



Gemeentehuis Tholen  
T.a.v.: Gemeenteraad  
Hof van Tholen 2  
4691 DZ Tholen

Middelburg, 11 januari 2019

Onderwerp: herinrichting Landgoed De Pluimpot in St. Maartensdijk

Geachte heer/ mevrouw,

Onlangs hebben wij kennisgenomen van het besluit van de gemeenteraad van Tholen om in te stemmen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor een herinrichting van Landgoed De Pluimpot in St. Maartensdijk. Het nieuwe bestemmingsplan moet het mogelijk maken om het bouwvolume binnen het landgoed, dat thans geregeld is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', op te knippen in meerdere eenheden/hoofdgebouwen met per hoofdgebouw een kleiner volume. Wij hebben met verbazing en verontrusting kennisgenomen van deze mogelijkheid om meer eenheden te creëren op de landgoederen.

Doel van (nieuwe) landgoederen is natuur- en landschapsontwikkeling betaald door de particuliere sector. Onder strikte voorwaarden wordt bebouwing toegestaan in het landelijk gebied (het rood-voorgroen principe). Dit doel is vanaf dat het fenomeen zijn intrede deed in het provinciaal beleid tot nu niet gewijzigd.

De gemeente Tholen heeft bij De Pluimpot de landgoederenregeling van de Provincie gebruikt om nieuwe landgoederen te stichten. Er is toen een plan opgesteld om op ca. 35 ha 5 landgoederen te stichten. Vanwege het doel van landgoederen is de huidige bestemming van Landgoed De Pluimpot 'Natuur - Landgoed' in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Tholen. Binnen de bestemming is de mogelijkheid geboden de natuur- en landschapsontwikkeling te financieren door 5

*Je stem voor natuur en milieu*

hoofdgebouwen op te richten met een inhoud van maximaal 4.500 m<sup>3</sup>. In elk hoofdgebouw mogen 5 wooneenheden gerealiseerd worden. In totaal kunnen er op het landgoed dus 25 wooneenheden gerealiseerd worden. Momenteel zijn er 3 hoofdgebouwen opgericht, met enkele bijgebouwen.

Wij hebben echter vernomen dat er een nieuw bestemmingsplan in wording is voor het realiseren van 15 extra woningen, verspreid liggend op het landgoed, met een volume van minimaal 900 m<sup>3</sup> en maximaal 1.500 m<sup>3</sup>. Het verspreid bouwen moet planologisch geregeld worden door binnen het landgoed 15 locaties aan te wijzen met de aanduiding wonen. Dit betekent dat deze locaties niet meer de natuur- en landschapsfuncties kunnen en zullen vervullen en er dus een zekere oppervlakte natuur verloren gaat. Daarnaast zullen de woonlocaties ontsloten (aanleg toegangswegen) dienen te worden, waardoor er nog meer natuur verloren gaat.

Op dit moment betreft het een 12 jaar jong bos, een bos dat in ontwikkeling is, maar reeds de nodige natuurwaarden omvat. Zo is het een belangrijk rustgebied voor dieren, zoals reeën en vele vogelsoorten. Duidelijk is dat de verspreide extra bebouwing voor versnippering van het landgoed zal zorgen en dat de rust door de aanwezigheid van de bebouwing en de daarmee samenhangende activiteiten binnen het landgoed sterk zal afnemen. De versnippering van het natuurgebied en de afnemende rust zullen de natuurwaarden van Landgoed De Pluimpot dan ook zeker schaden. Uw voornemen schaadt dus het primaire doel van de landgoederenontwikkeling: natuur- en landschapontwikkeling door de particuliere sector.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft Landgoed De Pluimpot de bestemming 'Natuur - Landgoed'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn volgens de bepalingen in het bestemmingsplan onder meer bestemd voor :

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden;
- b. natuurbeheer;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- d. water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens het wonen met aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt op een landgoed;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen, bermen en bermsloten, waterpartijen, nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

Terecht heeft u de natuur- en landschapswaarden zwaar laten doorwegen in de bepalingen van het huidige bestemmingsplan. Het verbaast ons dan ook ten eerste dat u de gevestigde natuur- en landschapswaarden offert door binnen deze bestemming de 15 extra wooneenheden toe te staan. Ons zijn absoluut geen voorbeelden bekend dat binnen een gebied met de planologische bestemming natuur door een bestemmingswijziging wonen mogelijk wordt gemaakt. Dit wordt nooit toegestaan en dat dient naar onze mening ook zo te blijven.

Samenvattend zijn wij van mening dat het realiseren van 15 extra wooneenheden, verspreid liggend op Landgoed De Pluimpot, strijdig is met het doel van het provinciaal beleid voor landgoederen: natuur- en landschapsonwikkeling. De bestaande natuurwaarden zullen te zeer geschaad worden. Wij verzoeken u dan ook af te zien van het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan dat het mogelijk moet maken om het bouwvolume binnen Landgoed De Pluimpot op te knippen in meerdere eenheden. Graag vernemen wij uw reactie.

Met vriendelijke groet,



Ira von Harras  
directeur

P.S. Een afschrift van deze brief zenden wij aan het College van Gedeputeerde Staten van Zeeland.