

Geachte dames en heren,

Namens een vijftal bezwaarden wil ik graag stil staan bij de reactie van het college op de ingediende zienswijzen.

Onze zienswijzen zijn ingegeven door het feit, dat de gemeente decennialang geen medewerking verleende aan woningbouw in plan Buitenzorg IV. Vier keer in successie (in 1998, 2004, 2010 en 2022) werden de verzoeken afgewezen, nadat de vorige eigenaar wijlen Adri Schot ook al een afwijzing ontving. Dus daarmee komt het aantal afwijzingen op vijf. We kregen elke keer weer de kous op de kop, zo voelde het althans. De gemeente gaf stelselmatig voorrang aan haar eigen plannen.

We duiden het in onze zienswijzen als de twee petten problematiek. Dat getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Omdat financiële belangen van de gemeente voorrang kregen en inbreiding en sloop van onaantrekkelijke bedrijfsgebouwen achterwege bleven.

Dat betreuren niet alleen de eigenaren van het vastgoed, maar zeker ook een aantal bewoners van Buitenzorg en de Ten Ankerweg namens wie ik vanavond ook mag inspreken. Immers geeft de aanblik van schuren en loodsen in de woonwijk geen fraai zicht, terwijl die bewoners ook pleiten voor een supermarkt in Buitenzorg in plaats van een supermarkt in het veel excentrischer gelegen plan Molenvliet.

Supermarkt.

Het college stelt nu voor om de detailhandelsformule, lees supermarkt uit plan Molenvliet te schrappen. Aldus wordt ons bezwaar alsnog gehonoreerd, dat is een winstpunt.

Wij hebben begrepen, dat binnenkort een discussie in de gemeenteraad volgt of, en zo ja **waar** een derde supermarkt in de stadskern van Tholen moet komen.

Wij ontvingen het signaal, dat in de ambtelijke wandelgangen zou zijn geroepen, dat de supermarkt in plan Molenvliet er nu weliswaar uitgaat, maar dat een supermarkt in Molenvliet **later** er altijd nog kan worden "*ingefietst*" of woorden van gelijke strekking.

Bijvoorbeeld via een verkorte planwijziging. Een ***slim juridisch*** trucje waar zelfs de gemeenteraad dan geen vat op heeft. Ik neem aan dat het college zich daarvoor niet leent.

Behoeftesupermarkt.

Met 8000 inwoners en niet te vergeten een overvol parkeerterrein aan de Vestetuin – waardoor nu al consumenten naar Halsteren uitwijken – is de behoefte aan een derde supermarkt evident. Daarnaast is er een bijzondere reden om de totstandkoming van een derde supermarkt te versnellen.

Duizenden consumenten bezoeken dagelijks de Vestetuin. De inwoners van de stadskern Tholen lopen vanwege die grote consumentenconcentratie daardoor een vergroot risico op een Corona besmetting of mogelijk andere pandemieën.

Met een lage vaccinatiegraad in Tholen en smalle gangpaden wordt het risico voor de volksgezondheid in de Vestetuin zonder te overdrijven ernstig vergroot. Dat lijken zware woorden, maar het is wel realiteit.

In onze zienswijzen beargumenteren wij, dat een supermarktlocatie in Buitenzorg IV voor de Thoolse consument aanzienlijk beter scoort. Buitenzorg ligt voor de Thoolse consument niet excentrisch zoals dat wel geldt voor Molenvliet. De locatie Buitenzorg heeft met de C-1000 zichzelf in het verleden voldoende bewezen

Ook geldt voor plan Molenvliet het risico, dat de leefbaarheid van de andere dorpskernen wordt aangetast, omdat de supermarktlocatie in plan Molenvliet zo dicht bij de nieuwe afslag van de provinciale weg ligt. Dat leidt onherroepelijk tot verschraling van voorzieningen in die kleine kernen. Zie ook de bezwaren van de Dorpstafel en de Ondernemersvereniging van Sint-Maartensdijk in dit verband.

Jumbo heeft de ambitie om een supermarkt in Buitenzorg IV te exploiteren, omdat ze onderkennen, dat een supermarkt in plan Buitenzorg niet als een bedreiging wordt gezien voor hun eigen supermarkt in Sint-Annaland. Van het kannibaliseren van hun bestaande supermarktvoorziening in Sint-Annaland is wel sprake als een supermarkt als een supermarkt in Molenvliet wordt gerealiseerd.

