

**Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan
'Buitengebied – Kastelijnsweg, Sint Maartensdijk'**

- 1. Inleiding**
- 2. Overlegreacties**
- 3. Inspraakreacties**
- 4. Conclusie**

1. Inleiding

Aan de Kastelijnsweg aan de zuidwestzijde in het buitengebied van Sint Maartensdijk spelen diverse ontwikkelingen gelijktijdig en op korte afstand van elkaar. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de herontwikkeling van de locatie aan de Kastelijnsweg 10 mogelijk te maken en tegelijkertijd de bestemming van een aantal agrarische (woon)percelen om te zetten naar de bestemming wonen, zodat de bestemming van deze percelen aan zal sluiten bij het daadwerkelijk gebruik.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied – Kastelijnsweg' heeft van 2 oktober tot en met 13 november en daarmee gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan kon op twee manieren worden geraadpleegd:

- digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl of op www.overheid.nl;
- analoog in de leesruimte van de centrale hal van het gemeentehuis in Tholen.

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Gedurende de termijn zijn vier reacties ingediend binnen de gestelde termijn en daarmee ontvankelijk. Deze reacties zijn afkomstig van de provincie Zeeland, de Veiligheidsregio Zeeland en het waterschap Scheldestromen en van een belanghebbende, welke in deze nota is geanonimiseerd.

2. Overlegreacties

Overlegreactie provincie Zeeland

Kastelijnsweg 15:

Samenvatting

De NED in de voormalige varkensloods past binnen het provinciaal beleid. Het bevreemdt dat er een woonbestemming omgezet wordt naar een burgerwoning waar vervolgens weer een bedrijf bij komt. Waar wordt dan geborgd dat het geen bedrijfswoning wordt?

Reactie gemeente Tholen

Op het adres wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een woonbestemming. Binnen deze woonbestemming is een NED mogelijk. Dit volgt rechtstreeks uit het provinciaal beleid. Verwezen wordt naar paragraaf 3.2.1. van de plantoelichting. Voor de duidelijkheid: binnen de agrarische bestemming is de bedrijfswoning een bijbehorende, ofwel ondergeschikte voorziening. In de nieuwe situatie is de woning de belangrijkste functie en kan daarbij een NED worden uitgeoefend. Bij een NED gaat te allen tijde om kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Er zal bovendien moeten worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 22.5.1. van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Van een bedrijf als belangrijkste functie kan geen sprake zijn. De woning wordt dus nooit een bedrijfswoning.

Kastelijnsweg 19

Samenvatting

Het plan regelt het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar burgerwoning. Een feitelijke sanering van bebouwing lijkt daarbij niet aan de orde, althans wordt niet geregeld. Deze ontwikkeling past in principe binnen ons beleid. In de toelichting wordt echter aangegeven dat de sanering van dit agrarisch bouwvlak gebruik wordt om elders in de gemeente een nieuw bouwvlak te realiseren. Wij constateren dat in het bestemmingsplan Buitengebied van Tholen de oppervlakte van bijgebouwen bij een burgerwoning 100m² is. Op het betreffende perceel is een veelvoud daarvan aanwezig. Omdat er geen feitelijke sanering van bebouwing plaats vindt, is er naar onze mening geen sprake van een saneringssituatie die recht geeft op een nieuw agrarisch bouwvlak op een andere locatie.

Reactie gemeente Tholen

De betreffende passage in paragraaf 2.4.4. van de plantoelichting is niet volledig. Om een nieuw agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaande boomkwekerij aan de Oudelandsdijk 1 nabij de kern Tholen mogelijk te maken, wordt én het bouwvlak van de Kastelijnsweg 19 te Sint-Maartensdijk ingetrokken én 675 m² van het oppervlak dat wordt gesloopt op het perceel Kastelijnsweg 10 ingezet. Op die locatie wordt per saldo 1.175 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervan wordt 500 m² aangewend om met behulp van de ruimte-voor ruimte-regeling een burgerwoning mogelijk te maken. Meer dan de helft is dus beschikbaar voor het nieuwe agrarisch bouwvlak, dat met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied wordt opgenomen.

