

No.:

De raad van de gemeente Tholen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2017;

overwegende, dat een bestemmingsplan is voorbereid voor de uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen II te Tholen;

dat met het oog op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 4 november december 2016 tot en met 15 december 2016 het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en de Eendrachtbode van 3 november 2016, terwijl het ontwerpplan tevens is geplaatst op de website www.ruimtelijkeplannen.nl;

dat tegen het ontwerpplan vijf zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen binnen de daartoe in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde termijn zijn ingediend;

dat burgemeester en wethouders in hun eerdergenoemd voorstel op de ontvankelijkheid van de zienswijzen zijn ingegaan en dat geconcludeerd moet worden dat de zienswijzen ontvankelijk deels gegrond en deels ongegrond zijn;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

besluit:

- I. in te stemmen met de becommentariëring van de zienswijze zoals verwoord in de bijlage bij het voorstel van burgemeester en wethouders, deze tot de zijne te maken en onderdeel te doen zijn van dit besluit;
- II. de zienswijzen ontvankelijk en zienswijzen 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en zienswijzen 1, 3, 4 en 5 ongegrond te verklaren;
- III. het bestemmingsplan Welgelegen III, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0716.BPwelgelegenIIIITH-OW01, vast te stellen met inachtnaam van de volgende wijzigingen:
 - a. **wijzigingen in de regels**
 1. artikel 3 wordt verwijderd;
 2. artikel 4, lid 4.5 wordt aangevuld met 'm. uitstraling van licht naar de omgeving dient tot een minimum te worden beperkt.';
 3. artikel 4, lid 4.7.2 voorwaarde a 2 wordt verwijderd;
 4. artikel 16, lid 16.2 wordt verwijderd;
 5. in artikel 8 wordt in lid 8.5 en lid 8.6.3 het woord 'onevenredig' geschrapt;
 6. artikel 8 wordt in lid 8.6.1 aangevuld met de volgende werkzaamheden: 'het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen';

7. artikel 11 wordt verwijderd;
8. de artikelen 4 tot en met 19 worden vernummerd tot 3 tot en met 17;

b. wijzigingen op de verbeelding

1. wijzigingen maatvoering:
 - a. op de enkelbestemming Bedrijventerrein wordt de maatvoering teruggebracht naar een maximum goot- en bouwhoogte van 15 meter;
 - b. in de noordelijke gelegen hoek van de enkelbestemming Bedrijventerrein wordt een maatvoering aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte 20 meter' opgenomen met een oppervlakte van 25 % van de enkelbestemming Bedrijventerrein.
2. wijzigingen bouwvlak enkelbestemming Bedrijventerrein:
 - a. aan de oostzijde van de enkelbestemming Bedrijventerrein wordt het bouwvlak vergroot tot de plangrens.
3. schrappen enkelbestemming Agrarisch, dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied – 1':
 - a. aan de noordzijde van het plangebied wordt de enkelbestemming Agrarisch, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied – 1' geschrapt en daarmee de plangrens verlegd.

IV geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van
de gemeente Tholen in zijn openbare
vergadering van 20 april 2017.

, voorzitter

, griffier

Bijlage bij raadsvoorstel bestemmingsplan Welgelegen III

Behandeling ingediende zienswijzen.

Hieronder worden de ingediende zienswijzen weergegeven en voorzien van een reactie. De zienswijzen die door privépersonen zijn ingediend, zijn geanonimiseerd.

Zienswijze 1.

1. *Hoe past dit plan in een toekomstvisie van Tholen?*

Reactie gemeente

Het plan voorziet in uitbreiding van het bedrijventerrein te Tholen. In de toekomstvisie wordt aangegeven dat dit prioriteit heeft (zie hoofdstuk Economie, pag. 10 van de Toekomstvisie).

2. *Is dit eigenlijk niet slecht voor het welbevinden van de omwonenden in het algemeen?*

Reactie gemeente

Het welbevinden van mensen is een lastig te meten begrip. Welke factoren een meer of mindere rol spelen voor het zich goed of tevreden voelen is per individu verschillend.

De gemeente Tholen tracht door het stimuleren van de Thoolse economie (o.a. werkgelegenheid) een bijdrage te leveren aan het welbevinden van de Thoolse burgers.

3. *Maakt dit Tholen juist minder aantrekkelijk als woonplaats voor mensen die rust en ruimte zoeken?*

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat een groeiende economie een bijdrage kan leveren aan het aantrekkelijk maken van een woonplaats. Werkgelegenheid is bijvoorbeeld een aspect dat een woonplaats aantrekkelijk kan maken.

4. *Is onderzocht in hoeverre dit een negatieve impuls is voor recreatie?*

Reactie gemeente

Dit is niet specifiek onderzocht. Gezien het plangebied kan er een invloed zijn op extensieve recreatievormen (zoals fietsen en wandelen). In het kader van de belangenafweging die gemaakt moet worden bij nieuwe ruimtelijke plannen hebben wij het economisch belang (uitbreiding bedrijventerrein) zwaarder laten wegen dan het recreatieve belang in deze specifieke omgeving.

5. *In hoeverre de vraagt de huidige markt werkelijk om 20 meter hoogte?*

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is gericht op een specifieke doelgroep; grote logistieke bedrijven. Marktpartijen hebben richting de gemeente Tholen aangegeven dat een bouwhoogte van 15 a 20 meter nodig is om in de hedendaagse marktontwikkeling mee te kunnen gaan. Met name magazijnhoogte is daarbij van belang. Enerzijds ziet dit op efficiënt ruimtegebruik (in m²), anderzijds worden hedendaagse geautomatiseerde magazijnen ontwikkeld waarbij deze hoogte gangbaar is.

