

Nota vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan Slabbecoornpolder-Welgelegen

Het conceptontwerp van het bestemmingsplan is op 19 maart 2013 toegezonden aan overleginstaties in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Ondernemers Overleg Tholen (OOT).

Van de voornoemde overlegpartners en het OOT zijn reacties ontvangen. Deze overlegpartners en het OOT hebben de volgende kanttekeningen gemaakt bij het voorontwerp van het bestemmingsplan:

Nr.	Samenvatting vooroverlegreacties	Reactie gemeente
1.	Gedeputeerde Staten van Zeeland, brief d.d. 3 mei 2013.	
a.	<p><u>Detailhandel:</u> In het artikel 4.5.2 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de vestiging van (volumineuze)- en grootschalige detailhandelsbedrijven mogelijk te maken op het bedrijventerrein Welgelegen. Aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden zijn enkele voorwaarden verbonden.</p> <p>De zogenaamde grootschalige detailhandel, is op grond van provinciaal beleid, behoudens vestiging in bestaande kernwinkelgebieden eveneens uitsluitend toegestaan op de voor uw regio benoemde locatie Poortvliet-Noord.</p> <p>Naast bovengenoemd specifiek beleid geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen het Bro. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling er steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde met betrekking tot de locatie geldt.</p> <p>Voor zover er sprake is van positief bestemmen van bestaande rechten kunnen wij instemmen met de wijzigingsbevoegdheid</p>	<p>Het bestemmingsplan beoogt een bevestiging te geven van de bestaande rechten uit het bestemmingsplan Bedrijfsgebied Slabbecoornpolder-Welgelegen uit 2003. In het bestemmingsplan zal echter aangesloten worden bij het provinciaal beleid (Inclusief de Verordening Ruimte Provincie Zeeland).</p>

Nr.	Samenvatting vooroverlegreacties	Reactie gemeente
b.	<p>Horeca- en leisure voorzieningen In het artikel 4.5.4 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de vestiging van horeca-activiteiten en indoor sport-, speel- en ontspanning voorzieningen mogelijk te maken. Uitgangspunt van provinciaal beleid is de vestiging van bovengenoemde voorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiernaast onderschrijft de provincie Zeeland de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in het Bro. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling er steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde met betrekking tot de locatie geldt. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen.</p>	<p>Dergelijke voorzieningen zijn nu al op het bedrijventerrein gevestigd. Het huidige gebruik van gronden en opstallen is van een positieve bestemming voorzien, naast de mogelijkheid tot uitbreiding van deze voorzieningen. Met betrekking tot de <u>afwijkingsbevoegdheid</u> zal artikel 4.5.4, in lijn met de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in het Bro, aangevuld worden met de voorwaarden dat eerst aangetoond moet worden dat in de woonkernen geen locatie beschikbaar is voor vestiging van horeca- en leisure voorzieningen.</p>
c.	<p>Natura 2000 Het bestemmingsplan is consoliderend van aard maar biedt wel ontwikkelingsmogelijkheden voor onbebouwde percelen. In het kader van een toename van verkeersbewegingen en de mogelijke al dan niet significante gevolgen hiervan voor stikstof zijn niet nader afgewogen. Wij verzoeken u dit in het kader van het bestemmingsplan alsnog te doen.</p>	<p>De toelichting van het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze opmerking aangevuld. Er wordt alsnog een afweging opgenomen.</p>
2.	<p>Veiligheidsregio Zeeland, brief d.d. 6 juni 2013.</p>	
a.	<p>In de regels voor de bestemming 'Verkeer - calamiteitenontsluiting' opgenomen. In de plantoelichting moet aanvullend worden opgenomen, analoog aan het oude bestemmingsplan, dat het gebruik via een overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaar wordt geregeld (gebruik alleen in geval van calamiteit). Het gaat hierbij om het vrijhouden van de weg van opslag, parkeren en dergelijke, de afsluiting met een poort en de openstelling van de weg in geval van een calamiteit aan te geven door de burgemeester, dan wel de directeur van de Veiligheidsregio en de door hem of haar aangewezen functionarissen.</p>	<p>De plantoelichting zal aangepast worden conform verzoek. Met de grondeigenaar is een overeenkomst gesloten over het instandhouden van de calamiteitenontsluiting.</p>

