 is het advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland afgegeven. In dit advies wordt ingegaan op de noodzaak en volwaardigheid:

De Agrarische Adviescommissie stelt vast dat maatschap Op 't Hof een volwaardig agrarisch bedrijf exploiteert vanuit een locatie die is gelegen in de bebouwde kom van Ellewoutsdijk. De AAZ stelt, mede op basis van waarneming ter plaatse, vast dat het bedrijf niet beschikt over een reguliere ontsluiting op de openbare weg. Verder maken de ligging in de bebouwde kom en de natuurwaarden aan de achterzijde van het bedrijf bedrijfsontwikkeling op deze locatie tot een lastige zaak en in ieder geval niet wenselijk. Op grond van vorenstaande is de AAZ van oordeel dat voor de ontwikkeling van het bedrijf redelijkerwijs gebruik gemaakt dient te worden van een locatie elders.

Het voorstel voor een geleidelijke bedrijfsverplaatsing waarbij de toekomstige bedrijfsontwikkeling plaatsvindt aan de Zwinweg kan op zich worden ondersteund. Randvoorwaarde daarbij is dat uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de Van Hattumstraat 16 planologisch-juridisch wordt voorkomen. Een bedrijfswoning op de nieuwe locatie is, zolang het bedrijf nog beschikt over de bedrijfslocatie (met daarop de bedrijfswoning) Van Hattumstraat 16, niet mogelijk.

4.2 Volwaardigheid

De volwaardigheid dient door de aanvrager te worden aangetoond aan de hand van één of meer van de volgende aandachtspunten:

- de aard en omvang van het bedrijf;
- de arbeidsbehoefte die het agrarische hoofdberoep vergt;
- het bedrijf voorziet in het hoofdinkomen;
- de continuïteit van het bedrijf dient ook op de langere termijn te zijn verzekerd;
- de outillage van het bedrijf;
- eventuele voorziene investeringen;
- de opleiding/ervaring van het bedrijfshoofd;
- de leeftijd van het bedrijfshoofd en de eventuele opvolging;

Nota Bene:

- indien de aanvraag betrekking heeft op de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, dient de *toekomstige* volwaardigheid van dat bedrijf te worden aangetoond.

Een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep en hoofdbestaan in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen, hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op de lange termijn is gewaarborgd, wordt omschreven als een volwaardig agrarisch bedrijf.

Agrarisch bedrijf Van Hattumstraat 16 te Ellewoutsdijk

Het bedrijf aan de Van Hattumstraat 16 te Ellewoutsdijk beschikt in totaal over 70 hectare cultuurgrond waarvan circa 63,5 hectare eigendom en 6,5 hectare pachtgrond.

Het bedrijf wordt gerund door maatschap Op 't Hof. Deze maatschap wordt gevormd door drie personen.

De bebouwing ter plaatse van het agrarische bedrijf aan de Van Hattumstraat 16 omvat een bedrijfswoning, een oude stenen schuur (pannengedekt, houten gelijmde spanten) met een oppervlakte van circa 500 m², een werktuigenloods van 400 m² en een oude berging.

Het bedrijf kent van oudsher een redelijk extensief teeltplan. Het bedrijf beschikt over een aantal landbouwmachines met een behoorlijke capaciteit.

De bedrijfsomvang en de werkgelegenheid die het bedrijf met zich mee brengt, is ruim voldoende om aan het criterium van volwaardigheid te voldoen.

4.3 Geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar

Dit criterium geldt alleen voor nieuwvestiging of verplaatsing. Er dient te worden aangetoond dat er geen geschikt of geschikt te maken leegstaand agrarisch bedrijf of nietagrarisch gebouwencomplex voorhanden is in de directe omgeving (binnen een straal van circa 1000 meter) van de beschikbare landbouwgronden.