Omdat een bedrijf dat geïnteresseerd was in Welgelegen III en dat vroeg om een bouwhoogte van 20 meter is afgehaakt, kan grotendeels tegemoet worden gekomen aan de gestelde vraag. In het bestemmingsplan zal de maximale bouwhoogte voor 75 % van de bedrijfsbestemming, aan de zuidelijke kant van het plangebied, teruggebracht worden naar een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Verzocht wordt om de volgende beheersmaatregelen concreet op te nemen in bestemmingsplan;

6. *Maximeren bouwhoogte tot 12 meter.*

Reactie gemeente

Om met marktontwikkelingen mee te kunnen gaan kunnen we vaststellen dat steeds meer bedrijven om een hogere bouwhoogte vragen. Wij hebben nogmaals de vraag aan marktpartijen voorgelegd inzake de noodzakelijkheid van het toestaan van een bouwhoogte van 20 meter. Marktpartijen hebben aangegeven dat een lagere bouwhoogte mogelijk is maar dat er voor geautomatiseerde magazijnen een hogere bouwhoogte noodzakelijk is.

Om grotendeels tegemoet te komen aan de gestelde vraag zal in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte voor 75 % van de bedrijfsbestemming, aan de zuidelijke kant van het plangebied, teruggebracht worden naar een maximale bouwhoogte van 15 meter.

7. *Eisen aan kleurstellingen (lichtgrijs) zijn niet vastgesteld. Dit wel borgen door dit meteen als niet onderhandelbaar te stellen en vast te leggen in het bestemmingsplan (nieuw pand Alternate is pikzwart! Blijkbaar kan dit...)*

Reactie gemeente

De gemeente Tholen heeft een welstandsnota vastgesteld, waarin criteria zijn opgenomen met betrekking tot de beeldkwaliteit op bedrijventerreinen. Er zijn criteria ten aanzien van de aspecten situering, massavorm, gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik. De welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de hand van deze criteria en adviseert het college van B&W over de vraag of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bouwplannen worden beoordeeld op zichzelf en in relatie tot de omgeving. De criteria voor een acceptabele beeldkwaliteit zijn voldoende vastgelegd in de welstandsnota. Extra eisen of criteria in het bestemmingsplan zijn niet noodzakelijk.

8. *Eisen stellen aan reclame uitingen: fel rode neonreclame van Alternate verknalt de sfeer tot diep in de Thoolse polder. Restricties vastleggen in bestemmingsplan. Maximeer grootte en lichtintensiteit. Stel hoogte reclame op maximaal ca. 8 meter.(zoals op Welgelegen II)*

Reactie gemeente

Ten aanzien van reclame-uitingen zijn eveneens criteria opgenomen in de welstandsnota. De criteria hebben betrekking op de plaatsing op en nabij het pand, op het aantal uitingen en op de afmetingen. Ook aan lichtreclames worden voorwaarden gesteld. De reclame-uitingen worden in het kader van de bouwplantoetsing beoordeeld door de welstandscommissie. De criteria in de welstandsnota zijn voldoende om opzichtige lichthinder veroorzakende reclame-uitingen te weren. Bovendien is in de welstandsnota een excessenregeling opgenomen op basis waarvan kan worden opgetreden tegen 'opdringerige' en 'dominante' reclames.

Verder zij opgemerkt in Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Tholen een artikel is opgenomen op basis waarvan tegen hinderlijke reclame kan worden opgetreden.

Extra eisen of criteria in het bestemmingsplan zijn niet noodzakelijk.

(in het bestemmingsplan Slabbecoornpolder – Welgelegen is geen maximale hoogtemaat van 8 meter opgenomen)

9. *Concreet beplantingsplan opstellen voor 10 meterzone om te waarborgen dat effect groenzone maximaal wordt benut.*

Reactie gemeente

De gemeente Tholen zal de 10 meter groenzone in eigen beheer aan (laten) leggen. Ook voor het toekomstig beheer zal de gemeente verantwoordelijk blijven. Indien er op- of aanmerkingen of klachten zijn over de invulling van de 10 meter groenzone dan kan men zich wenden tot de gemeente.

10. *Verlichtingsplan zodanig dat het richting de polder rustig blijft.*

Reactie gemeente

In het kader van milieutoetsing van bedrijfsactiviteiten zal worden gezien of het aspect lichthinder aan de orde is. Deze toetsing zal plaatsvinden aan de hand van een concreet bouwplan/ inrichtingsplan van een bedrijf. Om aanvullend aan voornoemde tegemoet te komen aan de zienswijze zal in de regels van het bestemmingsplan de eis worden opgenomen dat de lichtuitstraling naar de omgeving tot een minimum moet worden beperkt.

11. *Een actieplan op te stellen hoe beeldkwaliteit gegarandeerd bewaakt wordt indien toch hoger dan 12 meter toegestaan wordt.*

Reactie gemeente

Met betrekking tot dit verzoek verwijzen wij naar de beantwoording onder de punten 6 en 7.