Nr.	Samenvatting vooroverlegreacties	Reactie gemeente
b.	<p>Beoordeling van de risicobronnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Nestaan Holland BV en Bandenmarkt.</u> Uit het plan blijkt dat het in deze gaat om een Bevi-inrichting, dit blijkt niet uit de risicokaart. • <u>Autobedrijf H.Y. Eskes, Hogedruk Aardgasleiding en de routing vervoer gevaarlijke stoffen.</u> De verantwoording van het groepsrisico ingevuld te worden. • <u>DeltaGlass.</u> De afstanden op de risicokaart zijn anders dan aangegeven in de toelichting van het plan. • <u>Holonite.</u> Opgemerkt wordt dat dit bedrijf onder een ministeriële regeling valt en niet onder het Bevi. • <u>SABIC Innovatieve Plastics BV.</u> Een onderbouwing van de stelling dat het invloedsgebied niet over het plangebied komt dient te worden aangevuld. • <u>Schelde-Rijn Verbinding.</u> Deze hoeft niet betrokken te worden bij de verantwoording van het groepsrisico. 	<p>Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen zal de toelichting van het bestemmingsplan aangepast c.q. aangevuld worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nestaan Holland BV en Bandenmarkt staat niet meer op de risicokaart. Deze inrichting wordt uit de betreffende paragraaf van de plantoelichting geschrapt. • In de toelichting wordt alsnog een verantwoording van het groepsrisico opgenomen, onder andere op basis van het advies van de VRzeeland. • De afstanden voor DeltaGlass worden aangepast conform de afstanden zoals deze opgenomen zijn op de risicokaart. • In de toelichting wordt Holonite als risicovolle inrichting genoemd en niet als Bevi-inrichting. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. • Bij de onderbouwing van het invloedsgebied van SABIC zal aansluiting gezocht worden bij de motivatie voor het bestemmingsplan: "Kommen gemeente Tholen". • Uit de toelichting blijkt dat het groepsrisico ten gevolge van de Schelde-Rijnverbinding geen onderdeel uitmaakt van de verantwoording groepsrisico.
c.	<p>Beheersbaarheid. De Veiligheidsregio constateert geen knel- of aandachtspunten in de beheersbaarheidaspecten.</p>	<p>Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
3.	<p>Waterschap Scheldestromen, brief d.d. 22 april 2013.</p>	
a.	<p>Voor het waarborgen van de stabiliteit van de primaire waterkering (Volkerak Zoommeer) is in de Keur een beschermingszone B opgenomen. In deze zone zijn beperkingen gesteld aan het gebruik van bijvoorbeeld hoge druk installaties, explosiegevaarlijke inrichtingen, diepe graafwerkzaamheden en diepboringen).</p> <p>Voor een optimale bescherming van de stabiliteit van de primaire waterkering en tegen wateroverlast uit het Volkerak Zoommeer adviseren wij u in het plangebied van dit bestemmingsplan de beschermingszone B te voorzien van een (dubbel)-bestemming, vrijwaringzone of gebiedsaanduiding.</p>	<p>Met het Waterschap wordt geconstateerd dat in de Keur een beschermingszone B is opgenomen waaraan regels zijn verbonden. In de regels van het bestemmingsplan zijn Bevi-inrichtingen niet rechtstreeks toegestaan. Aanvullend zijn ook regels gesteld aan de verkoop en opslag van brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen. Het aanduiden van de zone B zou in dit geval slechts een symbolische waarde hebben. De regeling van de Keur bevat voldoende waarborgen voor de bescherming van dit deel van de primaire waterkering.</p>
4.	<p>N.V. Nederlandse Gasunie, email d.d. 23 april 2013.</p>	
a.	<p>Verzocht wordt in de toelichting van het plan nadere aandacht te schenken aan het groepsrisico van de gasleiding.</p>	<p>Naar aanleiding van de gemaakte opmerking zal de toelichting van het bestemmingsplan aangepast c.q. aangevuld worden. De</p>