Figuur 5: 1000 meter zone rondom bestaand agrarisch bedrijf

Binnen de cirkel van 1000 meter, zoals in figuur 5 is weergegeven, is slecht één agrarisch bouwblok gelegen. Dit agrarisch bedrijf is nog actief. Verder zijn er geen leegstaande loodsen binnen de cirkel aanwezig. Er is derhalve geen geschikt of geschikt te maken leegstaand agrarisch bedrijf of nietagrarisch gebouwencomplex aanwezig.

4.4 Past in streefbeeld landbouw

Toetsen aan artikel 5, algemene beschrijving in hoofdlijnen, onderdeel streefbeeld landbouw.

Streefbeeld landbouw

Het landelijke gebied wordt gezien als een publieke groene ruimte, waarbinnen de landbouw een verbrede maatschappelijke functie vervult en binnen de maatschappelijke randvoorwaarden dient te produceren. Maar ook staat de landbouw voor de opgave te produceren voor de wereldmarkt en zal daarvoor in staat moeten worden gesteld om volgens economische principes te werken.

Het stimuleren van aanpassing en verandering van de landbouw en behoud en beheer van duurzame natuurlijke bronnen is het hoofddoel van het gemeentelijke beleid. De continuïteit van de agrarische inkomenspositie kan onder andere door het leveren van groene diensten (water-, natuur- en landschapsbeheer) worden veiliggesteld. Daarom wordt gesteld dat alleen indien daartoe vanuit andere functies in het landelijke gebied noodzaak bestaat, beperkingen worden opgelegd aan de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Deze andere functies en nieuwe en aanvullende vormen van agrarische bedrijfsvoering mogen evenwel niet leiden tot aantasting van de landschappelijke structuur, kwaliteit en de beeldkwaliteit.

Herverkavelde oudlandpolders

De in vergelijking met de Kleinschalige nieuwlandpolders open en grootschalige landschappelijke structuur van de Herverkavelde oudlandpolders biedt ruimte aan landbouwactiviteiten van een overeenkomstige schaal. Hierbij moet gedacht worden aan middelgrote akkerbouwbedrijven, de grotere fruitteeltbedrijven en melkveehouderij. Vaak zal er sprake zijn van gemengde bedrijven. Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven is, onder voorwaarden, mogelijk.

De gewenste agrarische ontwikkeling daarentegen, kan getypeerd worden als teelten waarbij zij zich onderscheid door de diversificatie en schaalvergroting ten opzichte van de situatie in de Kleinschalige nieuwlandpolders. In de omgeving van de kernen is, in aansluiting op het streven naar landschappelijke verdichting, fruitteelt een mogelijkheid. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de gestelde afstandeis van 50 meter voor spuitzones ten behoeve van nieuwe boomgaarden. Dit betekent dat, omwille van de volksgezondheidsredenen, binnen een afstand van 50 meter van woon- en verblijfsrecreatiegebieden geen nieuwe boomgaarden kunnen worden ingeplant. Dit is middels het aanlegvergunningstelsel in dit plan geregeld. Overigens verdient de fruitteelt voor het gehele deelgebied een positieve benadering.

Bouwblokken

Ter verheldering van het vigerende beleid, is het uitgangspunt om ieder agrarisch bedrijf in principe een bouwblok toe te kennen van één hectare. Vorm en maat van een bouwblok kunnen echter wisselen, onder invloed van bijvoorbeeld de maat of ligging



Figuur 5: Foto's bestaande situatie

van de kavel, milieuzoneringen of bufferzones. Ten behoeve van een maximale bundeling c.q. concentratie van bebouwing en daarmee een optimale benutting van het bouwblok is er geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen. In acht nemende het gegeven dat er binnen het bouwblok voldoende logistieke ruimte aanwezig dient te zijn zal een bouwblok in de praktijk voor maximaal 70% tot 80% bebouwd kunnen worden. Ten aanzien van de TOV's hoeft hiermee niet te worden bepaald dat deze niet tot het bebouwingspercentage wordt gerekend.

Het bestaande agrarische bedrijf is gelegen in de bebouwde kom van Ellewoutsdijk en grenzend aan een natuurgebied. Uitbreiding van het bedrijf op deze locatie is derhalve niet wenselijk. Daarom wordt verplaatsing van het agrarisch bedrijf voorgesteld naar een locatie buiten de kern en niet grenzend aan een natuurgebied.

