

Nota van zienswijzen

Wijzigingsplan 'Platteweg 28 en Lageweg 1, Scherpenisse'

Aanleiding

Het ontwerpwijzigingsplan 'Platteweg 28 en Lageweg 1, Scherpenisse' heeft vanaf 1 oktober 2021 zes weken, dus tot en met 12 november 2021, voor eenieder ter inzage gelegen. Het plan lag zowel digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer NL.IMRO.0716.PlattewgLagewgSCH-ON01) als analoog ter inzage en is 30 september 2021 o.a. gepubliceerd in het Gemeenteblad (Gemeenteblad 2021, 330055).

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpwijzigingsplan:

- A) A. Hagnaars (ZLTO) namens reclamant A
- B) A. Hagnaars (ZLTO) namens reclamant B

Ontvankelijkheid

De ingebrachte zienswijze A van de ZLTO is schriftelijk ontvangen op 1 november 2021. De ingebrachte zienswijze B van de ZLTO is schriftelijk ontvangen op 9 november 2021. Voor beide zienswijzen geldt dat deze tijdig zijn ingediend en daarom ontvankelijk worden verklaard.

Leeswijzer

Deze Nota van Zienswijzen gaat allereerst in op zienswijze A, ingediend door de ZLTO namens reclamant A. Vervolgens wordt ingaan op de zienswijze B, ingediend door de ZLTO namens reclamant B. Beide zienswijzen worden samengevat waarbij alle punten worden aangehaald waarvoor zienswijze is ingediend. Tot slot worden alle punten waarop zienswijze is ingediend beantwoord.

Uit beide ingediende stukken blijkt dat vaak op basis van overeenkomstige argumenten zienswijze is ingediend. De beantwoording van de zienswijze zal daarom, voor zover mogelijk, voor beide stukken tegelijkertijd worden afgehandeld.

Hierbij wordt aangetekend dat ondanks deze beknopte beschrijven van de zienswijze de afweging in volle omvang en zorgvuldigheid heeft plaatsgevonden.

Zienswijze A – ZLTO namens reclamant A

Punt A.1: Reclamant geeft aan dat het volgens zijn cliënt niet wenselijk is om woningen toe te voegen in het buitengebied. Ondanks dat een bedrijfswoning binnen de huidige bestemming mogelijk is dient de nut en noodzaak van een bedrijfswoning altijd aangetoond te worden. Volgens reclamant ontbreekt nut en noodzaak, omdat op korte afstand een bedrijfswoning al aanwezig is.

Punt A.2: Reclamant is van mening dat er op een verkeerde manier gebruik is gemaakt van de ‘Rood voor Rood’ regeling. Op de Platteweg 28 wordt bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd aan de Lageweg 1. Daarom is er volgens reclamant geen sprake van compensatie met de daaraan verbonden mogelijkheid om een extra woning te realiseren aan de Lageweg 1.

Punt A.3: Volgens reclamant worden de huidige bedrijfsactiviteiten op de Platteweg 28 niet volledig beëindigd. Reclamant benoemt dat vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid het onder voorwaarde mogelijk is om een agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming, mits sprake is van een volledige bedrijfsbeëindiging. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt echter aangegeven dat de open front schuur nog in gebruik is voor (onder andere) het stallen van materieel. Volgens reclamant is daarom van een volledige bedrijfsbeëindiging geen sprake waardoor het wijzigingsplan niet voldoet aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

Punt A.4: Reclamant vraagt zich af wat er gaat gebeuren met de verharding rondom de bedrijfsbebouwing en de open front schuur. Volgens reclamant lijkt het erop alsof de verharding in het nieuwe plan buiten het bouwvlak liggen waardoor een onwenselijke situatie kan worden gecreëerd.

Punt A.5: Reclamant benoemt dat het door zijn cliënt ongewenst wordt geacht om nog enkele jaren te wachten met de sloop van de bedrijfsbebouwing. Volgens reclamant wordt in het wijzigingsplan benoemd dat de bebouwing voor onbepaalde tijd kan blijven staan omdat sloop van oude bebouwing zo snel mogelijk na een bestemmingswijziging dient plaats te vinden.

Punt A.6: Volgens reclamant wordt ten aanzien van het vergroten van het bouwvlak aan de Lageweg 1 niet getoetst aan de in artikel 4.3.8. van het vigerende bestemmingsplan opgenomen criteria.