12. *Bij het realiseren van een extra ontsluiting op de Nieuwe Postweg dienen maatregelen getroffen te worden om de overlast naar de woningen te beperken. Te denken valt aan een geluidswal / natuurlijke bufferzone. Beperken van lichtvervuiling indien straatverlichting noodzakelijk blijkt.*

Reactie gemeente

Deze opmerking zullen wij betrekken bij een toekomstig plan voor een mogelijke extra ontsluiting. Onderhavig bestemmingsplan ziet, juridisch gezien, niet op de realisatie van een extra ontsluiting.

Conclusie

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard. Ten aanzien van onderdeel 6 en 10 van de ingediende zienswijze zal echter een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan worden voorgesteld.

Zienswijze 2 Gasunie.

1. *Incorrecte leidingligging/hartlijn.*

De ligging/hartlijn van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding (Z-525-02) is op enkele plekken niet correct weergegeven op de verbeelding (zie onderstaande afbeeldingen 1 & 2). De Gasunie verzoekt om de ligging correct weer te geven.

Reactie gemeente

Het leidingtracé was ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied waarin deze leiding nu is geregeld. Kennelijk blijkt uit nieuwe informatie dat de leiding ter hoogte van het plangebied op een iets andere plek ligt. De Gasunie heeft een bestand met het juiste tracé aangeleverd, dit zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

2. *Opname druk- en diameter in planregels*

De Gasunie verzoekt de specifieke gegevens omtrent de druk niet op te nemen binnen de planregels. Door het niet opnemen van de druk hoeft bij een eventuele wijziging (vergroten diameter of wijzigen druk) geen nieuwe bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. Verder is de kans dat er fouten in de bestemmingsomschrijving staan kleiner. De Gasunie is zich er overigens van bewust dat voorafgaand aan een eventuele wijziging een groepsrisicoberekening gemaakt moet worden.

Reactie gemeente

Om te beginnen is de verplichting om voorafgaand aan een eventuele wijziging van een leiding die valt onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (verder: Bevt) een groepsrisicoberekening te maken, is geregeld in het Bevt.

Verder constateren wij dat deze zienswijze ook is ingediend het kader van het bestemmingsplan Kommen gemeente Tholen. Kennelijk wordt de discussie heropend. In het kader van het komplan is de zienswijze niet overgenomen. Het rechtstreeks mogelijk maken van het vergroten van de maximale werkdruk van planologisch relevante gasleidingen werd niet wenselijk geacht. De argumentatie was namelijk dat het wijzigen van de maximale druk (en ook de diameter, maar die is niet vastgelegd) van een gasleiding effect kan hebben op de veiligheidssituatie en op de gebruiks- en bouwmogelijkheden van omliggende bestemmingen. Het gemeentelijke standpunt is niet gewijzigd.

Het leidend criterium voor het opstellen van een bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening (hierna: RO). In het kader van een goede RO moeten nieuwe berekeningen worden uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en moet het groepsrisico worden verantwoord. Als de maximum werkdruk niet is vastgelegd, kan die verantwoording niet worden gemaakt. Dit geldt ook indien er geen verantwoordingsplicht is op basis van het Bevt. Het wijzigen van de kenmerken van de leiding wenst het gemeentebestuur daarom te koppelen aan ruimtelijk besluit, in de vorm van een bestemmingsplanherziening of een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Alleen op die manier kunnen de berekeningen worden beoordeeld en kan een afweging worden gemaakt of het wijzigen van de leiding planologische gevolgen heeft of moet hebben.

De gemeente is overigens bereid om de maximale werkdruk te verhogen, maar dan zal de Gasunie daarvoor nu al een QRA moeten aanleveren.

Zoals geschreven is sprake van een herhaling van de discussie. Het is de gemeente bekend dat over de regeling van planologisch relevante leidingen in bestemmingsplannen momenteel overleg plaatsvindt tussen een andere leidingbeheerder in Zeeland, namelijk Enduris/DNWG, en Rho adviseurs die hebben meegewerkt aan genoemde Thoolse bestemmingsplannen. De uitkomsten van dat overleg kunnen ook interessant en relevant zijn voor de Gasunie.

3. *Voorrangsbepaling*

In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere (dubbel-) bestemmingen (zoals 'Archeologie-2A' en 'Verkeer'). Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoekt de Gasunie om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere enkel en/of dubbelbestemmingen voorrang krijgt of anders een onderlinge rangorde op te nemen.

Reactie gemeente

De jurisprudentie is ons bekend. Naar het oordeel van de Afdeling is de keuze voor een plan met meervoudige of dubbelbestemmingen in beginsel aanvaardbaar, mits de onderlinge rangorde van de doeleinden of functies is aangegeven en deze geen zodanige tegenstrijdigheden bevatten dat niet op redelijke wijze een afweging kan worden gemaakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent naar onze mening niet dat in de regels van de dubbelbestemming Leiding-Gas moet worden aangegeven dat deze bijvoorbeeld voorrang heeft boven een waterkering. Wij zijn van mening dat het systeem van enkel- en dubbelbestemmingen betekent dat moet worden voldaan aan alle bestemmingen. Er mogen geen activiteiten worden uitgeoefend die strijdig zijn met een van de (enkel- en dubbel)bestemmingen. Als er beperkingen moeten worden gesteld aan een bestemming vanwege een andere bestemming (een dubbelbestemming) dan zal dat bij het opstellen van het plan moeten worden geregeld. Het kan bijvoorbeeld betekenen dat er geen bedrijfsbestemming wordt gelegd maar een groenstemming. Of er worden geen bouwmogelijkheden opgenomen. In de betreffende jurisprudentie was sprake van tegenstrijdigheden en die zijn er naar onze mening niet in het bestemmingsplan Welgelegen III. (Evenmin overigens als in de geldende bestemmingsplannen Kommen gemeente Tholen en Buitengebied, waaruit de regeling is overgenomen.) Samengevat is van belang dat bij het leggen van de bestemmingen een zorgvuldige afweging van belangen plaatsvindt. Wanneer de leiding eenmaal planologisch is geregeld, zal te allen tijde aan de regels van de dubbelbestemming Leiding – Gas moeten worden voldaan.

