



Nota zienswijzen en wijzigingen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Aan de Kreek ” te Sint Philipsland

Gemeente Tholen
Versie: 3.0
Datum: 06-02-2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Tholen is bezig met de voorbereidingen voor de realisatie van het nieuwe woongebied Aan de Kreek in Sint Philipsland. Deze ontwikkeling stelt de gemeente in staat om ook in de komende decennia goede huisvesting te bieden aan haar inwoners. Het plan Aan de Kreek is opgenomen in de Zeeuwse Woondeal, waarin de ambities op het gebied van volkshuisvesting staan binnen de Provincie Zeeland. Hierin gaat het om de 6 thema's betaalbaarheid, versnelling, flexwonen, huisvesting voor aandachtsgroepen, bouwen voor ouderen, herstructurering en duurzaamheid en leefomgeving. Dit plan Aan de Kreek past in die Woondeal en dus binnen de woningbouwplanning en voorziet daarmee in een grote behoefte. Om deze redenen bestaat het voornemen om de agrarische gronden ten westen van de kern Sint Philipsland te ontwikkelen naar woningbouw. Het wensbeeld van de gemeente is om een duurzame, groene en veilige wijk tot stand te brengen, waar het prettig wonen is voor jong en oud en waar de verbinding voelbaar is tussen stad en landschap.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is het plangebied momenteel bestemd als 'Agrarisch'. De realisatie van woningen is niet mogelijk. De gemeente is voornemens om hier tot 2034 100 woningen te realiseren. Om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit plan is de motivering opgenomen dat met het planvoornemen sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ordening.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 juli 2023 tot en met 25 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan -met overige relevante stukken- is gedurende deze periode raadpleegbaar geweest in de leesruimte van de centrale hal van het gemeentehuis te Tholen, Hof van Tholen 2 te Tholen. Verder is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geweest via www.overheid.nl of op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan heeft het kenmerk NL.IMRO.0716.BPADKreekPHI-OW01.

Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er vijf (5) zienswijzen ontvangen. In de voorliggende nota zijn deze zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend:

1. Zaaknummer 731876 (brief van 16 augustus 2023)
2. Zaaknummer 732879 (brief van 24 augustus 2023)
3. Zaaknummer 732905 (brief van 24 augustus 2023)
4. Zaaknummer 732890 (brief van 24 augustus 2023)
5. Zaaknummer 732882 (brief van 24 augustus 2023)

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. Indien de zienswijzen gericht zijn aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tholen in plaats van aan de gemeenteraad is deze brief overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen pro forma ingediend. De zienswijzen zijn alle vijf ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of er wijzigingen aan het bestemmingsplan worden voorgesteld. De inhoud van de zienswijzen 2 tot en met 5 zijn allen gelijklopend en daarom als één beantwoord. De reclamanten wonen naast elkaar.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijze

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1	Zienswijze		
	Zaaknummer 731876		
a.	Het vrije uitzicht zal verdwijnen met de realisatie van de nieuwe woonwijk.	Het agrarische gebied aan de overzijde van de woning zal inderdaad omgezet worden in woningbouw. Dit heeft gevolgen voor het uitzicht. Getracht is om op korte afstand de weidsheid te blijven garanderen door de specifieke inrichting met groen, water en verkeer.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
b.	Er ontstaan meer verkeersbewegingen voor de woning door de Eendrachtstraat met bijkomstige autolichten.	Het is aannemelijk dat er meer auto's door de straat gaan rijden, maar door het verkeer te 'stimuleren' via de noord/oostzijde de wijk uit te rijden, wordt ingeschat dat dit redelijk beperkte gevolgen heeft voor de Eendrachtstraat. In het kader van toegankelijkheid en veiligheid is het wel noodzakelijk om meerdere (vlucht)wegen te hebben. Met de ontwikkelaar is gesproken over mitigerende maatregelen in de vorm van een lage, groene haag of het plaatsen van rolluiken om het lichtinval tegen te gaan. Dit gaat overigens buiten het publiekrechtelijke karakter van het bestemmingsplan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
c.	Door een hoog gebouw in het plan Aan de Kreek ontstaat inkijk in de woning.	Het appartementengebouw krijgt volgens het nieuwe bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 15 meter. Dit komt neer op een appartementengebouw van 4, maximaal 5 woonlagen. Daarbij is het voornemen balkons zo te oriënteren dat privacy van omliggende woningen/bewoners gewaarborgd blijft. De afstand tot het gebouw is ca. 50 meter, hetgeen voor een bebouwde omgeving (dorpsbebouwing) acceptabel is.	De zienswijze wordt leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