Kastelijnsweg 8 en 10

Samenvatting

Op deze locatie is sprake van sanering van bebouwing en het toevoegen van een aantal functies/vervolgactiviteiten. Binnen de kaders van ons beleid voor nieuwe economische dragers is de gemeente primair verantwoordelijk voor de afweging welke functies in welke mate worden toegestaan. Wij zijn het met de gemeente eens dat de huidige bebouwing vraagt om een kwaliteitsverbetering. Geconstateerd wordt echter dat op basis van het geldende bestemmingsplan een bedrijfswoning aanwezig is. Het feit dat deze woning inmiddels van het bedrijf is afgesplitst, vormt op zich geen reden om mee te werken aan een nieuwe bedrijfswoning. De noodzaak daarvan is niet onderbouwd.

Reactie gemeente Tholen

De constatering is juist. De voormalige bedrijfswoning Kastelijnsweg is echter al geruime tijd in gebruik als burgerwoning en verwerving daarvan was niet mogelijk. Voor de initiatiefnemers is

de mogelijkheid om bij het bedrijf te kunnen wonen een harde randvoorwaarde om de bedrijfslocatie te verwerven en op te knappen. In de bedrijfsloodsen staat kostbare apparatuur. Bovendien wordt er ook na normale bedrijfstijden gewerkt. Een vrijwel continue nabijheid wordt door hen dan ook erg belangrijk gevonden. Om verloedering van de in onbruik geraakte gebouwen te voorkomen heeft de gemeente ingestemd met een nieuwe bedrijfswoning. Het gebruik van de woning is alleen toegestaan in combinatie met het aannemersbedrijf.

Samenvatting

Per saldo zullen er twee extra woonbestemmingen aan het landelijk gebied worden toegevoegd (de "voormalige" bedrijfswoning (A) en de nieuw op te richten woning (B). Dit kan alleen indien niet elders conform dat provinciaal beleid wordt gesaneerd. De tweede toe te voegen woning wordt gemotiveerd op grond van de ruimte voor ruimteregeling alsmede de grote investeringen in de locatie. In principe kan op basis van de ruimte voor ruimteregeling de sloop van 1000 m² "recht" geven op 2 woningen (500m² sloop voor iedere woning). Voor de ruimte voor ruimteregeling geldt echter dat het heroprichten van bebouwing bestemmingsplanmatig dient te worden uitgesloten. Er gelden geen maximale maten binnen de bestemmingen Bedrijven en Zorg. Dit betekent feitelijk dat geen 1.000 m² hoeft te worden gesaneerd en dat het opnieuw oprichten van de 1.000 m² niet wordt voorkomen.

Reactie gemeente Tholen

Naar aanleiding van deze reactie wordt in de regels van de herziening binnen de bedrijfslocatie een oppervlakte van 1.000 m² alsnog vastgelegd. De situering van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak tevens bouwvlak is grotendeels vrijgelaten. Binnen de bestemming Maatschappelijk is een bouwvlak opgenomen dat precies is afgestemd op het bouwplan. Het bouwvlak mag daarom volledig worden bebouwd.

Samenvatting

Een zorghotel is een stedelijke functie die primair in stedelijk gebied dient te worden gevestigd. Uit de onderbouwing blijkt nergens waarom deze stedelijke functie buiten het stedelijk gebied gevestigd zou moeten worden.

Reactie gemeente Tholen

De initiatiefnemers hebben een uniek concept dat niet in het stedelijk gebied kan worden uitgerold. Wat het concept zo bijzonder maakt, is de combinatie zorg en aannemersbedrijf. Mensen met een geestelijke of lichamelijke aandoening of beperking kunnen op deze locatie tijdelijk verblijven en krijgen de mogelijkheid van dagbesteding, die voor een belangrijk deel in het aannemersbedrijf zal plaatsvinden. De begane grond van het zorggebouw zal door deze personen worden gebruikt voor ontspanning. Hier kunnen zij ook ondersteuning en advisering krijgen van stichtingen op het gebied van zorg en welzijn. Op de bovenverdieping zijn kamers voorzien die worden verhuurd aan cliënten van deze stichtingen. Dat kunnen dus ook mensen zijn die overdag deelnemen aan dagbesteding. Dit concept beperkt ook het dagelijks reizen tussen de eigen woning en de zorglocatie /het aannemersbedrijf.

