



Nota van zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan “Oostweg Sint-Annaland”

Gemeente Tholen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Procedure voorliggend ontwerpwijzigingsplan	3
2.	Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Reclamant 1.....	3
2.2	Reclamant 2.....	4
3.	Aanpassingen ontwerpwijzigingsplan	5
4.	Ambtshalve wijzigingen	5

1. Inleiding

1.1 Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het Ontwerpwijzigingsplan “Wijzigingsplan Oostweg Sint-Annaland” (met identificatienummer NL.IMRO.0716.WPOostwegSTA-OW01) behandeld.

Ontwikkelaar is voornemens om ter plaatse een experimenteel duurzaam tuinbouwbedrijf met educatieve doelstellingen te realiseren. Tevens wordt er bij dit tuinbouwbedrijf een ‘nieuwe economische drager’ toegevoegd in de vorm van een cursuscentrum.

1.2 Procedure voorliggend ontwerp wijzigingsplan

Ter inzage

Na voorafgaande publicaties via officiële bekendmakingen.nl en het gemeentelijke huis-aan-huis blad is het ontwerp wijzigingsplan in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd.

Het ontwerp wijzigingsplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het stadhuis van de gemeente Tholen worden ingezien. Ook was het ontwerp wijzigingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.tholen.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp wijzigingsplan. Er zijn een tweetal partijen (onder partijen worden eveneens individuen verstaan) die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk.

In paragraaf 2 worden de binnengekomen zienswijzen genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. Ten slotte wordt (waar van toepassing) de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet (gedeeltelijk) heeft geleid tot een aanpassing van het vast te stellen wijzigingsplan.

2. Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

2.1 Inleiding

Door verschillende betrokkenen zijn zienswijzen ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als reclamant(en).

De ingediende zienswijzen zijn niet letterlijk overgenomen. Vanwege de leesbaarheid zijn de teksten samengevat en worden punten samengevoegd die over hetzelfde onderwerp gaan. Dit betekent niet dat er delen van een zienswijze buiten beschouwing zijn gelaten, bij de beoordeling is met de gehele inhoud van een zienswijze rekening gehouden. De ingediende zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en afgewogen.

Als de gemeenteraad vindt dat een indiener op één van de punten van de zienswijze gelijk heeft, dan wordt de zienswijze voor dat punt gegrond verklaard. Als een indiener volgens de gemeenteraad bij een punt geen gelijk heeft, dan wordt de zienswijze ongegrond verklaard voor dat punt.

2.2 Reclamant 1

De zienswijze is binnen de gestelde termijn verstuurd en binnen een week na afloop van de termijn ontvangen; de zienswijze is daarmee ontvankelijk (artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb).

Inhoudelijke punten uit de zienswijze:

- a) Volgens de waterparagraaf is de totale toename van het verharde oppervlak 900m². Reclamant geeft aan dat dit exclusief het parkeerterrein is. Het parkeerterrein zou inderdaad kunnen worden afgewaterd met een vertragende berm van 3.00m¹ breed. Vraag is nu wat er met het verharde oppervlak gebeurt van de gebouwen? Als dit ook oppervlakkig via het parkeerterrein wordt afgevoerd moet er een bredere berm gehanteerd worden dan de aangegeven 3.00m¹. Andere opties zijn de parking met een openverharding uitvoeren en/of watercompensatie direct in het oppervlaktewater creëren.
- b) Een waterberging voor het hergebruik van het hemelwater is geen watercompensatie, maar kan zelfs gezien worden als verhard oppervlak mits uitgevoerd met vijverfolie.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is uitvoerig contact gelegd met het waterschap. Naar aanleiding van dit contact zijn de maatregelen om te voorzien in de waterbergingseisen aangepast. Deze zijn in afstemming en overleg tot stand gekomen en zijn goedgekeurd door het waterschap. De te nemen maatregelen zijn opgenomen in het aangepaste ruimtelijk kwaliteitsplan dat als bijlage bij de toelichting en de regels van het wijzigingsplan wordt gevoegd. Tevens is de waterparagraaf in de toelichting gewijzigd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

2.2 Reclamant 2

De zienswijze is binnen de gestelde termijn verstuurd en binnen een week na afloop van de termijn ontvangen; de zienswijze is daarmee ontvankelijk (artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb). Reclamant heeft een viertal punten ingebracht op het ontwerp wijzigingsplan.