Het soort teelt zal door de verplaatsing van het agrarisch bouwblok niet veranderen. Derhalve wordt er voldaan aan het streefbeeld voor de Oudlandpolder.

Ten aanzien van de agrarisch bouwblokken in het buitengebied geldt dat een bouwblok in principe mag bestaan uit 1 hectare. Om verder ontwikkeling aan de Van Hattumstraat te voorkomen wordt dit bouwblok gereduceerd tot een oppervlakte van 1.839 m² waarin de bestaande bedrijfsbebouwing opgenomen blijft. Het nieuwe bouwblok krijgt een oppervlakte van 8.161 m². Het bouwblok op beide locaties samen bedraagt dan 1 hectare.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het streefbeeld landbouw.

4.5 Landschapstoets

De landschapstoets houdt een onderzoek in naar de aanvaardbaarheid van de betreffende vrijstelling of planwijziging vanuit landschappelijk oogpunt; is er bijvoorbeeld sprake van een onaanvaardbare toename van landschappelijke verdichting ofwel versterking, afgezet tegen de huidige landschappelijke karakteristiek?

Door zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande bebouwing of bestaande karakteristieke landschappelijke elementen als wegen en dijken, moet voorkomen worden dat de bebouwing dominant in het landschap wordt. De dichtheid van zichtbelemmerende bebouwing dient zo min mogelijk toe te nemen. Bovendien moet concurrentie met solitaire elementen als welen en vliedbergen worden vermeden.

Bijzondere aandacht verdient de omgeving van de molens; het oprichten van bebouwing en de aanleg van beplanting dienen afgestemd te worden op de noodzakelijke vrije windvang rondom de molens.

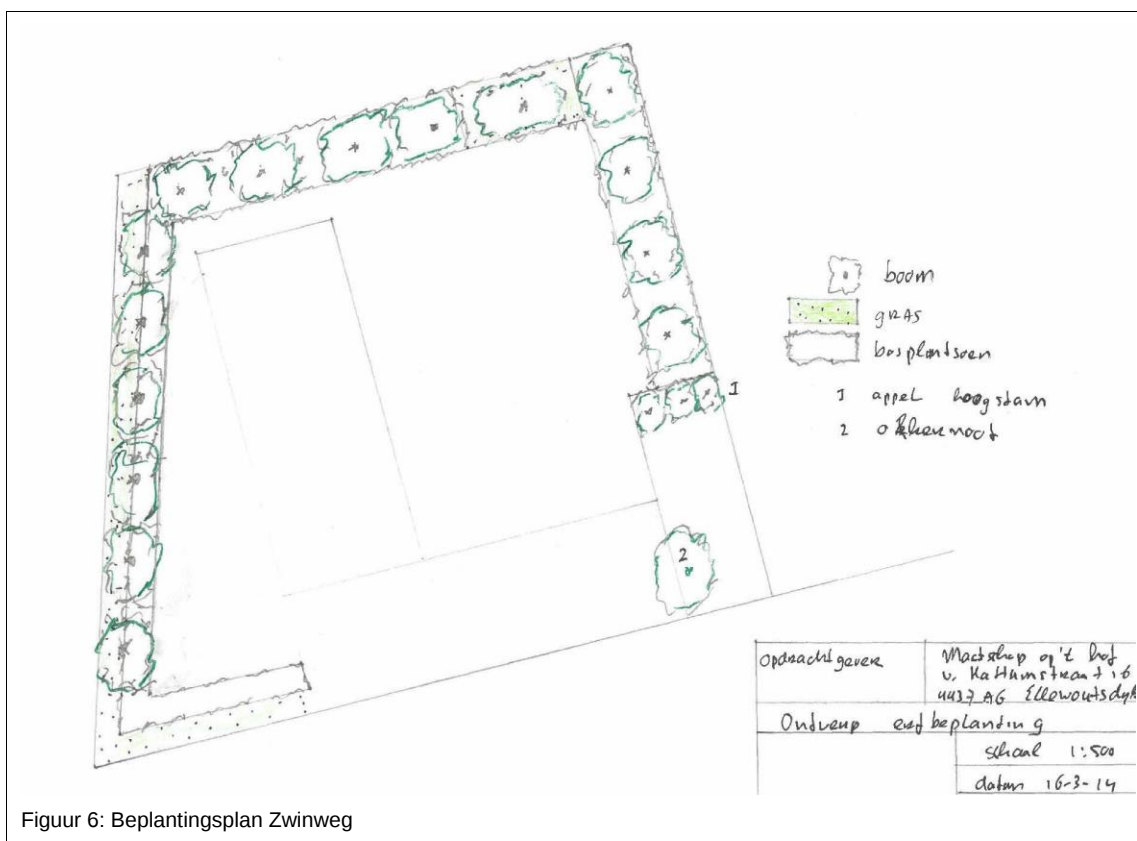
Agrarisch bouwblok Zwinweg ong. Ellewoutsdijk