Een supermarkt op de locatie Molenvliet geeft trouwens ook een gevaar voor de volksgezondheid vanwege de korte afstand van plan Molenvliet tot de opslag van gevaarlijke stoffen van DSV als duizenden consumenten zich daar bewegen. **De Veiligheidsregio vroeg in het vooroverleg al om ventilatievoorzieningen in de woningen van plan Molenvliet te verplichten.** Dus met de impliciete constatering dat een grote consumenten concentratie

via een supermarkt/annex detailhandel op de plek Molenvliet niet verstandig is. Jammer, dat het college het bezwaar van de Veiligheidsregio wegwuift met het argument, dat ventilatievoorzieningen in de woningen in het kader van de Omgevingsvergunning kunnen worden afgedwongen. Naar onze opvatting niet correct, omdat het juridisch kader daarvoor dan ontbreekt en zoiets in een bestemmingsplan moet worden vastgelegd. Dat eist een goede ruimtelijke ordening.

Samenvattend, Wij – waaronder dus ook een aantal bewoners van Buitenzorg - doen een beroep op de gemeenteraad om zijn verantwoordelijkheid te nemen en te streven naar een snelle besluitvorming over een derde supermarkt. En dan op een plek die tegemoet komt aan de aangevoerde argumenten met het voorstel de locatie Molenvliet in het ontwerpbestemmingsplan **definitief** te schrappen..

Inbreiden.

Goed, nu even terug naar het feit, dat vijf keer in successie medewerking werd geweigerd aan de sloop van de bedrijfsgebouwen om woningbouw in plan Buitenzorg IV mogelijk te maken. En dat terwijl **inbreiden** (slopen van gebouwen, lees in de bebouwde kom) volgens de formele regels in principe voorrang heeft boven uitbreiding in de polder zoals in plan Molenvliet het geval is. Die regel - vastgelegd in de Ladder van Duurzame Verstedelijking - werd jammer genoeg genegeerd. Het college verdedigt zich met te verwijzen naar de inbreiding aan de Vestetuin en de adhesieverklaring van de provincie. Plan Vestetuin was twaalf jaar geleden aan de orde. Dus dat is een gedateerd argument.

Een adhesieverklaring van de provincie heeft geen waarde als de gemeente de Buitenzorg IV inbreidingslocatie bij de provincie niet meldt. **En dat werd nagelaten.** Een brede afweging volgens de Ladder ontbreekt dus in plan Molenvliet. Van een goede ruimtelijke ordening is daarom naar onze overtuiging geen sprake.

Zoals uit de zienswijze blijkt werd later in 2021 door het college wel medewerking toegezegd voor plan Buitenzorg IV. Echter wie schetst onze verbazing (wij niet!) toen die toezegging in mei 2022 door de gemeente plotsklaps radicaal van tafel werd geveegd.

En als klap op de vuurpijl kreeg een ander veel jonger woningbouwplan aan de Julianastraat zeer onlangs wel medewerking voor de bouw van 86 woningen.

Die ontwikkelaar kreeg die kans, omdat hij elders ten faveure van de gemeente een woningbouwplan inleverde. Het riekt naar koehandel (excusez le mot) , maar laten we daar maar over zwijgen! **U begrijpt hopelijk wel, dat we toen even de draad kwijt waren.**

Het stelselmatig weigeren van de gemeente om plan Buitenzorg IV te ontwikkelen noopte ons helaas om een zienswijzen tegen plan Molenvliet in te dienen. Dat hadden we liever achterwege gelaten, want een mogelijke gang naar de Raad van State kan een aanzienlijke vertraging veroorzaken. Tholen kan daarmee jaren op slot gaan en dat willen wij niet. Maar we hadden geen keus en daarom drongen we ook in de zienswijzen aan op een overleg met het college. Eind augustus 2022 hebben we de zienswijzen tegen Molenvliet ingediend en aangedrongen op nader overleg. Vervolgens bleef het lang stil, totdat zes dagen geleden er plotsklaps een telefoontje van het college kwam, dat alsnog werd ingestemd met een ontwikkeling van woningbouw in Buitenzorg met inbegrip van de Bouwfondslocatie.

Dit was mogelijk dank zij de gesloten Green Deal met de provincie. Een fantastisch bericht en dank aan het adres van het college is daarvoor op zijn plaats. Complimenten ook. Maar het is nog te vroeg om te juichen. Zeeland heeft – aldus gedeputeerde Dick van der Velde in het Financieel Dagblad – niet blind getekend en heeft allerlei randvoorwaarden gesteld. Zaken moeten met het Rijk worden opgelost **zoals voldoende ruimte voor stikstof.**

De gemeente stelt daarnaast aan ons de voorwaarde, dat wij een integrale bestemmingsplanherziening met BPD, zeg maar met Bouwfonds voor Buitenzorg IV en Buitenzorg V moeten voeren.