Punt A.7: De reclamant benoemt daarnaast dat in paragraaf 4.1.8. van het wijzigingsplan geen omgekeerde toetsing heeft plaatsgevonden. Volgens de reclamant dient, volgens artikel 4.3.8. te worden beargumenteerd dat de ‘verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen’. Volgens reclamant is hiervan wel sprake, en zal cliënt in de toekomst mogelijk in zijn ontwikkelmogelijkheden worden beperkt.

Punt A.8: Volgens reclamant is er geen advies gevraagd aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland om te voldoen aan de in artikel 4.3.8. opgenomen criteria ‘advies van een agrarisch deskundige’.

Punt A.9: Volgens reclamant wordt in paragraaf 4.1.11. van het wijzigingsplan geen aandacht besteed aan de aanwezige propaantank in het kader van externe veiligheid. Deze propaantank is gelegen aan de overzijde van het plangebied van de Lageweg 1.

Zienswijze B – ZLTO namens reclamant B

Punt B.1: Volgens reclamant is van een volledige bedrijfsbeëindiging geen sprake omdat de open front schuur nog in gebruik is voor het agrarisch bedrijf aan de Lageweg 1.

Punt B.2: Reclamant benoemd dat overige bedrijfsbebouwing nog niet gesloopt kan/mag worden. Volgens reclamant wordt daarom niet voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Punt B.3: Reclamant benoemd dat het behoud van de open front schuur het principe van zuinig ruimtegebruik niet ten goede komt. Een los object midden in de weilanden is gezien de ruimtelijke uitstraling volgens reclamant niet gewenst.

Punt B.4: Reclamant benoemd dat uit de toelichting van het wijzigingsplan niet blijkt wat er gaat gebeuren met de verharding rondom de bedrijfsbebouwing en de open front schuur.

Punt B.5: Volgens reclamant is het niet wenselijk om bebouwing voor onbepaalde tijd te laten staan. De sloop van oude bebouwing dient zo snel mogelijk na een bestemmingswijziging plaats te vinden. Daarbij is reclamant van mening dat hier in ieder geval een voorwaardelijk verplichting voor sloop afgedwongen dient te worden.

Punt B.6: Reclamant is van mening dat in deze fase van de planvorming een QuickScan flora en fauna uitgevoerd dient te worden. Op deze manier kan duidelijkheid worden gegeven over de sloopmogelijkheden ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten.

Punt B.7: Volgens reclamant is het bij een bestemmingsplanwijziging van belang om op een juiste manier te beargumenteren of er een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dat daarnaast omliggende bedrijven niet in hun toekomstige ontwikkeling worden geschaad door het voorliggende initiatief. Als voorbeeld noemt reclamant dat op het bedrijf van zijn cliënt soms in de nachtelijke uren producten worden opgehaald waarbij deze afhankelijk is van derden. Reclamant benoemd dat zijn cliënt vreest dat de nieuwe eigenaren van de woonbestemming deze nachtelijke werkzaamheden als overlast kunnen ervaren waardoor hij in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.

Punt B.8: Reclamant is van mening dat niet wordt voldaan aan de handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG. Volgens reclamant benoemd deze handreiking dat de afstand tussen een woonbestemming en een akkerbouwbedrijf minimaal 30 meter dient te bedragen. Reclamant is van mening dat de afstand tussen de beoogde woonbestemming en het agrarisch bouwvlak slechts 9 meter zal bedragen, waardoor deze niet voldoet aan de handreiking bedrijven en milieuzonering.

Punt B.9: Reclamant benoemd dat zijn cliënt een bedrijfsopvolger heeft waarbij onvoldoende aandacht wordt besteed aan de mogelijkheden tot bedrijfsuitbreiding. Om de toekomstgerichte locatie te behouden moet het mogelijk zijn, en blijven, om extra bedrijfsbebouwing te realiseren. Reclamant beargumenteerd dat de toekomstige kansen voor bedrijfsuitbreiding van zijn cliënt onvoldoende zijn afgewogen.

Beantwoording

Punt A.1: Initiatiefnemers hebben het voornemen om hun bedrijfsactiviteiten te concentreren op het perceel aan de Lageweg 1. De Agrarische Adviescommissie Zeeland (hierna AAZ) geeft in haar advies van 13 februari 2020 (met kenmerk BAz1320) aan dat een concentratie van de bedrijfsactiviteiten aan de Lageweg 1 vanuit landbouwkundig opzicht de voorkeur heeft en dat *“in de huidige opzet de bedrijfsvoering aan de Lageweg 1 de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf”*.