4. *Opnemen adequate regeling van gebruiksregels en voorwaarden voor omgevingsvergunning*
De Gasunie verzoekt om in de artikelen 8.5 en 8.6.3 het woord 'onevenredig' te schrappen. De huidige artikelen 8.5 en 8.6.3 bieden een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Reactie gemeente

De regeling in het geciteerde artikel uit het Bevb (Besluit externe veiligheid regelingen) heeft betrekking op het oprichten van bouwwerken in de belemmeringenstrook. (De belemmeringenstrook is bestemd tot Leiding-Gas.) De activiteiten in de artikelen 8.5 en 8.6.3 zijn geen bouwactiviteiten, maar een gebruiksartikel (regeling opslag van goederen) en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (geen bouwen) die de grond beroeren. Formeel is het dan ook niet nodig om de regeling hierop aan te passen. Maar gelet op de bedoeling van de wet en het feit dat er vanwege het aspect veiligheid praktisch al geen beoordelingsvrijheid is om activiteiten uit te oefenen die de leiding kunnen schaden, kunnen wij ons voorstellen dat het betreffende woord uit het artikel wordt geschrapt.

5. *Aanpassing werkzaamheden omgevingsvergunningstelsel*
De nu opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken. De Gasunie verzoekt om artikel 8.6.1 aan te vullen met de volgende werkzaamheden: het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

Reactie gemeente

Aan deze zienswijze kan tegemoet worden gekomen. Het betreffende lid wordt aangevuld.

Conclusie

De zienswijze kan deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard. Ten aanzien van de onderdelen 1, 4 en 5 kunnen wijzigingen doorgevoerd worden.

Zienswijze 3.

De indieners van de zienswijzen (verder: indieners) zijn van mening dat het bestemmingsplan voor Welgelegen III op een aantal onderdelen fundamentele gebreken vertoont. De bezwaren richten zich daarom tegen het gehele bestemmingsplan en in het bijzonder tegen de bestemmingsregeling van het perceel aan de Groeneweg dat nu nog in gebruik is voor de intensieve veehouderij en verder ook tegen de vermeende behoefte aan het bedrijfsterrein. Verder hebben cliënten uit verkeerskundig oogpunt bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierna zijn de bezwaren nader uitgewerkt.

1. *De exploitatiemogelijkheden van hun akkerbouwbedrijf worden benadeeld door schaduwwerking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Bovendien vrezen zij extra drukte door toename van verkeer.*

Reactie gemeente

Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen omdat het bedrijf vanwege de ontwikkeling van het rechtstreeks bestemde bedrijventerrein inderdaad door de gemeente is aangekocht. Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen, die onder andere betrekking hebben op de omvang van het te realiseren programma, is besloten om het perceel buiten het bestemmingsplan te laten. Dit gebeurt bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De oppervlakte van het perceel is op dit moment namelijk nog niet dringend nodig. Wanneer de ontwikkeling Welgelegen III vordert, zal opnieuw een afweging worden gemaakt over de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Daarin zal dan ook het perceel Groeneweg 9 worden betrokken.

2. *Tot het plangebied behoort het perceel aan de Groeneweg 9. Op deze locatie is nu nog een varkenshouderij gevestigd die, zo blijkt uit de toelichting, door de gemeente is aangekocht. Het desbetreffende plangedeelte is nog bestemd voor agrarische doeleinden, maar burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming voor bedrijfsterrein. Daarmee kan dit perceel ook aan het bedrijfsterrein Welgelegen III worden toegevoegd. Uit een oogpunt van ruimtelijke ordening is daarmee de ontwikkeling naar een bedrijfsterrein een voldongen feit. Dit betekent indieners zich in dit stadium tegen het plan zullen moeten verzetten, willen zij de ontwikkeling kunnen betwisten.*

Reactie gemeente

Deze zienswijze is niet meer relevant nu besloten is om het perceel uit het bestemmingsplan te halen

3. *Indieners hebben onder meer bezwaren tegen de maximale bouwhoogte van 12 meter omdat daardoor de exploitatiemogelijkheden van hun gronden worden benadeeld. In de wijzigingsregels zijn geen aparte bepalingen opgenomen op grond waarvan de afstand ten opzichte van omringende agrarische gronden wordt geregeld. Dit betekent dat hier de regels uit artikel 4, waarin de bedrijfsbestemming wordt geregeld, van toepassing zijn.*

Reactie gemeente

Deze zienswijze is niet meer relevant nu besloten is om het perceel uit het bestemmingsplan te halen.

