

Nota Vooroverleg

Waterschap Scheldestromen

Het waterschap heeft de waterparagraaf beoordeeld en heeft geen opmerkingen.

Veiligheidsregio Zeeland (VRZ)

De VRZ heeft de externe veiligheidsaspecten in de toelichting beoordeeld en is van mening dat deze voldoende zijn beschouwd. Er zijn geen nadere opmerkingen.

Provincie Zeeland

De provincie heeft een opmerking over de molenbiotoop in hoofdstuk 4.5 van de toelichting en artikel 12.1 van de regels. De provincie is van mening dat deze in strijd zijn met het provinciale beleid.

Reactie gemeente

Op grond van de provinciale verordening is binnen een straal van 100 meter vanaf de molen een maximale bouwhoogte van 6,1 meter toegestaan. Binnen de zone vanaf 100 tot 400 meter geldt een toegestane bouwhoogte van 8,1 tot 14,1 meter.

Het huidige bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 7 tot 12 meter toe, waardoor grotendeels niet voldaan kan worden aan de hiervoor genoemde maximaal toegestane bouwhoogten. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Kommen Tholen" is het echter al mogelijk om bebouwing met een hoogte van 10 tot 12 meter op te richten. Uitzondering betreft een strook met een breedte van 19 meter aan de zuidwestzijde van het plangebied. Hier is op grond van het geldende bestemmingsplan geen bebouwing toegestaan.

Voorgestane bebouwing in deze strook is slechts in beperkte mate nadelig voor de windvang gezien de overheersende zuidwestelijke windrichting en de betreffende bebouwing aan de zuidoostzijde van de molen is gesitueerd. Gesteld wordt, dat door het voorliggende bestemmingsplan de windvang van de molen niet of nauwelijks beïnvloed zal worden. Ten aanzien van de bebouwing binnen de bedrijfsbestemming kan gesteld worden dat uitsluitend nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd aan de achterzijde van de bestaande bebouwing en dat daarbij geen hogere bouwhoogte wordt toegestaan als de bestaande bebouwing.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een en ander nader uiteengezet. Daarnaast is in artikel 12.1.2 onder c is een sub 3 toegevoegd, waarmee is geregeld dat de bouwhoogten zoals opgenomen op de verbeelding toelaatbaar zijn.

De gemeentelijke reactie is besproken met de provincie, waarop door de provincie als volgt is gereageerd: in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) is opgenomen dat bestaande rechten gerespecteerd worden, zeker als hiermee de ruimtelijke kwaliteit verhoogd wordt. Het gaat dan niet om de werkelijk gerealiseerde bouwhoogte, maar de op grond van het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte. Artikel 2.18, lid 3 onder c van de VRPZ zegt hierover: "het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingsmogelijkheden, krachtens het vigerende bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing is toegelaten, niet worden vergroot". De provincie kan dus, gelet op de bestaande rechten, met de beoogde bouwhoogte instemmen, mits dit in de toelichting goed onderbouwd wordt zoals aangegeven in de reactie van de gemeente in combinatie met het bepaalde in de VRPZ.