Die voorwaarde wijkt uitdrukkelijk af van een eerdere toezegging van de gemeente in 2021 en eind 2022 door de gemeente nog eens herhaald. Toen werd uitgesproken dat we een eigen zelfstandige planontwikkeling mochten voeren.

Die nieuwe voorwaarde is voor ons om meerdere redenen niet aanvaardbaar.

(het risico dat in beroep een streep door het totale plan wordt gehaald vanwege een veel te groot woningbouwprogramma in Tholen, het grote gevaar dat een dergelijk groot plan conflicten geeft met het Natura 2000 gebieden, c.q. het stikstofbeleid, het verliezen van de preferente positie van een inbreidingsplan, alsmede het risico op vertraging, omdat de kring van bezwaarden aanzienlijk wordt vergroot met tenslotte lange discussies met

BPD over een financiële verdeelsleutel en de vraag of de provincie het wel kan waarmaken enz.). De angel is er dus nog niet uit!

Op zichzelf zijn we natuurlijk hartstikke blij met het alsnog toelaten van plan Buitenzorg IV. Dat waarderen we uiteraard en complimenten aan het college en de ambtelijke staf.

Omdat we over de goedkeuring en de green deal van plan Buitenzorg IV tot op heden nog geen schriftelijke bevestiging hebben ontvangen en dus ook niet bekend zijn met eventuele andere secundaire voorwaarden moeten we vanavond uitgaan van de huidige formele status en die is, dat plan Buitenzorg IV nog steeds niet ontwikkeld mag worden.

We worden helaas gedwongen ons formeel op te stellen. Pro forma en met alle sympathie – laat ik dat dus benadrukken - moeten we in afwachting daarvan onze zienswijzen in stand houden. Jammer, we kunnen niet anders en we nemen aan dat u dat kunt respecteren.

Stikstof.

Maar er is nog een ander probleem, we zeiden het al....nooit te vroeg juichen. Wij stellen namelijk vraagtekens bij het voornemen van het college om op basis van de recent bereikte Green Deal met de provincie tot de gewenste bouwplannen te komen. Niet alleen omdat de provincie voorbehouden maakt.

Met de plannen Molenvliet, Julianastraat, Ten Ankerweg, Buitenzorg en de Veste ontstaat grofweg een woningbouwcapaciteit van meer dan 900 woningen.

De Green Deal ten spijt hebben we echter ook te maken met de stikstofregels. En die zijn heel strikt. Zie het recente besluit in Brabant om voorlopig alles op slot te zetten. Andere provincies hebben ook twijfels. De manco van Tholen is, dat het midden in vele Natura 2000 gebieden ligt. Maar liefst vijf. Het 'Zoommeer' en 'Oosterschelde' liggen beide op circa 3 kilometer afstand. Op circa 6 km ligt het Natura 2000-gebied 'Markiezaat' en op 9 km de Natura 2000-gebieden 'Krammer Volkerak' en 'Brabantse Wal'.

Een totale capaciteit van 900 woningen kan naar onze voorlopige inschatting op gespannen voet staan met het stikstofregime en die Natura 2000 gebieden. Ik zeg het voorzichtig, niemand weet het zeker, omdat de criteria nog onduidelijk zijn en pas in de tweede helft van dit jaar daarover duidelijkheid

bestaat. De voortekenen lijken echter vooralsnog beroerd. Is de provincie en het ministerie in staat om een nieuw geitenpaadje te vinden?

De Raad van State blijkt - ondanks een ambitieuze minister de Jonge – onverbiddelijk, zo hebben diverse uitspraken onlangs uitgewezen. Veel belangrijke infrastructurele projecten en woningbouwplannen werden daarom recent afgeblazen. In het blad Cobouw werd al uitgesproken, dat minister de Jonge het niet **aan jeugdig enthousiasme en ambitie ontbreekt, maar dat stikstof in veel gevallen nog steeds een breekpunt is en de Raad van State van geen wijken weet**. Volgens hetzelfde blad Cobouw zouden woningbouwplannen van ca.100 of 130 woningen echter geen breekpunt zijn.