4. *Indieners betwisten dat de behoefte aan een bedrijventerrein voor grootschalige logistieke bedrijven is aangetoond. Daarmee vraagt het ontwerpbestemmingsplan zich niet met de zogeheten duurzaamheidsladder, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).*

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat deze behoefte wel is aangetoond. Daarvoor zijn onder andere vastgestelde, provinciale ramingen van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen (in zowel Noord-Brabant als Zeeland) en deskundige inschattingen door Stec Groep en andere adviesbureaus ten aanzien van de vraag vanuit grootschalige logistiek, gebruikt. Wij verwijzen naar paragraaf 2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan en daarmee samenhangend naar bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan waarin rapportages van Arcusplus en de Stec Groep integraal zijn opgenomen. In paragraaf 2 van hoofdstuk 3 van de Stec rapportage wordt uitgebreid ingegaan op de vraag naar de doelgroep voor Welgelegen III.

5. *Het valt niet te begrijpen dat West-Brabant wordt meegenomen bij het bepalen van de relevante marktregio zoals bedoeld in de duurzaamheidsladder; Tholen ligt immers in Zeeland en uit de verhuisdynamiek blijkt dat de meeste verhuisbewegingen van de afgelopen jaren lokaal verhuizende bedrijven betrof.*

Reactie gemeente

Hoewel Tholen in Zeeland ligt, vertoont het grote ruimtelijk-economische samenhang met de logistieke hotspot West-Brabant (zie pagina 7 van de Stec rapportage voor een uitgebreide onderbouwing, o.a. op basis van de regionale arbeidsmarkt). Die samenhang met West-Brabant wordt ook bevestigd door de betrokkenheid van Tholen in regionale overlegstructuren. Tholen is sinds jaren vertegenwoordigd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) West-Brabant (zie pagina 8 van de Stec rapportage voor de taken van het RRO). Al in de Regionale Agenda Werklocaties uit 2013 wordt Tholen op basis van de “waarneembare economische dynamiek en ervaringen van gemeenten” gerekend tot de subregio Westhoek. In het recente ‘concept afsprakenkader evenwicht bedrijventerreinenmarkt West-Brabant 2016-2026’ wordt met ontwikkelingen in Tholen rekening gehouden bij het komen tot regionale afspraken over vraag en aanbod. De programmering van Tholen is als addendum opgenomen bij deze afspraken en bestuurlijk akkoord bevonden. Hieruit valt op te maken dat zelfs de gemeenten in de regio West-Brabant formeel erkennen dat Tholen tot de marktregio West-Brabant behoort. De relatie van Tholen met West-Brabant vinden we dan ook sterk. De verhuisdynamiek uit het verleden is door de nieuwe A4 minder relevant geworden.

6. *Een ruimtevraag van 20 ha vanuit overige Zeeuwse regio's is niet realistisch vanwege de beperkte verhuisdynamiek uit het verleden.*

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de zienswijze geen rekening houdt met de nieuwe A4 die gereed gekomen is. Die zorgt voor een grote verbetering in de bereikbaarheid van Tholen. Tholen ligt daardoor nu op enkele minuten van de corridor Antwerpen-Rotterdam. Om deze reden wordt Tholen voor (grootschalige) logistiek interessant voor bedrijven die nu nog in de rest van Zeeland zijn gevestigd. De gemeente is daarom van mening dat het logisch is te veronderstellen dat logistieke bedrijven vanuit andere regio's in Zeeland in Tholen ruimte gaan vragen. Tegen deze achtergrond is de ruimtevraag van 20 ha vanuit overige Zeeuwse regio's realistisch (zie ook paragraaf 2.2.6. van de toelichting op het bestemmingsplan).

7. *Indieners stellen dat “dat de ontwikkeling van Welgelegen III niet in de provinciale bedrijfsprogrammering past”. Welgelegen III wordt alleen op basis van een zogeheten bestuurlijke afspraak ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Bestuurlijke afspraken veranderen echter niets aan het bepalen van de regio in de zin van de duurzaamheidsladder*

Reactie gemeente

Wij onderschrijven deze zienswijze niet. De ontwikkeling van Welgelegen III past binnen het actuele – en door de provincie Zeeland op 29 maart 2016 goedgekeurde – bedrijventerreinenprogramma 2016-2025 van Tholen. Het is ons niet duidelijk op welke “provinciale bedrijfsprogrammering” indieners doelen. We kennen alleen de prognoses en het hiervoor genoemde bedrijventerreinprogramma waarin 15 ha voor Welgelegen III is opgenomen.

8. *Vraagtekens worden gezet bij de behoeftevraag van in totaal 20 hectare voor grootschalige logistieke bedrijven en de berekening van de bovenregionale vraag van 15 ha.*

Reactie gemeente

Logistieke bedrijven kennen een grotere verhuisbereidheid dan andere bedrijven. Het schaalniveau waarop deze bedrijven opereren is vaak regionaal tot landelijk (RPB, 2007), CBS (2013) en Stec Groep (2016). Dit blijkt ook uit de interesse die er is voor kavels op Welgelegen III. Er liggen bij de gemeente Tholen twee opties voor 10 ha en 5 ha op Welgelegen III van bedrijven die nu nog buiten de regio zijn gevestigd. Indieners merken terecht op dat dit geen harde behoefte betreft. Het toont echter wel aan dat er bovenregionale behoefte te verwachten is voor Welgelegen III (en er in feite al is). Wij zijn van daarom mening dat gezien de planperiode van 10 jaar het niet onlogisch is om met een behoefte van 15 ha rekening te houden.