Zoals door reclamant benoemd is volgens artikel 4.2.1 uit het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Tholen’ één bedrijfswoning per bouwvlak toegestaan ten behoeve van de functie ‘Agrarisch met waarden – Openheid’, tenzij dit is uitgesloten. Dit laatste is hier niet het geval. Het realiseren van een bedrijfswoning op de locatie aan de Lageweg 1 maakt dan ook geen onderdeel uit van voorliggende planologische procedure, aangezien de planologische mogelijkheid voor een bedrijfswoning op deze locatie al bestaat.

Desondanks wordt op basis van het AAZ-advies aangetoond dat de realisatie van een bedrijfswoning aan de Lageweg 1 de voorkeur geniet boven het handhaven van de bedrijfswoning aan de Platteweg 28, hetgeen volgt uit de concentratie van bedrijfsactiviteiten aan de Lageweg 1 en de ongeschikte bedrijfsactiviteiten aan de Platteweg 28.

Deze zienswijze is ongegrond

Punt A.2: Er is geen sprake van een rood-voor-rood regeling zoals reclamant benoemd (waarmee wordt verwezen naar de mogelijkheid in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 om woningen toe te voegen in ruil voor sloop van bebouwing), omdat er geen sprake is van het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in ruil voor een ruimte-voor-ruimte titel of het verplaatsen van burgerwoningen. De bedrijfswoning aan de Lageweg 1 is verder basis van artikel 3.2.1. onder b van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Tholen’ reeds mogelijk. Uit het AAZ-advies van 13 februari 2020 (met kenmerk BAz1320) blijkt bovendien dat er aan de Lageweg 1 sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waardoor het realiseren van een bedrijfswoning op deze locatie voorstelbaar is.

Deze zienswijze is ongegrond

Punt A.3 en Punt B.1 en Punt B2: Zoals reeds aangehaald in de beantwoording van punt A.2 is er geen sprake van een rood-voor-rood regeling. Aan de voorwaarden uit artikel 4.7.4 van het vigerende bestemmingsplan waaronder de omvorming van de bedrijfswoning aan de Platteweg 28 naar een burgerwoning mogelijk is wordt voldaan.

Het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf is, ondanks handhaving van de veldschuur, beëindigd. Dit blijkt ook uit het eerder geciteerde AAZ-advies dat stelt: *“Aan een dergelijk gebouw komt in het kader van de afronding van de bedrijfsverplaatsing nauwelijks nog betekenis toe.”* Het agrarisch bouwvlak wordt van het perceel verwijderd en voortzetting of opstarten van een (nieuw) agrarisch bedrijf op deze locatie is dan ook niet meer mogelijk, hetgeen verder blijkt uit het ontbreken van bijbehorende gronden om een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen. Bovendien blijven deze gronden in eigendom van de initiatiefnemers en kunnen zij volgens het vigerende en toekomstige bestemmingsplan ook na het verwijderen van het agrarisch bouwvlak hier hun grondgebonden agrarische activiteiten

voortzetten vanwege het behoud van de agrarische bestemming, aangezien enkel het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd.

Zoals benoemd in het wijzigingsplan onder artikel 1.3 'beoogde situatie' komt de open front schuur, door verwijdering van het agrarisch bouwvlak, onder het overgangsrecht te vallen. Hiermee wordt geborgd dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf, ter plaatse niet mogelijk is. Verder wordt hiermee voorkomen dat het gebruik van de schuur wijzigt, tenzij het afwijkende gebruik naar aard en omvang wordt verkleind.

Deze zienswijze is ongegrond.

Punt A.4 en Punt B.4: het realiseren van verharding buiten een agrarisch bouwvlak is volgens het vigerend bestemmingsplan niet verboden. De huidige verharding is dus, ook bij ligging buiten het bouwvlak, inpasbaar binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Openheid'.

Reclamanten laten verder na te benoemen wat er niet wenselijk is aan het behouden van de verharding.

Deze zienswijze is ongegrond.

Punt A.5 en Punt B.5: In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 4.7.4. In dit artikel wordt niet benoemd dat de sloop van bedrijfsgebouwen een voorwaarde is om te voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid. Dit wordt ook verder niet aangehaald in de provinciale omgevingsverordening Zeeland 2018.

Desondanks is het onwenselijk dat dergelijke bedrijfsbebouwing voor onbepaalde tijd blijft staan. Aanvankelijk werd er dan ook voorgesorteerd op het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan die borgt dat binnen 6 maanden na ingebruikname van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Lageweg 1 de oude stal aan de Platteweg 28 gesloopt is. Na contact met initiatiefnemers is gebleken dat de stal inmiddels gesloopt is en het zodoende niet meer nodig is om deze voorwaardelijke verplichting op te nemen.