d.	Rust en privacy wordt aangetast door de komst van de nieuwe woningen en het bijbehorende verkeer.	Het betreft reguliere woningbouw, dat uiteraard ook gebaat is bij rust en privacy. Agrarische bedrijfsvoering van de landbouwpercelen zal verdwijnen. Begrijpelijkerwijs betekent dit wel een andere dynamiek.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
e.	De waarde van de woning neemt af (planschade).	Indien er door de vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan sprake is van waardevermindering van de onroerende zaak die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te komen, en ook niet anderszins is verzekerd, dan kan een aanvraag hiertoe worden gedaan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

2	Zienswijze		
	Zaaknummer 732905		
a.	Er zou beloofd zijn dat er een dorpsbos en/of beplanting achter de woningen van het Boserf zou komen (dus aan de westzijde van de kern). Tot op heden is dat nog niet gerealiseerd. Nu komt er woningbouw. Gepleit wordt voor meer groen op deze plaats.	De betreffende grond ten westen van de kern heeft altijd een agrarische bestemming gehad. Vermoedelijk wordt de grond ten noorden van de Luijsterkreek bedoeld, maar dat heeft ook altijd een agrarische bestemming gehad. Er komt nu aan de achterzijde van de woningen van het Boserf een groenbestemming.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
b.	In de toelichting zou niet worden voldaan aan artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Dit zou inhouden dat er geen woningbouw mag worden toegelaten op deze locatie.	Onder deze categorie vallen onder andere verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen, of het benutten van cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische boerderijen in het landelijk gebied zoals aangegeven in bijlage 12 en bestaande buitenplaatsen en landgoederen. Dit heeft geen betrekking op reguliere uitbreiding van de kern conform de Zeeuwse Woondeal.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
c.	De stikstofberekening zou onjuist zijn en gebaseerd zijn op verkeerde verkeersaantallen en de interne saldering zou onjuist zijn.	De stikstofberekening is op basis van de laatste versie van de Aeries-calculator geactualiseerd. Ook de verkeersaantallen zijn opnieuw bekeken. Dit leidt niet tot een gewijzigd inzicht qua emissie en interne saldering. De Aeries-berekening staat de ontwikkeling niet in de weg. Er is geen significant effect op Natura 2000-gebieden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
d.	Er is sprake van het ontbreken van het mer-beoordelingsbesluit.	Het klopt dat dit besluit nog niet genomen was ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan. Het college heeft dit besluit inmiddels wel genomen op 6 februari 2024. Hiermee wordt voldaan aan dit vereiste. De conclusie is dat een mer niet nodig is. Het besluit is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