9. *Indieners zijn van mening dat het niet meenemen van de 15 ha bovenregionale en de 20 ha vraag vanuit het Zeeuwse leidt tot een totale ruimtebehoefte van 158 in plaats van de door ons becijferde 193 ha.*

Reactie gemeente

Wij hebben hiervoor betoogd waarom de 20 ha vraag vanuit het Zeeuwse en de 15 ha bovenregionale vraag wel degelijk bij de behoefte moet worden gerekend. De optelling in paragraaf 3.3 van de Stec rapportage blijft daarmee naar onze mening gehandhaafd.

10. *Welgelegen III zal concurreren met Logistiek Park Moerdijk (LPM) en bedrijventerreinen in de regio West Brabant (vooral Roosendaal). Daarbij betogen indieners dat vooruitlopen op een vaststelling van het inpassingsplan voor LPM voorbarig is en eerst moet worden afgewacht voor welk segment de kavels op LPM en op andere terreinen zijn, om vast te kunnen stellen of sprake zal zijn van concurrentie. De onderlinge concurrentie komt bovendien vooral door de lagere grondprijzen in Welgelegen III.*

Reactie gemeente

Wij bestrijden niet dat enige concurrentie zal ontstaan tussen Welgelegen III en andere bedrijventerreinen in de marktregio. Naar onze mening bestaat er echter voldoende marktruimte voor Welgelegen III (zie ook paragraaf 5.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan, onder beantwoording overlegreactie gemeente Moerdijk). Indieners lijken te suggereren dat de kwalitatieve inschatting dat het aanbod grootschalige kavels afneemt, door de gemeente wordt gebruikt in de kwantitatieve inschatting van de ruimtebehoefte. Dat is geenszins het geval. In de door Stec opgestelde aanbodanalyse (zie hoofdstuk 4 van de rapportage) wordt uitgegaan van een scenario waarin het inpassingsplan voor LPM zonder wijzigingen voor de volle 142 ha zal worden vastgesteld. Ook met een potentieel aanbod van 142 ha voor grootschalige kavels kan worden geconstateerd dat er marktruimte is voor Welgelegen III. Overigens zal dit aanbod in werkelijkheid eerder kleiner dan groter worden, vanwege de ruimte die LPM ook wil bieden aan watergebonden en andere kleinschaliger ruimtevragers.

Het afnemend aanbod aan grootschalige kavels is een kwalitatieve constatering op basis van het aanbod op bestaande bedrijventerreinen en harde plannen in de marktregio. Daarvoor is locatie-voor-locatie bekeken welke kavels nog beschikbaar zijn en of deze aan de vraag vanuit grootschalige logistieke vestigers voldoen. Aan grootschalige, aaneengesloten kavels resteert naast LPM een aanbod van circa 18 ha.

Waar nodig ook verwijzen naar relevante passage in bestemmingsplan.

11. *In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt gewezen naar studies die worden verricht naar een nieuwe verkeersverbinding tussen Tholen (stad) en Oud-Vossemeer die mogelijk over het bedrijventerrein Welgelegen zal komen te lopen. Het bestemmingsplan voor Welgelegen III dient pas te worden vastgesteld als er voldoende zekerheid over de tracékeuze voor de nieuwe weg bestaat. Het tracé zal immers de verkeersstructuur voor het nieuwe plangebied (kunnen) beïnvloeden. Daarbij is ook van belang dat Welgelegen III een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking zal hebben, nu zich op het terrein alleen logistieke bedrijven mogen vestigen.*

Reactie gemeente

Een verkeersveiligere verbinding tussen Tholen-stad en Oud-Vossemeer is inderdaad dringend gewenst (zie paragraaf 5.3 van de toelichting op het bestemmingsplan). Ook al is het definitieve tracé ter hoogte van Welgelegen III nog niet bekend, dat wil niet zeggen dat het bestemmingsplan Welgelegen III niet zou kunnen worden vastgesteld. De huidige opzet biedt namelijk nog voldoende mogelijkheden voor verschillende tracés. De gevolgen van het nieuwe tracé zullen in de besluitvorming daarover in beeld worden gebracht en afgewogen.

Conclusie

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard. Ten aanzien van onderdeel 1 en 2 van de ingediende zienswijze zal echter een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan worden voorgesteld.

Zienswijze 4.

1. *Allereerst vinden we het opmerkelijk / niet te begrijpen dat nog voordat het bestemmingsplan definitief is, de Mosterddijk door de gemeente aangekocht wordt voor zo een groot bedrag (> € 400.000 ?).*

Reactie gemeente

De gemeente heeft de Nieuwlandsedijk (Mosterddijk) verworven omdat deze voor bestaande plannen en voor toekomstige plannen ingezet kan worden. Om zeker te zijn van een goede ontsluitingsmogelijkheid van het bestemmingsplan Welgelegen III is besloten om de dijk te verwerven. De aankoop van het dijkperceel is overigens gebaseerd op een taxatierapport van een onafhankelijk deskundige.

