

GEMEENTE BORSELE

VOOROVERLEGRAPPORT

Voorontwerp bestemmingsplan
“Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014”

6 december 2013

1. Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de bestemming van gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw worden vastgesteld. De diverse bestaande bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Quistenburg overstijgen de periode van tien jaar. Dit is aanleiding om voor dit bedrijventerrein te komen tot een nieuw bestemmingsplan; het bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014" waarbij de diverse bestaande bestemmingsplannen die nu voor het bedrijventerrein Quistenburg gelden worden gebundeld in een geactualiseerd bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt overwegend de bestaande ruimtelijk-functionele situatie vast. In beperkte mate wordt ook ruimte geboden aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, namelijk de afronding van het landbouwmechanisatie- en constructie bedrijf Van Eijzeren B.V.

2. Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, provinciale diensten, etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- o Waterschap Scheldestromen;
- o Provincie Zeeland;

Bij de hierna volgende behandeling van de vooroverlegreacties wordt steeds eerst een puntsgewijze samenvatting van de reactie gegeven, gevolgd door de gemeentelijke beantwoording en een conclusie. De brieven vormen bijlagen bij dit rapport.

- Waterschap Scheldestromen
Brief van 12 november 2013

Reactie

Het waterschap heeft naar aanleiding van het bestemmingsplan geen opmerkingen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.

- Provincie Zeeland
Brief van 31 oktober 2013

Reactie

1.

Het bestemmingsplan voorziet in een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Quistenburg. Op grond van zowel Rijks- als provinciaal beleid dient de uitbreiding te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Verwezen wordt naar artikel 3.1.6. Bro alsmede naar artikel 2.1. van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Gevolg is dat de voorgenomen ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale bedrijventerreinbehoefte. Bij brief van 9 juli 2013 is hierover geïnformeerd en is aangegeven dat het bedrijventerreinprogramma geactualiseerd dient te worden. Een geactualiseerd bedrijventerreinprogramma kan vervolgens voorzien in de onderbouwing van de actuele behoefte. Verzocht wordt om de beoogde uitbreiding op te nemen in de te actualiseren bedrijventerreinprogrammering alvorens het bestemmingsplan vast te stellen.

2.

Provinciaal beleid biedt ruimte voor een beperkte afronding van kleinschalige bedrijventerreinen. Voorwaarde is dat er sprake is van een ruimtelijke meerwaarde. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt in het voorontwerp bestemmingsplan echter een groot deel van de landschappelijke inpassing bestemd als Bedrijf. De borging van de landschappelijke inpassing ontbreekt in het noordwesten en oosten van het plangebied. Verzocht wordt om de landschappelijke inpassing en borging daarvan op te nemen in de beoogde ontwikkeling.

3.

Vestiging van grootschalige kantoren is gezien de Regels en bijbehorende staat van bedrijvenactiviteiten mogelijk. Wij wijzen u op het provinciaal beleid inzake vestiging van grootschalige zelfstandige kantoren en verzoeken u het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording

1.

In artikel 2.1. van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is een algemeen afwegingskader neergelegd. In artikel 2.2. worden aanvullende bepalingen gesteld. Op basis hiervan wordt onder een beperkte afronding van een kleinschalig bedrijventerrein verstaan een netto afronding of uitbreiding van ten hoogste 20%. Uitbreidingen van ten hoogste 0,5 hectare kunnen eveneens als beperkt worden beschouwd. Het bedrijventerrein Quistenburg is in het huidige regionale bedrijventerreinprogramma niet genoemd als te ontwikkelen bedrijventerrein met daarbij behorende verwachte jaarlijkse uitgifte. De reden hiervan is gelegen in het gegeven dat er ten tijde van de opstelling van dit programma geen uitgeefbare grond meer voor handen was op dit bedrijventerrein. Dit laat onverlet dat met betrekking tot het te volgen beleid Quistenburg als een kleinschalig bedrijventerrein moet worden beschouwd. Dit betekent dat de uitbreiding van Van Eijzeren meegenomen dient te worden bij de berekening c.q. verdeling van de beschikbare ha binnen de regio de Bevelanden.

De provincie Zeeland heeft in juli 2013 het advies gegeven het huidige bedrijventerreinprogramma te actualiseren. Aanleiding hiertoe is een, in opdracht van de provincie, nieuw opgestelde/geactualiseerde behoefteanalyse bedrijventerreinen. Deze geactualiseerde behoefteanalyse kan vervolgens gebruikt worden bij het opstellen van een nieuw bedrijventerreinprogramma voor de regio. Deze actualisatie is op dit moment in gang gezet en vindt zijn verdere beslag in 2014/2015.

De provinciale beleidsfocus ligt niet alleen op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook op de bestaande terreinen en hoe deze in de toekomst geschikt blijven voor de huidige en toekomstige vestigingseisen, wensen van ondernemers en de maatschappelijke context (duurzaamheid, economische levensduur, uitstraling op de omgeving). Door aan het bedrijf van Van Eijzeren ter plaatse uitbreidingsruimte te bieden blijft het bedrijventerrein Quistenburg voor hem ook in de toekomst geschikt voor de noodzakelijke (toekomstgerichte) vestigings- en uitbreidingseisen. Deze positieve economische insteek dient omwille van de rechtszekerheid naar de desbetreffende ondernemer toe niet uitgesteld te worden totdat de actualisering van het regionale bedrijventerreinprogramma zijn beslag heeft gekregen.

