

ZAKELIJKE BESCHRIJVING VAN ANTERIEURE OVEREENKOMST **d.d. 10 juli 2024**

Betreft: Zakelijke beschrijving van de inhoud van een anterieure overeenkomst op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet inzake de verplaatsing van een agrarisch bouwblok naar een perceel aan de Drieweg (ongenummerd) te Nisse.

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het agrarisch bouwblok ter grootte van 10.000 m² van de Zuidweg 22 te 's-Heer Abtskerke naar een perceel aan de Drieweg (ongenummerd) te Nisse, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W, nummer 157, totaal groot 111.210 m² (hierna: "perceel"). Momenteel is het perceel in gebruik als boomgaard. De verplaatsing van het bouwblok beoogt omgevingsplanmatig mogelijk te maken dat initiatiefnemer een dienstwoning kan realiseren, huisvesting voor (inter)nationale werknemers op het perceel en bedrijfsbebouwing kan realiseren.

De gemeente en initiatiefnemer beogen door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst de rechten en plichten vast te leggen waaronder initiatiefnemer overgaat tot realisatie van de dienstwoning, huisvesting voor (internationale) werknemers en realisatie van bedrijfsbebouwing. Initiatiefnemer treedt op als ontwikkelaar. De exploitatie komt volledig voor zijn rekening en risico. De gemeente zal zich inspannen voor ten behoeve van realisering een publiekrechtelijk kader te scheppen in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan.

Specifieke voorwaarden

Naast de gebruikelijke voorwaarden is met initiatiefnemer een aantal specifieke voorwaarden overeengekomen. Het betreft de volgende aspecten:

Sloop en functiewijziging

1. Initiatiefnemers agrarisch bouwblok is heden gelegen op onder meer percelen kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie X, nummers 919 en 920, tezamen groot 7.800 m². Samenhangend met zijn aanvraag tot het wijzigen van het omgevingsplan op het perceel, sloopt initiatiefnemer de op percelen X919 en X920 aanwezige bedrijfsbebouwing, waarvan de oppervlakte circa 763 m² bedraagt. Ter voorkoming van de heroprichting van de agrarische bedrijfsbebouwing zal de hoofdfunctie van de percelen X919 en X920 omgezet worden naar de functie "Wonen". De op perceel X919 aanwezige bedrijfswoning sloopt initiatiefnemer derhalve niet, maar verandert rechtens van functie.

Landschappelijke inpassing & erfbeplantingsplan

2. Een initiatiefnemer die in het landelijk gebied een rode ontwikkeling (woningbouw, recreatie, bedrijvigheid) realiseert, is op basis van de provinciale "Handreiking verevening 2012-2018" verplicht een investering te doen in de omgevingskwaliteit, publieke voorzieningen en/of ruimtelijke kwaliteit om het verlies aan ecologisch kapitaal te compenseren (verevenen). Met de onder punt 1. genoemde sloop in combinatie met het landschappelijk inpassen van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel, verbetert de kwaliteit van het buitengebied, worden de natuurwaarden vergroot en wordt een dermate aantrekkelijk landschap gecreëerd waardoor initiatiefnemer een dusdanige investering doet in publieke voorzieningen die maken dat initiatiefnemer voldoet aan het principe van provinciale verevening.

3. Initiatiefnemer legt op het perceel bos en beplanting aan overeenkomstig een op basis van artikelen 142 tot en met 147 van Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018 – welk plan sinds 1 januari 2024 van rechtswege deel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Borsele – opgesteld erfbeplantingsplan. Initiatiefnemer richt het perceel in als een klassiek Zeeuws Boerenerf. De bedrijfswoning en de schuur (waarin huisvesting voor (inter)nationale werknemers wordt gerealiseerd) staan op één lijn met de ingeplante rijen fruitbomen die nu op de locatie staan. De bedrijfsbebouwing staat haaks op de schuur en de bedrijfswoning.

Parkeren

4. Initiatiefnemer realiseert vóór ingebruikname van het complex van (inter)nationale werknemers 25 parkeerplaatsen op eigen terrein (garages niet meegeteld). De wijze van aanleg en de situering van deze parkeerplaatsen maakt onderdeel uit van het erfbeplantingsplan. De parkeerplaatsen legt initiatiefnemer aan achter de schuur. De parkeerplaatsen zijn zo niet zichtbaar vanaf de Drieweg.