2. *De locatie van Welgelegen III vinden wij niet juist gekozen. Logischer vinden wij de ruimte tussen de Langeweg en de Oud Vossemeersedijk indien nodig aan te wijzen als industriegebied, omdat dit nu al wordt ingesloten door grote bedrijven zoals Hachmer, Interpak en mogelijk Compakboard.
We begrijpen dat u voor de aangekochte percelen (op de tekening Welgelegen III genoemd) een nieuwe bestemming zoekt nu de sportvelden niet verplaatst worden. Gebruik die 15 hectare grond liever als compensatie voor de in de toekomst nog benodigde grond aan de Groene- of Hokseweg en Langeweg (7.66 ha zoals genoemd in paragraaf 3.4 van de toelichting op dit ontwerp bestemmingsplan) en andere percelen aan de Langeweg.*

Reactie gemeente

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden/belangen overwogen met betrekking tot de gronden waarop het bestemmingsplan Welgelegen III ziet. Uiteindelijk is de keuze gemaakt om deze locatie in te zetten als bedrijfslocatie voor logistieke bedrijven. Verwezen wordt naar de paragrafen 2.3 en 3.4.1. van de plantoelichting.

3. *Door het industriegebied richting Oud-Vossemeer uit te breiden is een extra ontsluiting aan de Nieuwe Postweg niet nodig.
Bovendien blijft de kern Tholen vrij liggen als industrie ten noorden van de Mosterddijk wordt gesitueerd, wat aantrekkelijker is voor huisvesting.*

Reactie gemeente

Zoals in onze reactie onder punt 2 van de zienswijze is aangegeven zijn verschillende mogelijkheden en belangen overwogen voordat de keuze voor bedrijventerreinontwikkeling is gemaakt. Aanvullend zijn wij van mening dat de kern Tholen vrij blijft liggen omdat o.a. een provinciale weg is gesitueerd tussen de kern en het huidige maar ook het toekomstige bedrijventerrein.

4. *Toename van verkeer op de Nieuwlandseweg en aansluitende wegen. Hieruit voortvloeiende vermindering van de verkeersveiligheid. Deze route wordt veel gebruikt door schoolgaande kinderen.*

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Welgelegen III zal in eerste instantie ontsloten worden via het huidige bedrijventerrein Welgelegen II. Indien in de toekomst mogelijk een extra aansluiting op de provinciale weg gerealiseerd zal worden zal nadere aandacht worden besteed aan de verkeersafwikkeling teneinde een ongewenste toename van verkeer op de Nieuwlandseweg en aansluitende wegen te voorkomen.

5. *Toename van geluidshinder: de komst van grote logistieke bedrijven brengt veel transportbewegingen met zich mee en wellicht 24/7. Ook verstoring van de zondagsrust.*

Reactie gemeente

Gezien de zonering die van toepassing is op het bedrijventerrein zijn wij van mening dat belangen van omwonenden voldoende zijn gewaarborgd. Zoals gebruikelijk in bestemmingsplannen hebben wij aansluiting gezocht bij de VNG-brochure "Bedrijven- en milieuzonering". Bedrijven mogen zich vestigen wanneer zij in te schalen zijn in maximaal categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer te vestigen bedrijven passen binnen de milieuzonering is milieuhinder dan ook niet te verwachten. Verder is in paragrafen 4.1. en 4.13 van de plantoelichting ingegaan op de transportbewegingen die de ontwikkeling met zich mee brengt. Problemen op het omliggende wegennet en een onevenredige hinder voor de omgeving worden niet verwacht. Er is geen sprake van een significante verkeerstoename op het omliggend wegennet (verkeerstoename van 25% of meer). De wegen beschikken over voldoende capaciteit om de verkeerstoename op een goede manier te kunnen verwerken. Bovendien ligt het bedrijventerrein Welgelegen-Slabbeoordpolder waar de

uitbreiding onderdeel van gaat uitmaken direct bij de entree van het eiland Tholen en zijn de effecten op het eiland dan ook beperkt.

6. *Lichtvervuiling vanwege de grote lichtmasten die vereist zijn om de logistieke centra te verlichten, maar ook verlichting langs toekomstige wegen.*

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt het plaatsen van lichtmasten tot een hoogte van 9 meter mogelijk. In het kader van milieutoetsing van bedrijfsactiviteiten zal worden bezien of het aspect lichthinder aan de orde is. Deze toetsing zal plaatsvinden aan de hand van een concreet bouwplan/ inrichtingsplan van een bedrijf. Om aanvullend aan voornoemde tegemoet te komen aan de zienswijze zal in de regels van het bestemmingsplan de eis worden opgenomen dat de lichtuitstraling naar de omgeving tot een minimum moet worden beperkt.

Indien in de toekomst mogelijk een extra aansluiting op de provinciale weg gerealiseerd zal worden zal nadere aandacht worden besteed aan de openbare verlichting welke zal worden aangebracht op nieuwe wegen of bestaande wegen in de nabije omgeving van het bestemmingsplan Welgelegen III teneinde onacceptabele lichthinder of lichtvervuiling te voorkomen.

7. *Bebouwing van ruim twintig meter hoog zoals toegestaan in het ontwerp bestemmingsplan past niet in het polderlandschap, dat bovendien op de Nieuwe Postweg na aan de kern van Tholen grenst. Ruim twintig meter is bijna twee maal de toegestane bouwhoogte van Welgelegen II !*

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is gericht op een specifieke doelgroep; grote logistieke bedrijven. Marktpartijen hebben richting de gemeente Tholen aangegeven dat een bouwhoogte van 15 a 20 meter nodig is om in de hedendaagse marktontwikkeling mee te kunnen gaan. Met name magazijnhoogte is daarbij van belang. Enerzijds ziet dit op efficiënt ruimtegebruik (in m²), anderzijds worden hedendaagse geautomatiseerde magazijnen ontwikkeld waarbij deze hoogte gangbaar is.