e.	Men is van mening dat de groenbestemming teveel zaken toelaat voor aan die bestemming gerelateerde bouwwerken of verhardingen.	Het betreft een standaardgroenbestemming die nu ook reeds van toepassing is in het vigerende bestemmingsplan. Kommen op het gebied achter de woningen van reclamanten. Hierin zit een gebruikelijke flexibiliteit om nutsvoorzieningen te kunnen realiseren die ten dienste staan van de omgeving. Voor de situatie achter de woningen van de Boserf is sprake van een sloot met een noodzakelijke onderhoudstrook (berm), hetgeen is geregeld in de Keur van het waterschap, zodat hier geen bebouwing kan verschijnen zonder het onderhoud van de sloot te belemmeren en toestemming van het waterschap is verkregen. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt voorgesteld om ter plaatse van de groenstrook direct aanliggend aan de bestaande kern (ic sloot en onderhoudstrook) op de verbeelding op te nemen dat hier geen speelvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen gerealiseerd mogen worden.	De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot de volgende aanpassing aan het plan: Aan artikel 3.1 wordt een nieuw lid d toegevoegd dat luidt: <i>In afwijking van het bepaalde onder c zijn ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen uitgesloten' geen speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen en daarbijbehorende bouwwerken toegestaan.</i> Daarnaast wordt in artikel 3.2 de zinsnede <i>"De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:"</i> vervangen door: <i>"Op deze gronden mag gebouwd worden conform artikel 3.1 en gelden de volgende regels."</i> Tevens wordt op de verbeelding die aanduiding 'speelvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen uitgesloten' toegevoegd op de bestemming groen direct westelijk van de kern met een breedte van ca. 5 meter.
f.	Men wil de ontsluiting van de nieuwe wijk niet via het Boserf.	Ontsluiting zal via de bestaande bebouwde kom plaats moeten vinden. Hier is in het verleden ook op geanticipeerd door de wegen door te leggen tot aan het agrarische gebied. Op termijn bij ontwikkeling van een nieuwe woonwijk zal de hoofdontsluiting vermoedelijk via de noordzijde van de Luijsterkreek plaatsvinden, maar dat is nu nog niet mogelijk, want dit houdt de agrarische bestemming.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
g.	Men wil de standaard verkeersbestemming waarin evenementen is toegestaan uitsluiten.	Dit betreft net als Groen een standaard bestemming binnen de gemeente Tholen om o.a. kleinschalige buurtbarbecues toe te staan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

		Voor grotere evenementen is altijd een vergunning nodig waartegen bezwaar gemaakt kan worden.	
h	Men constateert een bouwhoogte van 7 (goot) en 11 (nok) meter voor het nieuwe plan voor hoofdgebouwen, terwijl in de bestaande omgeving dit 6 en 10 meter betreft. Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om de bouwhoogte van de woningen grenzend aan hun woningen te verlagen naar de bouwhoogtes van de omliggende straten en dus 2 bouwlagen met een kap wat maximaal inhoud: 6 (goot) - 10 (nok) meter.	In overleg met de initiatiefnemer wordt overeenkomstig het verzoek de hoogte aangepast naar 6 (goot) en 10 (nok) meter voor het bouwblok direct westelijk achter Boserf 2 tot en met 8.	De zienswijze wordt gegrond verklaard met dien verstande dat de direct toegestane goot- en bouwhoogte van het bouwblok westelijk achter Boserf 2 tot en met 8 op de verbeelding wordt gewijzigd in 6 en 10 meter en dat in de tabel van artikel 6.2.2 onder c bij goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt toegevoegd onder a: <i>“, dan wel de op de verbeelding met de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’aangegeven goothoogte”,</i> en onder b: <i>“, dan wel de op de verbeelding met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’aangegeven bouwhoogte”.</i>
i.	Men geeft aan dat ten onrechte geen bouwhoogte is opgenomen voor aan- en uitbouwen of een maximale oppervlakte is bepaald voor (overige) bouwwerken.	Begrepen wordt dat dit leidt tot verwarring. Om die reden wordt een maximale bouwhoogte opgenomen van de aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping van 6 meter.	De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot de volgende aanpassing aan het plan. In artikel 6.2.2 in de tabel onder c wordt een bouwhoogte van 6 meter opgenomen voor een aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping.
j.	Men geeft aan dat het bouwen voor de voorgevel mogelijk zou zijn, onduidelijk is vanaf waar de afstand van 3 meter tot de voorgevel aangehouden moet worden.	Het bestemmingsplan bepaalt in artikel 6.2.2 lid c onder 3 onder c dat de afstand van een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de voorgevel 3 meter moet bedragen. De begripsdefinitie van 'voorgevel' is in artikel 1.31 weergegeven.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
k.	Er zijn geen bouwblokken en bouwaanduidingen opgenomen op de verbeelding van het ontwerp, waardoor onzeker is op welke plaats de woning wordt gerealiseerd. Hierdoor is het nu in theorie mogelijk dat de woning op het achterste gedeelte van de bestemming Wonen kan worden gerealiseerd.	De zienswijze kan worden gedeeld. Er wordt opgenomen in tabel van artikel 6.2.2 onder c een eis dat de maximale afstand van de voorgevel tot de kadastrale perceelgrens die grenst aan openbaar gebied 5 meter moet zijn. Hierdoor kan de woning niet teveel naar het achtererf worden geschoven.	De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot de volgende aanpassing aan het plan. In de tabel van artikel 6.2.2 onder c wordt punt 4 vernummerd tot 5 en een nieuw punt 4 opgenomen dat luidt: <i>“de maximale afstand van de voorgevel van de woning (exclusief erkers) tot</i>

