
Aanvullende notitie bestemmingsplan Welgelegen III Tholen

Van : ing. B.M. Lap, ir. J.J. van den Berg
Opdrachtgever : Gemeente Tholen
Datum : 28 mei 2018
Aan : Gemeente Tholen, t.a.v. de heer P. Quist
CC : Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland t.a.v. de heer K. Kerckhaert
Betreft : Mosterdijk/Nieuwlandsedijk



Doel en aanleiding notitie

De gemeente Tholen heeft het voornemen om voor de geplande ontwikkeling van het bedrijventerrein Welgelegen III het gedeelte van de Mosterdijk dat ligt tussen de Curieweg en de Groeneweg af te graven. Hierop is geanticipeerd in het bestemmingsplan Welgelegen III dat de gemeenteraad op 20 april 2017 heeft vastgesteld. In de voorbereiding van dit bestemmingsplan en met als onderlegger het overleg met de Provincie Zeeland is bepaald dat het af te graven fragment van de Mosterdijk niet langer als beschermde dijk diende te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Wel diende natuurwaarden te worden gecompenseerd. Ook is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 toegekend aan het binnen het plangebied aanwezige dijkfragment.

Tegen het vaststellingsbesluit is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). De Afdeling heeft in haar tussenuitspraak van woensdag 11 april 2018 geoordeeld dat

- in de plantoelichting niet inzichtelijk is gemaakt dat het afgraven van de Mosterdijk niet leidt tot een significante aantasting als bedoeld in artikel 2.17, tweede lid, van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (verder: VRPZ).
- de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd dat aan alle voorwaarden van het derde lid van die bepaling is voldaan, op grond waarvan een uitzondering zou kunnen worden gemaakt van het verbod dat is neergelegd in het tweede lid. Het plan is derhalve vastgesteld in strijd met artikel 2.17, tweede lid, van de VRPZ.

De gemeenteraad is opgedragen om:

- inzicht te geven in de landschappelijke of cultuurhistorische waarde van de Mosterdijk, al dan niet als onderdeel van de andere binnendijken die in kaart 11 bij de Verordening zijn aangeduid als landschapselement, als bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, van de VRPZ;
- alsnog te motiveren dat in het plan geen bestemmingen zijn aangewezen die, ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, het mogelijk maken dat de voormelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen significant worden aangetast als bedoeld in artikel 2.17, tweede lid, van de VRPZ;
- indien blijkt dat deze waarden wel significant worden aangetast, alsnog te motiveren dat is voldaan aan de drie voorwaarden die zijn vermeld in artikel 2.17, derde lid, van de VRPZ;
- zo nodig het plan zodanig te wijzigen dat van strijd met artikel 2.17 van de VRPZ geen sprake is.

In deze notitie wordt invulling gegeven aan deze opdracht van de Afdeling. Hierbij wordt als vaststaand gegeven aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling van Welgelegen III niet meer ter discussie staat. De Afdeling heeft in haar tussenuitspraak namelijk aangegeven dat de betogen in de beroepschriften die betrekking hebben op de nut en noodzaak van de uitbreiding falen. Omdat de tussenuitspraak van de Afdeling betrekking heeft op de VRPZ wordt eerst kort ingegaan op de relevante inhoud daarvan.

Voorafgaand aan deze notitie heeft overleg plaatsgevonden binnen het planoverleg van Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) van 2 mei jl. in aanwezigheid van deelnemers van Rijksdienst voor het

Cultureel Erfgoed, Provincie Zeeland en Gemeente Tholen. Het SCEZ heeft meegelezen met het concept van deze notitie en hun opmerkingen zijn meegenomen in deze definitieve notitie.

Relevante toetsingskader Verordening Ruimte Provincie Zeeland: artikel 2.17 Landschap en erfgoed

Het volledige artikel 2.17 van de VRPZ is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie. Het tweede lid van dit artikel strekt mede tot behoud en bescherming van de landschappelijke of cultuurhistorische waarden van provinciaal belang onder andere van die van binnendijken, zoals de Mosterdijk. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen mogen niet significant worden aangetast door bestemmingen of nieuwe regels in een bestemmingsplan. Ook mogen de bestemming en de regels niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gronden of elementen.

Nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik zijn toegelaten mits aannemelijk wordt gemaakt dat bovengenoemde aantasting en vermindering zich niet voordoen.

Andere functies ter plaatse van of in de omgeving van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn aldus niet geheel uitgesloten. Er bestaat afwegingsruimte voor gemeentebesturen. Er is niet toegelicht wat wordt verstaan onder 'significant'. Bij de regeling in het bestemmingsplan dienen echter de benoemde waarden in overwegende mate te worden behouden en beschermd. Dit geldt eveneens voor ontwikkelingen in de nabijheid van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen (niet slechts het bestemmingsplan waarin het waardevolle element wordt geregeld is van betekenis maar ook 'aangrenzende' bestemmingsplannen moeten in voorkomend geval voorzien in behoud en bescherming van bedoelde waarden).

Het ligt voor de hand dat onder het behouden en beschermen van de dijk het behouden en beschermen van het fysieke aanwezige dijklichaam wordt verstaan. Volgens het SCEZ kan het documenteren van het dijkfragment door middel van een fysisch-geografische studie en het documenteren van de opbouw van de dijk tijdens een archeologisch onderzoek ook worden gezien worden als (een vorm van) behouden en beschermen in het kader van cultuurhistorische waarden. (Dit wordt door archeologen behoud 'ex-situ' genoemd.)