Omdat een bedrijf dat geïnteresseerd was in Welgelegen III en dat vroeg om een bouwhoogte van 20 meter is afgehaakt, kan grotendeels tegemoet worden gekomen aan de gestelde vraag. In het bestemmingsplan zal de maximale bouwhoogte voor 75 % van de bedrijfsbestemming, aan de zuidelijke kant van het plangebied, teruggebracht worden naar een maximale bouwhoogte van 15 meter.

8. *Wij willen u verzoeken bepalingen omtrent kleurstelling van de gebouwen alsmede kleur en lichtintensiteit van reclameverlichting op te nemen in bestemmingsplannen die betrekking hebben op nieuw industrieterrein. Het zwarte gebouw met de felrode neonreclame van Alternate springt wel erg in het oog en verstoort het beeld in het landschap.*

Reactie gemeente

De gemeente Tholen heeft een welstandsnota vastgesteld, waarin criteria zijn opgenomen met betrekking tot de beeldkwaliteit op bedrijventerreinen. Er zijn criteria ten aanzien van de aspecten situering, massavorm, gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik. De welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de hand van deze criteria en adviseert het college van B&W over de vraag of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bouwplannen worden beoordeeld op zichzelf en in relatie tot de omgeving.

Ten aanzien van reclame-uitingen zijn eveneens criteria opgenomen in de welstandsnota. De criteria hebben betrekking op de plaatsing op en nabij het pand, op het aantal uitingen en op de afmetingen. Ook aan lichtreclames worden voorwaarden gesteld. De reclame-uitingen worden in het kader van de bouwplantoetsing beoordeeld door de welstandscommissie. De criteria in de welstandsnota zijn voldoende om opzichtige lichthinder veroorzakende reclame-uitingen te weren. Bovendien is in de welstandsnota een excessenregeling opgenomen op basis waarvan kan worden opgetreden tegen 'opdringerige' en 'dominante' reclames.

Verder zij opgemerkt in Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Tholen een artikel is opgenomen op basis waarvan tegen hinderlijke reclame kan worden opgetreden.

De criteria voor een acceptabele beeldkwaliteit en het tegengaan van beeld verstorende reclames zijn voldoende vastgelegd in de welstandsnota en de APV. Extra bepalingen in het bestemmingsplan zijn niet noodzakelijk

Conclusie

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard. Ten aanzien van onderdeel 6 van de ingediende zienswijze zal echter een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan worden voorgesteld.

Zienswijze 5.

1. *De plannen voor extreme bouwhoogte van mogelijk zelfs meer dan 20 meter. Het polderlandschap en de entree van Tholen wordt hiermee geweld aangedaan. Dit kan toch niet de bedoeling zijn van de gemeente Tholen. Of is het 'grote geld' belangrijker? (korte termijn politiek..)*

Reactie gemeente

Het plan voorziet in uitbreiding van het bedrijventerrein te Tholen. In de toekomstvisie zijn per beleidsveld accenten gelegd en zijn prioriteiten aangegeven. Ten aanzien van het beleidsveld economie is aangegeven dat uitbreiding van het bedrijventerrein te Tholen prioriteit heeft.

2. *De hoogte en grootte van de lelijke vierkante pakhuizen zorgen voor extreme horizonvervuiling. Zeer ongewenst en verstorend voor het mooie polderlandschap.*

Reactie gemeente

Juist om het mooie polderlandschap zo veel als mogelijk te behouden is in zowel provinciaal beleid als gemeentelijk beleid dat uitbreiding van bedrijventerrein mogelijk is bij het bedrijventerrein te Tholen. Doelstelling is daarbij dat andere bedrijventerreinen bij andere kernen op het eiland Tholen zullen worden afgerond en niet verder worden uitgebreid.

3. *Wanneer bedrijven worden binnengehaald met behoefte aan deze grootte betekent dat ook een forse toename van het vrachtverkeer in mijn directe woonomgeving. Rust verstorend: de verkeersdruk neemt aanzienlijk toe, gevaarlijke verkeerssituatie. (dat is ook voor hier woonachtige kinderen een bedreiging).*
4. *Het vrachtverkeer, mogelijk ook de logistieke bedrijven zelf, zorgen ook voor rustverstoring wanneer het gaat om geluidsoverlast.*
5. *Ik ben er bang voor dat bij aanvang of op een later moment er sprake zal zijn van continu werkzaamheden (24/7). Daarmee worden ook de nacht- en zondagsrust verstoord.*
6. *Wanneer er ook gevelreclame, lantaarnpalen en schijnwerpers worden geplaatst zorgt dit voor lichtvervuiling voor een belangrijk deel van de polder en het ontsiert de entree van Tholen.*

Reactie gemeente

Ten aanzien van de onderdelen 3 t/m 6 van deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie van de gemeente op zienswijze 4, onderdelen 4 t/m 6.

7. *Het vele vrachtverkeer zal ook zorgen voor luchtvervuiling.*

Reactie gemeente

Er is berekend wat voor effect de toename van verkeer heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse (zie paragraaf 4.15 van de plantoelichting). Geconcludeerd is dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar leefmilieu.

Conclusie

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard. Ten aanzien van onderdeel 6 (met betrekking tot lantaarnpalen en schijnwerpers) van de ingediende zienswijze zal echter een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan worden voorgesteld.