De locatie is gelegen aan een doorgaande weg in het buitengebied. Op de locatie is nog geen bebouwing aanwezig. De nieuwe bebouwing zal in gedekte kleuren worden gerealiseerd.

De locatie bevindt zich in de zogenaamde Herverkavelde oudlandpolders, met een open en grootschalig karakter. De hoofdstructuur van het landschap wordt gevormd

door de wegbeplanting, ter plaatse bestaand uit jonge bomen met onderbeplanting. Voorts bestaat het landschap uit agrarische gronden, fruitgaarden en verspreid gelegen erven.

Erfbeplanting vormt een belangrijke aanvulling op de landschappelijke opbouw en kwaliteit. Voor het onderhavige perceel is dan ook een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is in bijlage 2 opgenomen. In de huidige situatie is aan de voorzijde van het perceel, op een kort deel, dubbele beplanting aanwezig. Dit om de later de bouwen silo en de benodigde waterberging aan het oog te onttrekken. De singel wordt aangelegd aan de achterzijde en aan de rechterzijde met een breedte van 10 meter. De linkerzijde en het stuk aan de linker voorzijde wordt aangelegd met een breedte van 5 meter. Het is de bedoeling dat de beplanting een gesloten karakter krijgt en ook in de toekomst zal houden. Om het onderhoud aan de singel mogelijk te maken wordt er aan de linkerzij- en voorkant een strook met gras van 4 meter breed ingezaaid. Zie ook figuur 6.



Figuur 6: Beplantingsplan Zwinweg

4.6 Bodemverontreiniging

In de Woningwet (artikel 8, lid 2, sub c) is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig 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. In artikel 2.4.1 van de Bouwverordening gemeente Borsele 2012 wordt hieraan toegevoegd: Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat

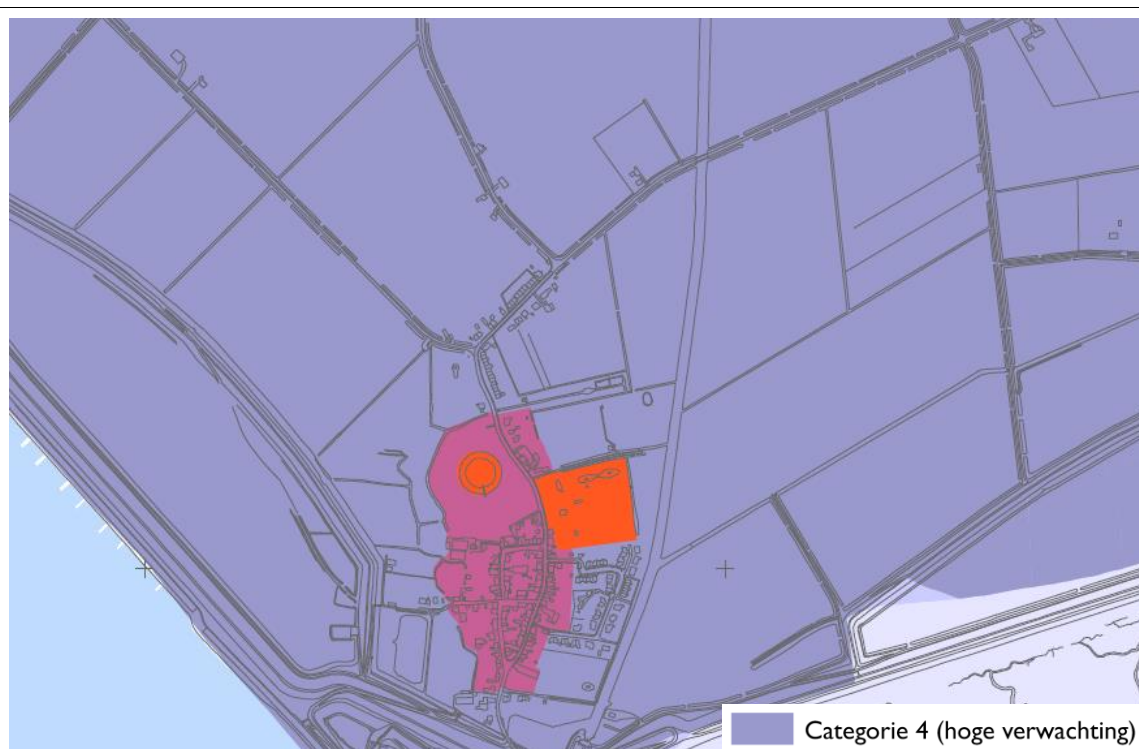
bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Voor zover bekend zijn de uit te breiden gronden altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Het gebruik van het geheel is zodanig dat er geen sprake is van het langdurig verblijven van mensen in die ruimten. Derhalve is in het kader van het wijzigingsplan geen verkennend bodemonderzoek benodigd.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' (1992) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het 'Verdrag van Malta' is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.



Figuur 6: Uitsnede Maatregelenkaart 1

Gemeentelijk archeologiebeleid

Door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 11 oktober 2011), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor het plangebied is, gebaseerd op de beleidskaart (waarbij kaartlaag 1 'Walcheren' in casu maatgevend is), categorie 4, gematigde verwachting, van toepassing. Hierbij hoort de regel dat indien meer dan 250 m², en dieper dan 40 cm, wordt verstoord er een archeologisch onderzoek dient te worden verricht.

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is in januari 2014 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg noodzakelijk geacht.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van OCW c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

4.8 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 4.5) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied, bestaande en nieuwe situatie, is gelegen in de Ellewoutsdijkpolder. De Ellewoutsdijkpolder is ca. 826 ha groot. Het gaat om een agrarische polder met veel boomgaarden, gemaal Hellewoud en het dorp Ellewoutsdijk.

Historie

Door de stormvloed van 1014 was een groot deel van Zuid-Beveland overstroomd geraakt en was de Zwake ontstaan. De gespaard gebleven gebieden waren het oude Zuid-Beveland (De Breede Watering Bewesten Yerseke) en de drie eilanden Borssele, Oudelande en Baarland. Om de drie eilanden werd een ringdijk aangelegd, waarschijnlijk in de tweede helft van de 12e eeuw. Daardoor werd één eiland gevormd, 'Borssele' genaamd. Er werden vier binnendijken aangelegd om het inundatiegevaar van het eiland te verkleinen, de zogenaamde vijfzodendijken (een dijk met een kruinbreedte van

vijf zoden). Hierdoor ontstonden de huidige polders Borssele, Ellewoutsdijk, Baarland en Hoedekenskerke. De Vijfzoodijk tussen de Ellewoutsdijkpolder en de Baarlandpolder is nog aanwezig, de scheidingsdijk tussen de Borsselepolder en de Ellewoutsdijkpolder lag ten westen van de huidige Staartse Dijk en is inmiddels verdwenen.

Er zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten in de omgeving van de Zwinweg aanwezig.