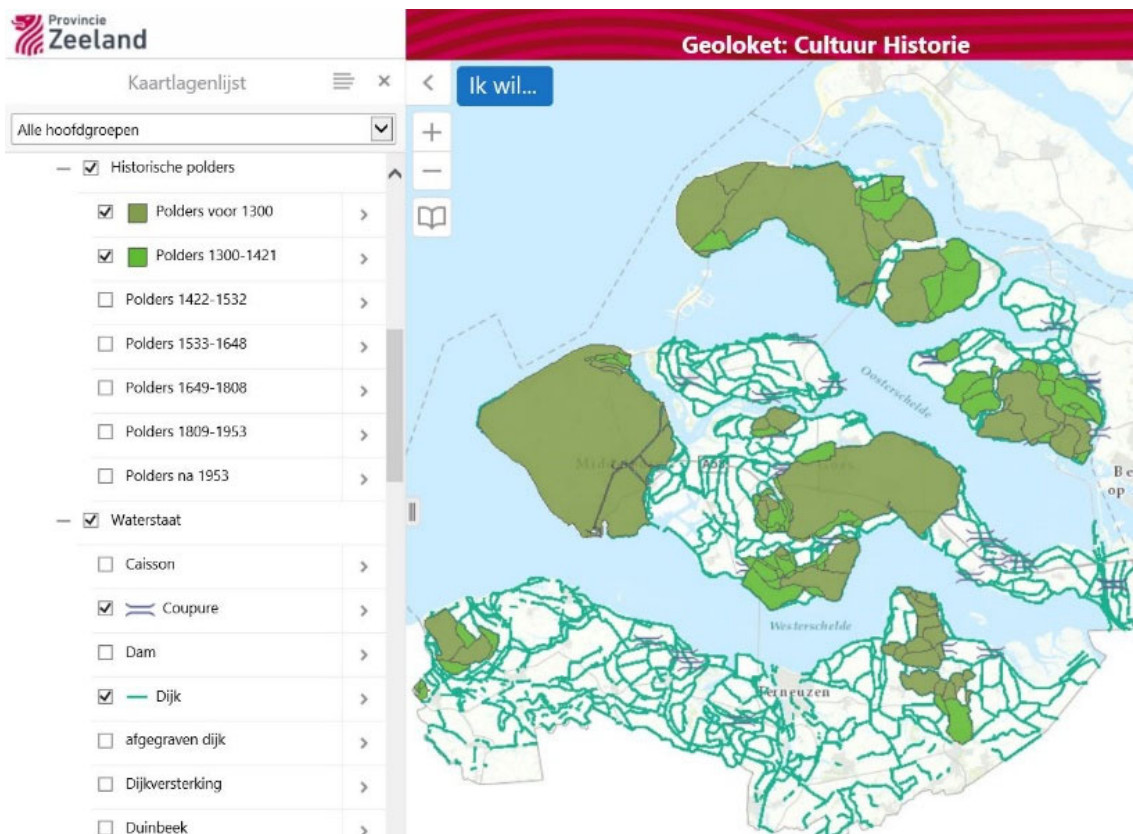
Ontstaansgeschiedenis

De oudste polders van Tholen / Zeeland dateren van voor 1300. Deze zogenoemde 'Oudlandpolders', in afbeelding 1 in donkergroep afgebeeld, zijn in aan het einde van de middeleeuwen uitgebreid met aanwas polders (de 'Nieuwlandpolders').

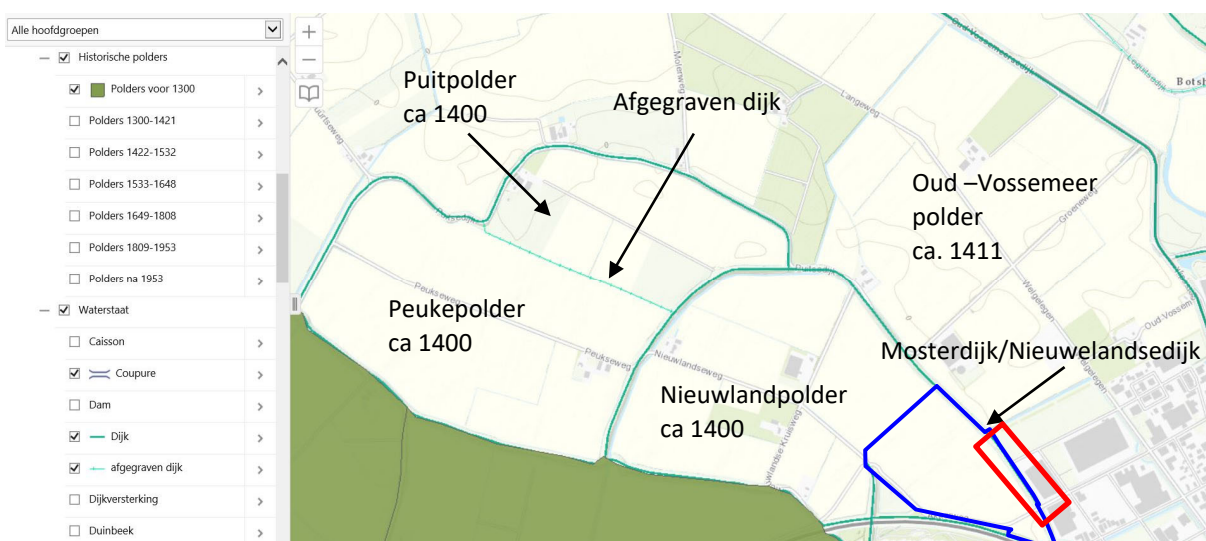
Aan de noordwestzijde van Tholen-stad zijn kort achter elkaar tussen 1397 en 1411 vier van dergelijke Nieuwlandpolders aangelegd: de drie kleinere polders Nieuw(e)land, Peuke, Puit en de grote polder Oud-Vossemeer. De polders, weergegeven in afbeelding 2, kunnen worden geïnterpreteerd als een ruimtelijke eenheid (bron: Polderatlas). De ruimtelijke structuur van het Nieuweland en Peuke met betrekking tot wegen en dijkoriëntatie vertoont grote gelijkenis. Mogelijk zijn de polders/de dijken door de dezelfde bedijkers aangelegd. In deze periode zijn in geheel Zeeland meerdere en vergelijkbare polders en dijken tot stand gekomen.

