

**Zienswijzeverslag ontwerp bestemmingsplan
'Buitengebied – Kastelijnsweg Sint Maartensdijk'**

- 1. Inleiding**
- 2. Zienswijze**
- 3. 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 ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied – Kastelijnsseweg' heeft 6 augustus tot en met 16 september 2021 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 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Gedurende de termijn is één zienswijze ingediend binnen de gestelde termijn en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is in deze nota is geanonimiseerd.

2. Zienswijze

Reclamant

Zienswijze

Reclamanten hebben in een eerdere inspraakreactie aangeboden in overleg te gaan met de gemeente en de initiatiefnemers over voorliggende ontwikkelingen in relatie tot hun eigen plannen. Zij betreuren dat dit overleg in de tussentijd niet heeft plaats gevonden.

Reactie gemeente Tholen

De plannen van reclamanten bevinden zich in een ander stadium, dan de plannen uit onderhavig bestemmingsplan. Het meenemen van de plannen van reclamanten zou leiden tot vertraging van de plannen van initiatiefnemers uit voorliggend bestemmingsplan. Dit is niet gewenst.

Opgemerkt wordt dat de afgelopen periode wel degelijk overleg heeft plaats gevonden, zowel ambtelijk als met de portefeuillehouder, over het initiatief van reclamanten. Omdat het een ontwikkeling in het buitengebied betreft, heeft de gemeente ook over het initiatief reeds overleg met de provincie Zeeland. Opgemerkt wordt dat de gemeente Tholen positief staat tegenover de ontwikkeling, medewerking kan worden verleend door middel van een aparte planologische procedure.

Zienswijze

Reclamanten 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.

Daarnaast vinden zij het opmerkelijk dat omdat de gemeente op de hoogte is van de plannen van reclamanten, deze niet integraal als gebiedsontwikkeling zijn meegenomen.

Bij ontwikkelingen op het nabijgelegen landgoed is door de gemeente Tholen juist als eis gesteld, dat de omgeving actief wordt betrokken en geïnformeerd over de ontwikkelingen.

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.

Over het integraal ontwikkelen wordt verwezen naar de eerdere reactie. De gemeente staat positief tegenover de plannen van reclamanten. Of met een afzonderlijke, of integrale procedure deze plannen kunnen worden gerealiseerd doet hier niets aan af. Omdat de fasering van beide ontwikkelingen niet gelijk oplopen, is gekozen voor afzonderlijke procedures.

Communicatie over het plan heeft onder meer tijdens het voorontwerp bestemmingsplan plaats gevonden. Daarnaast vindt er afzonderlijk overleg plaats over de ontwikkelingen van reclamanten.

Zienswijze

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

De nieuwe ontwikkelingen maken een timmer-, bouw- en aannemingsbedrijf mogelijk, terwijl reclamanten eerder waren geïnformeerd dat binnen haar agrarische gebouwen deze activiteiten niet zijn toegestaan op het perceel en op een bedrijventerrein plaats horen te vinden. Het is onduidelijk dat deze activiteiten nu wel op een locatie in het buitengebied zijn toegestaan.

Ook voor de locatie Kastelijnsweg 15 gold bij verkoop dat deze agrarisch gebruikt moet worden.

Reactie gemeente Tholen

Vanwege de communicatie is er juist voor gekozen om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Dat de ontwikkeling op deze locatie plaats vindt heeft te maken met de combinatie van een zorgfunctie met het aannemingsbedrijf. Voor de zorgfunctie is het bedrijventerrein niet geschikt en voor de aannemersfunctie is een rustige woonomgeving niet geschikt. Op de locatie in de

kernrandzone van Sint Maartensdijk, kunnen beide functies worden gecombineerd. Daarnaast wordt opgemerkt dat het perceel met huisnummer 10 geen agrarische bestemming, maar een bedrijfsbestemming had. Op dit perceel was een scala aan bedrijfsfuncties tot en met milieucategorie 2 rechtstreeks toegestaan, evenals een op- en overslag bedrijf in graan- en bestrijdingsmiddelen. Dit maakt dat de situatie niet gelijk is aan de vestiging van een aannemersbedrijf op een perceel dat thans als agrarisch is bestemd.

Tot slot verdwijnen er meer agrarische bedrijven, dan dat er bij komen. Dit is een landelijke ontwikkeling die ook aan de gemeente Tholen niet voorbij gaat. Dat agrarische bestemmingen worden gewijzigd naar woonbestemmingen is hier een gevolg van.

Zienswijze

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 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. bouwtimmerbedrijf, 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.

Reclamanten betreuren het dat zij als belanghebbenden niet zijn geïnformeerd over de ontwikkelingen aan de Kastelijnsweg.

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 reclamanten. 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. Reclamanten 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. Over de communicatie met reclamanten wordt verwezen naar een eerdere reactie.

Zienswijze

In het plan wordt er onterecht uitgegaan van de verwachting dat er heden en in de toekomst geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer zouden worden uitgeoefend op het perceel van reclamanten. 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 huidige bestemming van het perceel van reclamanten staat agrarisch gebruik rechtstreeks toe.

Zienswijze

Naar aanleiding van het voorontwerp hebben reclamanten 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. Reclamanten 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.

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

Niet wordt ingezien waarom het plan van reclamanten niet integraal kan worden meegenomen in voorliggende procedure. Hiermee zouden alle wensen en bezwaren kunnen worden weggenomen bij reclamanten. Dit is een gemiste kans.

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 planologische 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. Nogmaals wordt benadrukt dat de plannen van reclamanten afzonderlijk worden beoordeeld en dat hiervoor een aparte procedure zal worden opgestart, zodra de plannen hiertoe aanleiding geven.

3. Conclusie

De ingediende reacties vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan, dat bestaat uit de verbeelding en de regels, aan te passen.