Het nieuwe agrarische bouwblok zal vrijwel geen invloed hebben op eventuele aanwezig cultuurhistorische kwaliteiten van het polderlandschap. De beoogde bebouwing wordt landschappelijk ingepast. De cultuurhistorische waarde van het landschap wordt op deze wijze niet aangetast.

4.9 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het meest nabijgelegen gebied dat aangewezen is als Ecologische Hoofdstructuur is het agrarisch beheersgebied, direct grenzend aan het bestaande agrarisch bouwblok, en de Inlaag 1887, gelegen op 50 meter afstand van het agrarisch bedrijf. De nieuwe locatie is gelegen op meer dan 600 meter afstand van de Ecologische Hoofdstructuur.

Verder ligt het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied, de Westerschelde, ook op een afstand van ca. 900 meter ten opzichte van de nieuwe locatie. De Inlaag 1887 is ook aangewezen als Natura 2000 gebied.

De bovengenoemde natuurgebieden zijn op meer dan 100 meter afstand van het nieuwe agrarische bouwblok aan de Zwinweg gelegen, in het kader van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland hoeft derhalve geen nadere afweging ten opzichte van deze natuurgebieden plaats te vinden.

Wat daaraan bijdraagt is het feit dat het grondgebonden agrarisch bedrijf door de verplaatsing op een grotere afstand van de bestaande EHS-gebieden en het natura2000-gebied Westerschelde & Saefthinge komt te liggen. Ook op het gebied van stikstofdepositie ontstaan er zodoende geen negatieve effecten op deze gebieden.

De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. De grond is momenteel actief in gebruik als landbouwgrond. Een flora- en fauna-onderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

4.10 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als

een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Een agrarisch bedrijf betreft geen geluidsgevoelige functie. Derhalve vormt geluidhinder geen beperking ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Hierbij wordt opgemerkt dat in het kader van het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' de geluidsbelasting langs wegen in het buitengebied in kaart is gebracht. Voor een aantal wegen, waaronder de Zwinweg, is indertijd (2007) de 50 en 55 dB(A) contour berekend. Voor de Zwinweg liggen deze contouren op circa 22,6 en 9,5 meter. Een eventuele toekomstige bedrijfswoning (= geluidsgevoelige functie) dient dan (zonder procedure hogere grenswaarde) op minimaal 22,6 meter vanaf de weg te worden opgericht.

Daarnaast is rekening gehouden met de bebouwingsvrije zones langs wegen ingevolge de provinciale wegenverordening 2010. Zo is het bouwblok gelegen op 20 meter afstand uit de as van de dichtstbij gelegen hoofdverkeersbaan.

4.11 Water

Het watertoetsproces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat overheden met het watertoetsproces nieuw beleid maken of dat het nieuwe procedures met zich brengt: het sluit aan bij bestaande procedures en beleid. De waterbeheerders leggen hun ideeën over het ruimtelijk plan vast in een wateradvies. De initiatiefnemer legt zijn afweging vast in een waterparagraaf. Dit laatste is een verplichte stap bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingverklaringen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Er zal in deze waterparagraaf kort ingegaan worden op de relevante waterhuishoudkundige aspecten aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets'.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Er ligt geen waterkering in of nabij het plangebied.
Wateroverlast (van- uit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Voor wat betreft de waterberging moet 5000 m x 75 mm = 375 m ³ worden gecompenseerd. Initiatiefnemer zal zelf zorg dragen voor de aanleg van deze waterberging één en ander in overleg met het Waterschap. De waterberging zal bestaan uit een vijver in de grond op de juiste diepte met een overstort naar de sloot.
Watervoorziening/- aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. De hemelwaterafvoeren van de daken zullen lozen op de te realiseren waterberging in het plangebied.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Langs het plangebied is open water aanwezig (sloten). De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Indien extra berging nodig is zal deze ook zodanig worden aangelegd en onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Rekening wordt gehouden met de aanbevelingen veiligheid van oppervlaktewater, Stichting Consument en Veiligheid. Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	De vuilwaterafvoer van het terrein zal middels een IBA (minizuivering) klasse 2 plaatsvinden omdat in de directe omgeving geen aansluitmogelijkheid op het vuilwaterriool aanwezig is. Het uitgangspunt is, vanwege de locatie van het bouwblok, dat er niet op de hoofdwatgang wordt geloozd. (kwetsbaar gebied)
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, infiltratiegebied of gebied voor drinkwatervoorziening.

Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud (mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Het plangebied is reeds aangesloten op de Zwinweg welke een waterschapsweg betreft. Hierin vinden geen veranderingen plaats. Het aantal transportbewegingen zal door onderhavige uitbreiding licht toenemen.

Overleg met de waterbeheerder

In het kader van de waterparagraaf is er overleg gepleegd met het Waterschap Scheldestromen.

4.12 Milieuhinder

Bedrijven en milieuzonering

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.

Bufferzones

In zowel het kader van het bestemmingsplan als het Omgevingsplan Zeeland dient invulling gegeven te worden en afweging plaats te vinden t.a.v. bufferzones. In principe dient tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden. Ten opzichte van natuurgebieden dient invulling gegeven te worden aan een afwegingszone van 100 meter. Indien aangetoond kan worden dat geen schadelijke gevolgen voor de natuur zullen optreden kan een kleinere afstand toelaatbaar zijn. De zoneringen hebben een tweezijdige werking. Zowel bij nieuwe gevoelige als bij nieuwe belastende bestemmingen en grondgebruik dient met de aangegeven afstand rekening gehouden te worden.

Afweging

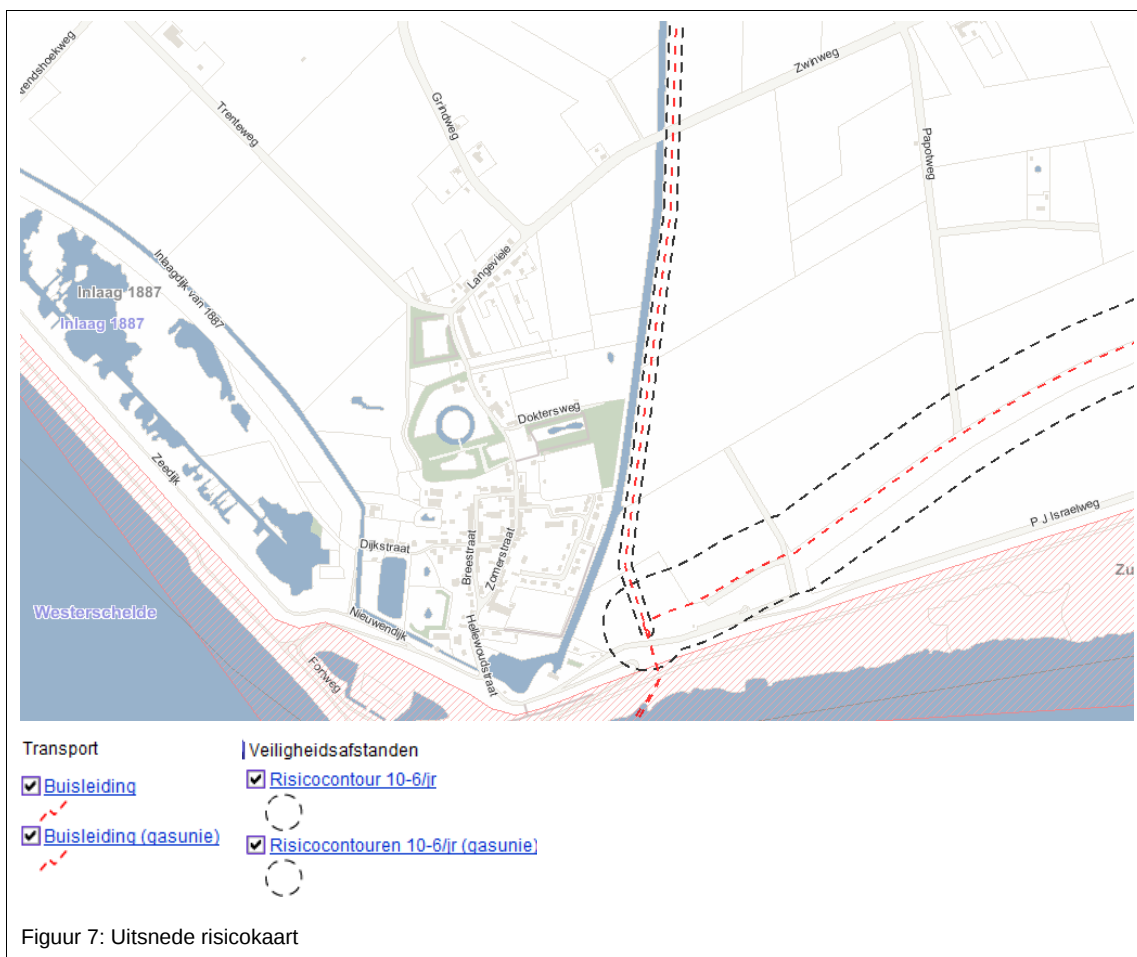
Er zijn geen gevoelige bestemmingen in de nabijheid van de nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf aanwezig (binnen 100 meter). Het bestaande agrarische bedrijf is gelegen in de bebouwde kom, direct naast woningen. Door het verkleinen van het huidige bouwblok zal de belasting op de omgeving afnemen. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de milieuzonering.