Tenslotte staat de gemeente borg voor opname van het aantal m² uitbreiding bij de berekening/verdeling van de beschikbare ha binnen de regio de Bevelanden.

2.

De borging van de landschappelijke inpassing in het noordwesten van het plangebied wordt gerealiseerd door de groenstrook in het noordwesten door te trekken tot aan Groenproject 't Sloe. Op de verbeelding wordt dit vastgelegd door de bestemming "Groen" op te nemen.

Aan de oostzijde van het plangebied is ten gevolge van de recent verbrede Kaaiweg en het nieuw aangelegde fietspad een sloot aangelegd. Conform de huidige feitelijke bestemming is op de verbeelding hiervoor nu de bestemming "Groen" opgenomen. Behalve deze recent aangelegde sloot kent het plangebied aan de oostzijde een eenduidig bebouwingsbeeld en is er hier geen sprake van landschappelijke inpassing. De bestemming blijft hier, conform de feitelijke situatie, "Bedrijf".

3.

Vestiging van grootschalige kantoren is per abuis op basis van de Regels en bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk. Dit strookt niet met de intentie.

Conclusie

1.

Het aantal m² aan uitbreiding van Van Eijzeren wordt meegenomen bij de berekening/verdeling van de beschikbare ha binnen de regio de Bevelanden.

2.

De verbeelding wordt in het noordwesten en gedeeltelijk in het oosten van het plangebied aangepast door het opnemen van een strook met de bestemming "Groen".

3.

De Regels en bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten worden hierop aangepast.



Waterschap **Scheldestromen**

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND



13.019085

uw brief	: 09 oktober 2013	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: brief van mevr. S. Prince-Rhyne	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2013029420	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzendsdatum	: 14 november 2013
onderwerp	: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 'Borsele, gedeelte Quistenburg 2014'		

Middelburg, 12 november 2013

Geachte heer, mevrouw,

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Borsele, gedeelte Quistenburg 2014' (versie 8 oktober 2013) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons geen aanleiding opmerkingen te maken.

In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

drs. L.A. Willemse-Outermans
teamleider Waterkwantiteit en Ruimtelijke Ordening

Postadres:

Postbus 1000
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal taief)
f 088 2461190
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

- 1 NOV 2013

Class:
Ontvangstbevestiging:
Afgehandeld:

13.018139

bericht op brief van: 16 oktober 2013

uw kenmerk:

ons kenmerk: 13024408 / NWR.13.057

afdeling: Ruimte

bijlage(n):

behandeld door: N.J.H. Elshof

doorkiesnummer: (0118) 63 1168

onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
"Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014", gemeente BorseleHet college van burgemeester en wethouders
van gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

verzonden:

31 OKT. 2013

Middelburg, 30 oktober 2013

Geacht college,

Op 16 oktober 2013 hebben wij van u het voorontwerp van het bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking:

Het bestemmingsplan voorziet in een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Quistenburg. Op grond van zowel Rijks- als provinciaal beleid dient de uitbreiding te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3.1.6. van het Bro alsmede artikel 2.1 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). Gevolg hiervan is dat de voorgenomen ontwikkeling zoals beschreven in het bestemmingsplan moet voorzien in een actuele regionale bedrijventerreinbehoefte. Bij brief van 9 juli 2013 hebben wij u geïnformeerd over de nieuwe behoefteanalyse en u verzocht uw bedrijventerreinprogramma te actualiseren. Het opstellen van een regionale bedrijventerreinprogrammering kan voorzien in het onderbouwen van de actuele behoefteanalyse. Wij verzoeken u de beoogde uitbreiding op te nemen in de te actualiseren bedrijventerreinprogrammering alvorens het bestemmingsplan vast te stellen.

Landschappelijke inpassing:

Aansluitend aan zojuist benoemde biedt provinciaal beleid ruimte voor de beperkte afronding van kleinschalige bedrijventerreinen. Voorwaardelijk hieraan is indien dit een ruimtelijke meerwaarde oplevert. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat middels de uitbreiding de kans ontstaat het terrein landschappelijk beter in te passen. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan wordt in voorliggend bestemmingsplan echter een groot deel van de landschappelijke inpassing bestemd als Bedrijf. De borging van de landschappelijke inpassing ontbreekt in het noordwesten en oosten van het plangebied. Wij verzoeken u de landschappelijke inpassing en de borging daarvan alsnog op te nemen in de beoogde ontwikkeling.

Kantoren:

Vestiging van grootschalige zelfstandige kantoren is gezien de regels en bijbehorende staat van bedrijvenactiviteiten mogelijk. Wij wijzen u op het provinciaal beleid inzake de vestiging van grootschalige zelfstandige kantoren en verzoeken u het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,



ir. P. Goossen,
hoofd afdeling Ruimte.