Nr.	Samenvatting vooroverlegreacties	Reactie gemeente
		aangereikte informatie zal hierbij gebruikt worden.
b.	Verzocht wordt een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding, zover deze in het plangebied valt, op de verbeelding op te nemen.	Indien de belemmeringenstrook binnen de grenzen van het plangebied is gelegen zal deze middels een dubbelbestemming worden aangeduid op de verbeelding.
5.	Ondernemers Overleg Tholen, email d.d. 8 mei 2013 en gesprek van 27 mei 2013.	
a.	<p>Een aantal opmerkingen die verband hebben met een verkeerskundige situatie, zoals: Een tweede entree voor Welgelegen vanaf de noordzijde.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanwijzen van een gebied waar vrachtwagens kunnen parkeren. Nu geeft parkeren op straat overlast. • Het bekorten van de afstand tot de halte van de openbaar vervoerverbinding. • De onduidelijke voorrangssituatie op de hoofdroute van Welgelegen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Een dergelijke ontwikkeling (entree en parkeren) past niet in het consoliderend karakter van het bestemmingsplan, maar vergt in de toekomst wellicht afzonderlijke besluitvorming. • Verkeerskundige situaties die zich lenen voor verbetering moeten tot een oplossing gebracht worden langs de weg van de Wegenverkeerswetgeving en niet langs het ruimtelijke spoor.
b.	Het planologisch meenemen van de resultaten van het onderzoek van HR naar de groene afscherming aan de westzijde van het terrein.	Het onderzoek van HR is nog niet afgerond, zodat meenemen van de resultaten in het bestemmingsplan niet mogelijk is.
c.	Het ruimtelijk structuurbeeld zoals opgenomen in figuur 1.4 is gedateerd en behoeft actualisering. Welk beeld bestaat van de ontwikkeling van het terrein op langere termijn.	De gemeenteraad stelde eind 2012 de Beleidsnotitie bedrijventerreinen gemeente Tholen vast. Concreet zijn er voor Welgelegen ontwikkelingen mogelijk, maar de richting hiervan is nog onduidelijk. Figuur 1.4 wordt geactualiseerd.
d.	Onderdeel 2.4.2. van de plantoelichting legt teveel beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein, zeker gerelateerd aan de komst van de A4. Sta alles toe behalve wonen en detailhandel, en leg geen beperkingen op in oppervlakte	<p>Deze suggestie kan de gemeente niet overnemen, omdat hieruit een ongewisse uitbreiding van milieuocontouren kan voortkomen, ook buiten het plangebied, ofwel de vestiging van een bedrijf mogelijk wordt die voor belemmeringen zorgt in de bedrijfsvoering van aanliggende bedrijven (bv grootschalig kantoor). Dit is in strijd met het wettelijk voorgeschreven criterium van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook functies die naar hun aard zich beter lenen voor vestiging in bestaand stedelijk gebied zijn niet toelaatbaar. Getracht wordt de bestemmingsregeling zo flexibel mogelijk te houden via het systeem van afwijking via omgevingsvergunning dan wel het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid</p> <p>Dit beleid past binnen het provinciale beleid, zoals neergelegd in de Verordening ruimte provincie Zeeland (VRPZ), en binnen de rijksregelgeving op het gebied van duurzaamheid.</p>
e.	Een wegensteunpunt wordt mogelijk	Artikel 4.1 onder j van de planregels wordt

Nr.	Samenvatting vooroverlegreacties	Reactie gemeente
	gemaakt, maar is nu nog niet aanwezig.	geschrapt, en de toelichting aangepast. Indien een wegensteunpunt alsnog wenselijk is, kan een dergelijk 'bedrijf' op grond van de toelaatbare milieucategorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten rechtstreeks toegelaten worden.
f.	De inventarisatie van bedrijven in het plangebied -bijlage 1 - is niet volledig en tenaamstelling is soms onjuist. De toegevoegde waarde van deze bijlage wordt niet gezien	De gevestigde bedrijven die op grond van hun milieu-indeling uitgaan boven de aangeduide toelaatbaarheid moeten op de bijlage wel genoemd worden. Voor de overige geïnventariseerde bedrijven zullen de namen niet meer worden vermeld.
	Verbeelding	
g.	Op de verbeelding worden specifiek bestemde bedrijven apart aangeduid. Dit werkt beperkend voor een toekomstige ontwikkeling.	Naast de specifieke aanduiding van deze bedrijven geldt de norm voor algemene toelaatbaarheid bv. milieucategorie 3.1 of 4.1. In die zin is er dus geen sprake van een beperking maar juist een bevestiging van bestaande rechten. Zie ook de reactie onder punt f.