Overlegreactie Veiligheidsregio Zeeland (brief van 27 oktober 2020)

Samenvatting

De Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) concludeert dat het plan niet ligt binnen het relevante invloedsgebied van risicobronnen waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zien wij dan ook geen aanleiding nader te adviseren op dit bestemmingsplan. Wel zijn maatregelen nodig om de bestrijdbaarheid van ongevallen en brand te verhogen, dit omdat er (gelet op het zorghotel) minder zelfredzame personen zullen verblijven op één van de betreffende percelen. Hieronder zijn per aspect de belangrijkste aandachtspunten weergegeven:

1. Bereikbaarheid: Handhaaf de bereikbaarheid van het plangebied vanaf twee zijden zoals in de huidige situatie is uitgevoerd.
2. Opstelplaatsen: In en rond het plangebied zijn geen aangelegde opstelplaatsen aanwezig. De te bouwen objecten dienen tot op 40 meter bereikbaar te zijn voor een brandweervoertuig. De

openbare weg kan, indien aan de voorwaarden uit de bijlage onder 'opstelplaatsen' wordt voldaan, als opstelplaats gebruikt worden. Als dit niet mogelijk is, realiseer dan een opstelplaats binnen 40 meter.

3. Bluswater: In de nabije omgeving is geen primaire en secundaire bluswatervoorziening aanwezig. Het advies is om een primaire bluswatervoorziening te realiseren in de nabije omgeving.

Reactie gemeente Tholen

Over de voorgestelde maatregelen wordt het volgende opgemerkt:

1. Het plangebied blijft vanaf twee zijden bereikbaar.
2. Aan de voorzijde van het perceel zal een brede toegang tot het bedrijfsperceel aanwezig zijn. De ruimte tussen het perceel van de bedrijfswoning en het zorggebouw bedraagt ruim 30 meter. In de huidige en toekomstige situatie is deze entree verhard met stelconplaten die kunnen worden belast door zwaar materieel. Ook het vrachtverkeer van en naar het aannemersbedrijf maakt van deze toegang gebruik. Daarmee is het ook geschikt voor een tankautospuiter van de brandweer.
3. De waterloop langs de begraafplaats wordt niet door de VRZ als mogelijkheid genoemd. De brandweer adviseert te onderzoeken of een bluswatervoorziening op eigen terrein in de vorm van bijvoorbeeld een geboorde put een alternatief is om te voorzien in de vereiste bluswatercapaciteit. Op het perceel is een weegbrug met daaronder een kelderbak aanwezig. Voorgesteld wordt om deze bak met een volume van 86 m³ te gebruiken. Daarmee kan ruim 5 kwartier onafgebroken bluswater worden geleverd.

3. Inspiraakreacties

Insprekers 1 en 2

Inspiraakreactie

Insprekers zijn eigenaar van het landbouwperceel en schuren (Kastelijnsweg 11, totaal ruim 5 ha.) gelegen naast de bedrijfswoning/schuur van Kastelijnsweg 15 en binnen korte afstand tot de opstallen van Kastelijnsweg 10. Het landbouwperceel en (deels) de schuren zijn in agrarisch gebruik en de intentie is om dat in de toekomst te continueren. De schuren zijn verouderd en bevatten asbest. Zij wensen deze te vervangen. En verzoek hiervoor in 2016 is echter niet gehonoreerd.

Reactie gemeente Tholen

Het verzoek uit 2016 ging uit van sloop van agrarische opstallen en met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling de bouw van woningen. Destijds wilde de gemeenteraad deze regeling niet toepassen.

Inspiraakreactie

Insprekers uiten hun ontevredenheid dat zij niet zijn geïnformeerd over het voorliggende plan.

Reactie gemeente Tholen

Dat er meerdere woonbestemmingen in de herziening worden geregeld, wisten zij wellicht niet, maar daarom is juist gekozen voor de fase van een voorontwerpbestemmingsplan. Overigens waren insprekers ermee bekend dat op het adres Kastelijnsweg 10 een aannemersbedrijf zou worden gevestigd. De activiteiten zijn immers daarvoor enige tijd uitgeoefend in de schuren van insprekers. Ook mag worden verondersteld dat zij wisten dat de voormalige varkenshouderij op het adres Kastelijnsweg 15 te koop stond en dat containering van de agrarische functie niet opportuun was.