Merkwaardig is nu, dat het college in zijn reactie op plan Molenvliet in het geheel niet rept over een zo'n gevoelig punt als de stikstofdeposities in relatie tot de twee Natura 2000 gebieden. Sterker nog in het ontwerpbestemmingsplan wordt een stikstofrapport uit 2019 aangehaald, dat uitgaat van slechts 220 woningen en uitgaande van een bouwvrijstelling. Volkomen gedateerd en waarbij ook geen rekening is gehouden met de laatste jurisprudentie.

Uw commissie wordt in het ongewisse gelaten. Feitelijk kan de gemeenteraad en ook de commissie geen standpunt innemen over de vaststelling van plan Molenvliet als niet duidelijk is wat de stikstofconsequenties zijn. Wij mogen in dit stadium niet uitsluiten, dat het nog uit te brengen Thoolse stikstofrapport een gehele of gedeeltelijke streep haalt door een aantal Thoolse bouwplannen. Dan mag het niet zo zijn, dat plan Buitenzorg IV weer het loodje legt en via een omweg Buitenzorg IV voor de afwisseling weer op achterstand wordt gezet. Of om een goede Brabantse uitdrukking te gebruiken... Buitenzorg IV dreigt dan weer aan de laatste mem te liggen.

Dat is gegeven de historie en de prioriteit voor inbreiding hoogst onredelijk. Overigens moet het inzichtelijk maken van de stikstofdeposities worden beschouwd als een wettelijke plicht.

Welke prioriteiten gelden als het te actualiseren stikstofrapport ongunstig uitpakt?? Wordt de capaciteit van de uitbreidingsplannen Molenvliet en de Julianastraat dan gehalveerd en krijgt het inbreidingsplan Buitenzorg IV dan alsnog voorrang...?? Hoe gaat het college of beter de gemeenteraad daarmee om? Het college behoort daar wel **vooraf** duidelijkheid aan de gemeenteraad

te geven, maar laat dat tot op heden na. Het college moet zijn huiswerk dus eerst goed doen!

Wij hopen niettemin, dat de stikstofdiscussie uiteindelijk gunstig uitpakt, hoewel we tegelijkertijd altijd moet oppassen voor wishful thinking.

Ter afsluiting, voorzitter en met alle sympathie en respect....We moeten toch weer formeel eindigen helaas. We hebben nog andere kritiekpunten op de voorliggende reactie van het college, maar vanwege de beperkte spreektijd kunnen we dat niet benoemen.

Zoals het falend beleid m.b.t. inspraak, de ter visie-legging in de vakantieperiode, summiere of beter geen voorlichting, geen bekendmaking via een huis-aan-huis-blad enz. enz. (zie onze zienswijze op bladzijde 3 enz.), grote onduidelijkheid over de financieel-economische uitvoerbaarheid van plan Molenvliet (is er sprake van verlies en/of winst, terwijl de gemeente verplicht is – zie de uitspraak van Breskens en onze zienswijze, dat er volstreekte openheid moet worden gegeven en dat ontbreekt volledig, u stapt in een verhaal zonder de financiële consequenties te kennen), het ontbreken van voldoende geluidsonderzoeken, het belasten van de woonwijk Stadszicht met onvoldoende gedimensioneerde straten (volgens het wetenschappelijk instituut CROW voldoet de Burgemeester van Boeijenstraat hier niet aan en komt geen verantwoorde ringweg of tangent tot stand), het ontbreken van inzicht in de gesloten overeenkomst met BPD met al of niet verstrekte cadeautjes, c.q. ongeoorloofde staatssteun (zie ook onze zienswijze op bladzijde.....waar al een aantal cadeautjes worden genoemd die andere bedrijven niet krijgen), het negeren van een advies van de Veiligheidsregio vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen van DSV (ventilatievoorzieningen voorschrijven in de te bouwen woningen vanwege het gevaar bij brand of ontploffing of andere calamiteiten bij DSV), het achterwege laten van een juiste en actuele toelichting op de ladder voor Duurzame Verstedelijking, Al die elementen laten we vanwege de beperkte spreektijd nu achterwege met behoud van alle rechten in het geval de voortgang van Buitenzorg IV toch weer zou gaan stokken.

Samenvattend menen we dat nog steeds op vele onderdelen van het bestemmingsplan Molenvliet onduidelijkheid bestaat, omdat belangrijke rapporten en actuele onderzoeken ontbreken, dan wel concrete uitwerkingen worden gemist. En last but not least een toets en controle van een goede

ruimtelijke ordening daardoor noch door de gemeenteraad, noch door de bezwaarden kan plaats kan vinden.

Ik dank u voor uw aandacht.