Inhoudelijke punten uit de zienswijze:

- a) **Onderdeel: Buitengebied, agrarische bedrijvigheid**
Voor de toelaatbaarheid van nieuwe agrarische bouwvlakken (ook bij bedrijfsverplaatsingen) is een positief advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) noodzakelijk omtrent de vraag of er sprake is van een noodzakelijke ontwikkeling. In de toelichting op het concept van het ontwerpplan is weliswaar melding gemaakt van de advisering door de AAZ maar (de inhoud van) het advies zelf ontbreekt. Wel is echter de conclusie opgenomen dat de AAZ positief heeft geadviseerd. Dat is niet correct voor wat betreft de door de gemeente aan de AAZ voorgelegde vraag in relatie tot de wijzigingsbevoegdheid. Overwegingen met betrekking tot de inhoud van het advies zijn niet opgenomen en een gemeentelijke afweging op dat punt ontbreekt nog steeds. Dat betekent dat het ontwerp-wijzigingsplan op dit moment niet voldoet aan de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland;
- b) **Onderdeel: Archeologie**
Er staat in het plan dat de toe te voegen bebouwing een oppervlakte van circa 900 m² heeft en bestaat uit een tuinbouwbedrijf/tuincentrum, een winkel, de bedrijfswoning, een magazijn en een kantoorruimte. Daarmee zal de hier geldende oppervlakte vrijstelling van 500 m² overschreden worden. Er is dus vrijwel zeker onderzoek nodig. Ook is er in de stukken niets opgenomen over op welke regels de vrijstelling gestoeld is (het gemeentelijk archeologie beleid) en welke regels er verder gelden voor archeologisch onderzoek (zoals de aanvullende richtlijnen van de Provincie.)

Gemeentelijke reactie

- a) De gemeente Tholen is van mening dat de vestiging van Corazonland op dit perceel een innovatief en duurzaam concept betreft met een veel bredere doelstelling dan enkel een in bedrijfseconomisch opzicht sluitende exploitatiebegroting. Dit is dan ook de motivatie van de

gemeente om medewerking te verlenen aan dit plan. Dat de AAZ positief heeft gereageerd is een onjuiste conclusie in de toelichting. De toelichting zal hierop worden aangepast, waarbij wordt aangegeven welke afweging vanuit ruimtelijk perspectief ten grondslag ligt aan het meewerken aan de wijzigingsbevoegdheid. Wij zullen als gemeente tevens monitoren dat het tuinbouwbedrijf zich op een juiste manier ontwikkelt tot een volwaardig agrarisch bedrijf;

- b) De archeologische waarden worden beschermd door het overnemen van de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld en groter zijn dan een oppervlakte van 500 m². Het is nog onduidelijk of deze onderzoeksgrenzen daadwerkelijk zullen worden overschreden als gevolg van de geplande bouwwerkzaamheden. Daarom is ervoor gekozen om deze bescherming over te nemen in het wijzigingsplan. Bij de aanvraag voor de bouwvergunning zal nader worden beoordeeld of de onderzoeksgrenzen overschreden worden.

In de toelichting is inderdaad niets opgenomen over op welke regels de vrijstelling gestoeld is (het gemeentelijk archeologie beleid) en welke regels er verder gelden voor archeologisch onderzoek. Dit wordt hersteld.

Opgemerkt wordt dat abusievelijk uit is gegaan van een toevoeging van bebouwing van 900 m². De daadwerkelijk toe te voegen oppervlakte bedraagt circa 1.600 m². De parkeerplaats is circa 1.100 m² en de bebouwing 510 m².

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

3. Aanpassingen ontwerp wijzigingsplan

Op gronden van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De te nemen waterbergingsmaatregelen zijn aangepast en opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het herziene ruimtelijk kwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage aan de toelichting en de regels van het wijzigingsplan.
- De waterparagraaf in de toelichting op het wijzigingsplan is na overleg met, afstemming met en goedkeuring van het waterschap gewijzigd;
- Paragraaf 4.3.2.2 'toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid' is herzien;
- Paragraaf 5.8.1.2 'archeologie' in de toelichting is aangepast;

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

- In het ontwerp is abusievelijk uitgegaan van een toevoeging van circa 900 m² aan bebouwing. Dit is hersteld naar 510 m².