Inspiraakreactie

Het plan heeft aanzienlijke gevolgen voor de huidige en toekomstige situatie rond de Kastelijnsweg. De oorspronkelijk landbouwfunctie van het gebied krijgt tot aan de Veekhoek steeds meer een gemengd karakter. Hierdoor kunnen discussies kunnen ontstaan over wat wel en niet is toegestaan en het ontstaan van overlast. Daarnaast heeft het plan de volgende negatieve effecten:

- Het toelaten van drie nieuwe bedrijfsfuncties /-vestigingen (aannemingsbedrijf c.q. bouw-timmerbedrijf, een zorghotel met dagbesteding en een boom-, bos- en landschapsverzorgend bedrijf) kan belemmerend werken op de huidige landbouwfunctie. Twee van drie nieuwe bedrijfsfuncties /-vestigingen hebben geen directe of indirecte relatie met de landbouw.
- Het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming van twee bestaande bedrijfswoningen kan (bijvoorbeeld bij verkoop in de toekomst) belemmerend werken op de huidige landbouwfunctie.
- De bouw van twee nieuwe bedrijfswoningen die bewoond zullen worden door niet-agrariërs kan belemmerend werken op de huidige landbouwfunctie.
- De afstand tussen de voorgenomen woonbestemming Kastelijnsweg 15 en het agrarisch bouwvlak bij onze schuren (Kastelijnsweg 11) is met (geschat) 58 meter minder dan de voorgeschreven afstandsmaat van 100 meter.
- Uit het plan blijkt dat het agrarisch bouwvlak van Kastelijnsweg 15 gedeeltelijk ligt op hun gronden. Het intrekken hiervan, zoals in de herziening voorgesteld, bij handhaving van hun agrarische activiteiten niet bespreekbaar. Dit bouwvlak op onze gronden heen voor hen een waarde door het uit te plaatsen naar bijvoorbeeld het agrarisch bouwvlak van de schuren of elders.

Reactie gemeente Tholen

Het gedeelte van de Kastelijnsweg dat wordt geregeld in de herziening, krijgt inderdaad steeds meer een woonkarakter. In de toelichting van het bestemmingsplan is echter zorgvuldig gemotiveerd dat sprake is van een zorgvuldige afstemming van bestaande en nieuwe functies. Ter plaatse van de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en de

bedrijven worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt. Er zijn in de huidige situatie al woningen aanwezig. Ook al hebben deze in het geldende bestemmingsplan Buitengebied nog geen woonbestemming, deze zijn uit oogpunt van milieuwetgeving bepalend. Of het nu burgerwoningen zijn of bedrijfsgebonden woningen, de mate van bescherming is gelijk. Dat de afstand tussen de voorgenomen woonbestemming Kastelijnsweg 15 en het agrarisch bouwvlak van Kastelijnsweg 11 minder is dan 100 meter, is daarom niet van belang. Het agrarisch bouwvlak van Kastelijnsweg 15 ligt inderdaad gedeeltelijk op gronden van insprekers. Bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan Buitengebied is voor het bepalen van de begrenzing van het bouwvlak niet gekeken naar de eigendomssituatie. Dat hoeft ook niet want een bestemmingsplan is geen eigendomsplanologie. Ingevolge de systematiek is er sprake van één bouwvlak en niet van 2 halve bouwvlakken. Insprekers hebben hun eigen bouwvlak. Mochten ze in het bouwvlak van de Kastelijnsweg 15 willen bouwen, dan vormt de voormalige bedrijfswoning op dit perceel een harde belemmering. Het zal praktisch onmogelijk zijn om hier nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten (anders dan het telen van gewassen) uit te oefenen.

Inspraakreactie

In het plan wordt er onterecht uitgegaan van de verwachting dat er heden en in de toekomst geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer zouden worden uitgeoefend. Nu zijn en in de afgelopen tientallen jaren waren de grond en de gebouwen (voornamelijk) in agrarisch gebruik.