4.13 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn wel risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig.



Op korte afstand van het plangebied is een naphhtaleiding aanwezig. De naphhtaleiding kent een veiligheidszone van 12 meter. De veiligheidszone van de naphhtaleiding is gelegen op ca. 59 meter afstand van het agrarisch bouwblok.

Het agrarisch bedrijf is geen kwetsbaar object. De nabijgelegen leidingen zijn derhalve niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.

4.14 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de gefaseerde verplaatsing van een agrarisch bouwblok. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

De beoogde ontwikkeling betreft de gefaseerde verplaatsing van een agrarisch bouwblok. Deze ontwikkeling is dermate klein dat gesteld kan worden dat deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15 Conclusie

Uit de bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van het verplaatsen van een agrarisch bouwblok naar de Zwinweg ong. te Ellewoutsdijk.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

In de 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 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst is tevens de realisatie van de landschappelijke inpassing en de instandhouding daarvan vastgelegd.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

Maatschappelijke toetsing

In artikel 3.9a, lid 1 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerp besluit met de daarbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Het ontwerp besluit en bijbehorende stukken (wijzigingsplan en onderliggende onderzoeken) hebben van 8 mei 2014 tot en met 18 juni 2014 voor een periode van 6 weken op het gemeentehuis ter inzage liggen en worden gedurende deze periode op de gemeentelijke website geplaatst. Van de terinzagelegging is vooraf kennis gegeven in de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen bij de gemeente inbrengen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, alsmede met Rijks- en Provinciale diensten etc. In dat kader is het plan voorgelegd aan:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Van het waterschap is geen reactie ontvangen. De provincie heeft op haar beurt een reactie afgegeven waarmee zij aangeeft geen zienswijze in te zullen dienen. Deze reactie is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.



BIJLAGE

Van: <njh.elshof@zeeland.nl>
Aan: <JMJansen@Borsele.nl>
CC: <njh.elshof@zeeland.nl>
Datum: 13-6-2014 9:17
Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Van Hattumstraat 16 en Zwinweg ong. Ellewoutsdijk,



GEMEENTE BORSELE
INGEKOMEN

16 JUNI 2014

Bij deze deel ik u mede dat er t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Van Hattumstraat 16 en Zwinweg ong. Ellewoutsdijk, dat ter inzage ligt vanaf 08/05/2014, geen zienswijze vanuit de Provincie Zeeland zal worden ingediend.

Indien u niet zelf behandelend ambtenaar bent, wilt u dan de behandelend ambtenaar op de hoogte stellen.

Met vriendelijke groet,

N.J.H. Elshof

Dit is een automatisch gegenereerd mailbericht.