De zienswijze is gegrond, maar vanwege het feit dat de stal reeds gesloopt is geeft ze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Punt A.6: Volgens reclamant wordt in het wijzigingsplan niet getoetst aan de in artikel 4.3.8. opgenomen regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Het desbetreffende artikel heeft echter betrekking op bedrijfswoningen die worden gebouwd op de bouwvlakken met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. In deze situatie is daar geen sprake van omdat in het vigerende bestemmingsplan deze aanduiding niet is opgenomen voor het bouwvlak aan de Lageweg 1 en een bedrijfswoning momenteel al mogelijk is. Verwijzend naar het eerder geciteerde AAZ-advies blijkt bovendien dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waardoor blijkens een aantal van de genoemde criteria uit artikel 4.3.8. het realiseren van een bedrijfswoning op deze locatie mogelijk is.

Deze zienswijze is ongegrond.

Punt A.7 en Punt B.7: In paragraaf 4.1.8. 'Milieuhinder en bedrijven' van het wijzigingsplan wordt getoetst aan de mogelijke beperkingen die ontstaan voor omliggende bedrijven door realisatie van een woonbestemming op het perceel aan de Platteweg 28 en het realiseren van een bedrijfswoning aan de Lageweg 1. Reclamant benoemd dat er geen sprake is van omgekeerde toetsing verwijzend naar artikel 4.3.8. van het vigerend bestemmingsplan. Er is echter geen sprake van toetsing aan dit artikel, omdat er geen toepassing gemaakt wordt van dit artikel. Een bedrijfswoning aan de Lageweg 1 is immers planologisch gezien reeds mogelijk en maakt zodoende geen onderdeel uit van voorliggend wijzigingsplan. Verder wordt opgemerkt dat de bedrijfswoning aan de Platteweg 28 vanuit milieuoogpunt reeds gezien wordt als een woning van derden en zodoende al maatgevend is voor de uitbreidingsmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen agrarische bedrijven.

Deze zienswijze is ongegrond.

Punt A.8: Zoals benoemd onder de beantwoording van Punt A.6 is er in het voorliggende plan geen sprake van de bestemming 'bedrijfswoning uitgesloten' binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' en wordt er zodoende niet toegekomen aan de toetsingscriteria/voorwaarden van artikel 4.3.8. van het vigerend bestemmingsplan. Er is in het kader van artikel 4.7.1 van het vigerend bestemmingsplan wel advies gevraagd aan de AAZ over voorliggend plan. De AAZ heeft hiervoor een positief advies gegeven.

Deze zienswijze is ongegrond.

Punt A.9: Het realiseren van een woning aan de Lageweg 1 maakt geen onderdeel uit van voorliggend wijzigingsplan, aangezien het realiseren hiervan reeds mogelijk is. Desondanks is hetgeen aangehaald wordt door reclamant relevant voor de mogelijke locatie van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak. Zodoende wordt voorgesteld om de toetsing aan het aspect externe veiligheid in artikel 4.1.11 van het wijzigingsplan aan te vullen.

Volgens artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit is de minimale afstand tussen propaantanks tot 13 m³ en (beperkt) kwetsbare objecten, waar geen groepen minderjarigen, ouderen, zieken of groepen personen verblijven 25 meter. Aan deze afstand tussen de tank en het bouwvlak van initiatiefnemers wordt voldaan.

Deze zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting.

Punt B.3: Reclamant benoemt dat, in het kader van het behoud van de open front schuur, een los object midden in een weiland ruimtelijk gezien niet gewenst is. De open front schuur is echter gelegen aan de westzijde van het perceel aansluitend op een bebouwingscluster van agrarische bebouwing. In de toekomstige situatie zal de open front schuur daarom, vanuit een ruimtelijk oogpunt, niet los in het weiland komen te staan.

Deze zienswijze is ongegrond.

Punt B.6: De schuur waarop dit onderdeel van de zienswijze betrekking heeft is inmiddels gesloopt. Hoewel dit niet de geëigende gang van zaken is staat dit feit los van de inhoudelijke planologische beoordeling van het verzoek. De aanleiding voor het nog uitvoeren van een Quicksan ontbreekt nu.

Deze zienswijze is (inmiddels) ongegrond.

Punt B.8 en Punt B9: de woning aan de Platteweg 28 is ten opzichte van de woning van reclamant al een woning van derden. Zodoende is deze woning, ongeacht de bestemming ervan, al bepalend voor de bedrijfs(uitbreidings)mogelijkheden van reclamant. Aangezien er geen nieuwe gevoelige bestemming wordt toegevoegd is toetsing aan de door reclamant benoemde handreiking niet aan de orde.

Deze zienswijze is ongegrond.