Calamiteitenontsluiting & aanpassing infrastructuur

5. Aan de noordzijde van het perceel legt initiatiefnemer een calamiteitenontsluiting aan. Hiervoor heeft initiatiefnemer in 2023 een ontheffing van Provincie Zeeland ontvangen. Op basis van artikel 4.13 Invoeringswet Omgevingswet geldt deze ontheffing als een omgevingsvergunning van rechtswege.
6. Initiatiefnemer sluit het perceel aan op de bestaande infrastructuur en alle daarmee verband houdende aanpassingen, ook die, die gelegen zijn buiten het exploitatiegebied. Hieronder, maar niet uitsluitend, valt het aanleggen en aankoppelen van een rioolpersleiding met pomp. Initiatiefnemer koppelt deze rioolpersleiding aan op het gemaal van Waterschap Scheldestromen aan de kruising van de Drieweg en de Kruiningenpolderweg (ZRG43 rg Nisse). Initiatiefnemer draagt op zijn kosten zorg voor het zo nodig verkrijgen van (een) omgevingsvergunning(en). Daarnaast initieert initiatiefnemer ten behoeve hiervan een vierpartijdig overleg tussen hemzelf en de betrokken overheidsinstanties/bevoegd gezagen (Provincie Zeeland, gemeente Borsele en Waterschap Scheldestromen).
7. Initiatiefnemer laat het bouwverkeer uitsluitend gebruik maken van een route die Team Leefomgeving van de gemeente Borsele nader bepaalt. Initiatiefnemer is vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden daarnaast gehouden met de Afdeling Infrastructuur en Vastgoed van de Provincie Zeeland contact op te nemen. Dit ten aanzien van de te treffen verkeersmaatregelen aan de Drieweg te Nisse. Daarmee verband houdend draagt initiatiefnemer zorg voor het verkrijgen van een tijdelijke bouwrit op basis van de Omgevingsverordening Zeeland.

Waterberging

8. Als gevolg van initiatiefnemers plan neemt het verhard oppervlak op het perceel toe. Daardoor neemt het afstromend hemelwater toe, wat leidt tot bergingsverlies. Voor het perceel bedraagt het bergingsverlies 558 m³. Initiatiefnemer realiseert voldoende voorzieningen om dit bergingsverlies te compenseren door middel van de aanleg van voldoende hemelwaterafvoervoorzieningen en waterbergingsvoorzieningen. Initiatiefnemer verbreedt provinciale sloot, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W, nummer 1529, groot 26.500 m². Hiervoor heeft initiatiefnemer in 2023 een ontheffing van Provincie Zeeland ontvangen. Op basis van artikel 4.13 Invoeringswet Omgevingswet geldt deze ontheffing als een omgevingsvergunning van rechtswege. Voor zover deze slootverbreding niet voldoet aan het bergingsvereiste van 558 m³, draagt exploitant zorg voor voldoende voorzieningen die het restant aan te compenseren bergingsverlies realiseren.

Flora & Fauna

9. Door een onafhankelijk bureau heeft initiatiefnemer een quickscan laten uitvoeren. Uit de quickscan blijkt dat het perceel kansen biedt voor diverse broedvogels. Broedvogels genieten geen jaarronde bescherming, maar wel tijdens het broedseizoen. Initiatiefnemer onthoudt zich daarom van het verrichten van werkzaamheden in het broedseizoen. Dit, tenzij een onafhankelijk ecooloog na controle vaststelt dat dit onder bepaalde voorwaarden is wel is toegestaan.
10. Uit de quickscan blijkt dat er in de omgeving van het perceel waarnemingen zijn gedaan van kleine marterachtigen en hazen. Initiatiefnemer is gehouden nader veldonderzoek uit te (laten) voeren naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen overeenkomstig de "Handreiking Kleine Marters in relatie tot soortenbescherming".

Kostenverhaal en Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte

Het realiseren van initiatiefnemers plan is op grond van het Omgevingsbesluit een aangewezen bouwactiviteit, zoals bedoeld in artikel 8.13, artikel 8.15 en Bijlage IV Omgevingsbesluit. Dat betekent dat de gemeente Borsele op basis van de Omgevingswet verplicht is kosten die zij maakt te verhalen.

De gemeente vraagt daarnaast voor vier centrale (maatschappelijke) opgaven een financiële bijdrage ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies. Conform de eis uit artikel 13.22 van de Omgevingswet, vinden de bestedingsdoelen van de door de gemeente gevraagde financiële bijdragen waaraan de betalende ontwikkelingen bijdragen, hun basis in de Omgevingsvisie Borsele d.d. 5 oktober 2023.

De gemeente voegt de financiële bijdrage toe aan de Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte. Initiatiefnemer is op basis van het bovenstaande een eenmalige vergoeding verschuldigd van € 7,00/m². In totaal bedraagt de financiële bijdrage € 20.125,00.

Nadeelcompensatie

Initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te vergoeden van eventuele schade als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente verder tegen aanspraken op schadevergoeding in verband met initiatiefnemers ontwikkeling. Daarnaast vergoedt initiatiefnemer alle schade die wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen door het uitvoeren van bepalingen uit de anterieure overeenkomst.

Informatie

Voor meer informatie over de overeenkomst kunt u contact opnemen met Team Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer 0113-288383.