			<i>kadastrale perceelgrens die grenst aan openbaar gebied; 5 meter “</i>
l.	Er wordt ten onrechte niet dynamisch verwezen naar de rechtsopvolgers van het GVVP 2009-2018. Tevens is dit GVVP gebaseerd op verouderde parkeernormen en wordt in het ontwerpbestemmingsplan gewerkt met verouderde parkeercijfers.	Dit punt is geregeld in artikel 12.2.1 sub e van de regels. Indien het GVVP wordt gewijzigd zal dit op basis van de meest recente normen en ervaringscijfers zijn.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
m.	In artikel 12.2.1 van de regels wordt ten onrechte aangegeven dat ook parkeergelegenheid in de omgeving van het bouwperceel mag worden aangelegd, waardoor men vreest dat dit leidt tot verschuiving van parkeerdruk naar cliënten.	Die vrees voor het verleggen van de parkeerdruk is onterecht. In het nieuwe plangedeelte is rekening gehouden met voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte en op eigen uitgeefbare grond. Verwezen wordt naar de toelichting op dit punt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
n.	Waardedaling woning. Men vreest voor een waardedaling van de woning.	Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onder e.	Zie zienswijze 1, onder e.

De zienswijzen van 3, 4 en 5 (zaaknummer 732879, 732890 en 732882) zijn inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Daarom wordt voor de inhoudelijke beantwoording verwezen naar zienswijze 2.

Hoofdstuk 3 Aanpassingen bestemmingsplan n.a.v. zienswijzen

Toelichting

- Daar waar de aanpassingen van de regels en de verbeelding leiden tot een aanpassing in de toelichting is dit dienovereenkomstig aangepast of aangevuld in de toelichting.
- Het MER-besluit is toegevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan.

Regels

- Aan artikel 3.1 wordt een nieuw lid d toegevoegd dat luidt:
“In afwijking van het bepaalde onder c zijn ter plaatse van de aanduiding ‘speelvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen uitgesloten’ geen speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen en daarbijbehorende bouwwerken toegestaan”.
- In artikel 3.2 wordt de zinsnede *“De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:”* vervangen door:
“Op deze gronden mag gebouwd worden conform artikel 3.1 en gelden de volgende regels.”

- In artikel 6.2.2 in de tabel onder c wordt onder b (bouwhoogte) een bouwhoogte van 6 meter opgenomen voor een aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping.
- In artikel 6.2.2 in de tabel onder c bij goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt toegevoegd onder a:
“, dan wel de op de verbeelding met de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’aangegeven goothoogte”,
 en onder b:
“, dan wel de op de verbeelding met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’aangegeven bouwhoogte”.
- In artikel 6.2.2 in de tabel onder c wordt punt 4 vernummerd tot 5 en een nieuw punt 4 opgenomen dat luidt: *“de maximale afstand van de voorgevel van de woning (exclusief erkers) tot kadastrale perceelgrens die grenst aan openbaar gebied; 5 meter “*

Verbeelding

- Tevens wordt op de verbeelding die aanduiding ‘speelvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen uitgesloten’ toegevoegd op de bestemming groen direct westelijk van de kern met een breedte van ca. 5 meter.
- De toegestane goot- en bouwhoogte van het bouwblok westelijk achter Boserf 2 tot en met 8 wordt gewijzigd in 6 en 10 meter.

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

- Stikstof: ten aanzien van de AERIUS-berekening is er nog een nieuwe berekening gemaakt met de actuele versie van de AERIUS-calculator. Deze is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan aan de provincie voorgelegd en wordt onderdeel van de (bijlagen bij de) toelichting.
- Voor de volledigheid wordt in hoofdstuk 3 van de toelichting nog een korte toelichting gegeven op het beeldkwaliteitsplan. Dit maakt officieel deel uit van de welstandsnota, maar wordt bij het bestemmingsplan toegevoegd als bijlage 2.