Reactie gemeente Tholen

De onbebouwde gronden zijn agrarisch in gebruik. De schuren zijn nog van beperkte agrarische betekenis. De schuren zijn de afgelopen tijd ook voor andere doeleinden gebruikt. Dat neemt niet weg dat deze volledig mogen worden gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

Inspraakreactie

Naar aanleiding van het voorontwerp hebben insprekers gesproken met de initiatiefnemers en de gemeente (ambtelijk en met de wethouder). Zij hebben daarin hun visie op het gebied gegeven. Op dit moment gaan hun gedachten uit naar de volgende opties:

1. Verkoop van de opstallen en grond aan een agrariër met de mogelijkheid om een bedrijfswoning en opstallen te realiseren op het ter plaatse aanwezige agrarisch bouwvlak.
2. Sloop van de twee verouderde opstallen, aanleg van nieuwe natuur in een nieuw landgoed, bouw van een aantal woningen (binnen de door de provincie gestelde randvoorwaarden met betrekking tot woonoppervlak en vrij toegankelijk gebied) en verkoop van woningen als kostendrager.

Hun voorkeur gaat uit naar de tweede optie. Die past namelijk in het gewijzigde karakter van het gebied langs de Kastelijnsweg. Bovendien worden leegstand en verloedering tegen gegaan, zorgt het ruimtelijk en landschappelijk voor een grote kwaliteitssprong en maakt het sanering van de aanwezige asbestwanden en -daken mogelijk. Verder zorgt deze optie er voor dat een aantal negatieve effecten van het voorliggende plan op de continuering van de huidige agrarische functie worden weggenomen. De nieuwe functies zijn planologisch aanvaardbaar en er zijn geen sectorale belemmeringen.

Zij wensen de tweede optie opgenomen zien in het voorliggende plan zodat er één integraal en samenhangend plan komt voor het hele gebied. Insprekers hebben vernomen dat deze inpassing het voorliggende plan vertraagt. Zij begrijpen dat dit vervelend is voor de initiatiefnemers, maar zij zijn van mening dat dit bij een tijdige communicatie en transparantie door dezelfde initiatiefnemers had kunnen voorkomen.

Insprekers stellen dat twee kort opeenvolgende herzieningen van een bestemmingsplan het risico met zich mee brengt van een verschillende besluitvorming in de gemeenteraad.

Reactie gemeente Tholen

De optie wordt niet meegenomen in de partiele herziening. Er zal namelijk eerst een besluit moeten worden genomen door het gemeentebestuur (college van burgemeester en wethouders en daarna ook de gemeenteraad) of zij hieraan planologische medewerking wenst te verlenen. Dat kan alleen als er een voldoende concreet plan wordt overlegd met een goede onderbouwing. En als wordt besloten om medewerking te verlenen, dan zullen er nadere (financiële) afspraken moeten worden gemaakt en zal een participatietraject met de omgeving (waaronder de bewoners in de kernrand van Sint

Maartensdijk) moeten worden gestart. Het is reëel te veronderstellen dat dit voor een vertraging zorgt van ten minste enkele maanden, maar waarschijnlijk aanzienlijk langer. Bovendien kan een dergelijke ontwikkeling ook zorgen voor oponthoud in de procedure na vaststelling en dat is niet gewenst.

Het niet meenemen van een plan voor een nieuw landgoed met een of enkele woningen, betekent niet dat een dergelijke ontwikkeling op voorhand afgewezen. Maar als wordt besloten hieraan planologisch medewerking te verlenen, dan zal hiervoor een nieuwe planologische procedure moeten worden doorlopen.

Het risico dat de gemeenteraad met twee kort opeenvolgende herzieningen van een bestemmingsplan anders zou besluiten dan met één bestemmingsplan waarin alles is meegenomen, wordt niet onderschreven. Dat maakt namelijk geen verschil. In beide gevallen zal de gemeenteraad een afweging zal op grond van planologische en ruimtelijk-landschappelijke criteria plaatsvinden.

4. Conclusie

De ingediende reacties vormen aanleiding om het bestemmingsplan, dat bestaat uit de verbeelding en de regels, op één punt aan te passen. In de regels van de herziening wordt binnen de bedrijfslocatie een oppervlakte van 1.000 m² alsnog vastgelegd.