De Mosterdijk wordt in de hiervoor vermelde bronnen ook wel de Nieuwlandsedijk of Nieuwelandsedijk genoemd. Deze dijk is tussen 1397 en 1404 aangelegd, binnen het plangebied op schorgronden. Het is niet aannemelijk dat er bijzonder funderingsconstructies, zoals zinkstukken, kleikisten, rijshout, houten raamwerken zijn gebruikt of nog aanwezig zijn.

Op enkele jaren na, tot 1411 toen de Oud-Vossemeerpolder werd aangewonnen, is het vrijwel altijd een binnendijk geweest. Van de Peuke-en Puitpolders bestaan geen gegevens over het precieze bedijkingsjaar. De Mosterdijk/Nieuwelandsedijk is ontstaan als een dam of voorversdijk, aangelegd om het voorliggende gors te laten opslijken. Die aanleg van dammen heeft ook de latere indeling van de polder met wegen en vier blokken bepaald. De zeedijk heeft een basisbreedte van hooguit tussen 15 en 18 meter gekregen. De dijkhoogte moet tussen 1,75 m en 3,02 m + NAP zijn geweest; in 1850 tussen 2 en 2,5 m boven het toenmalige maaiveld. De dijk is hoogstwaarschijnlijk aangelegd door de rentmeester van Tholen-Schakerloo en/of de groep tiendbezitters die rond 1405-1411 actief waren. Rondom de aanleg of aanwezigheid van de dijken zijn geen grote of bijzondere gebeurtenissen bekend.



Afbeelding 1 Historische polders en binnendijken



Afbeelding 2 De polders noordwestelijk van de stad Tholen. De ligging van het bedrijventerrein is indicatief in blauw aangeduid. Het af te graven gedeelte is rood omkaderd

De Nieuwlandsedijk is aangelegd in een betrekkelijk rustige tijd. Aantasting van de Nieuwlandsedijk is erin die zes eeuwen nauwelijks geweest. Ook hebben de vele overstromingen, zoals die van de Vijftienhonderdgemetenspolder aan de westzijde, Oud-Vossemeer aan de oostzijde en de Dalempolder aan de zuidzijde nauwelijks invloed gehad. Het Nieuwland heeft wellicht maar tweemaal zeewater binnengekregen waaronder 1570 de belangrijkste was. De 4 genoemde Nieuwlandpolders zijn in 1953 niet overstroomd. Gelet op het feit dat de aantasting gedurende zes eeuwen gering is geweest is de Nieuwlandsedijk een vrij gave laatmiddeleeuwse dijk en maakt deze onlosmakelijk deel uit van het laatmiddeleeuwse cultuurlandschap

rondom Tholen. De dijk is echter niet uniek. Van dit soort dijken zijn er in Tholen, in de Oosterschelderegio en ook daarbuiten vele. In Zeeland zijn in totaal 76 nieuwanlandpolders aanwezig, namelijk:

- Schouwen: 14;
- Tholen: 16;
- Walcheren: 3;
- Zuid Beveland: 36;
- Zeeuws-Vlaanderen: 7.

Huidige en toekomstige situatie

De historisch ruimtelijke structuur van de 4 genoemde polders aan de noordwestzijde van de stadskern Tholen is in de tegenwoordige tijd nog herkenbaar aanwezig. Ernstige aantastingen, herstellingen, ophogingen of afgravingen van de Nieuwanlandsedijk zijn niet aangetoond. De dijk tussen de Peukepolder en de Puitpolder is weliswaar afgegraven, maar in plaats daarvan ligt op het oude tracé een sloot.

De Mosterdijk/Nieuwanlandsedijk heeft een totale lengte van 2950 meter, die van de Puitpolder 1540 meter en van de Peukepolder 1070 meter. De lengte van de dijk om de Oud-Vossemeerpolder bedraagt circa 8 kilometer. Het hiervoor genoemde afgegraven dijkgedeelte heeft een lengte van 870 meter. Ook de scheidingsdijk met de zuidelijk gelegen Vijftienhonderdgemetenpolder is opgeruimd. De lengte van het dijkgedeelte dat nu zou moeten worden afgegraven, bedraagt afgerond 700 meter.

In de Nieuwanlandpolder bevindt zich op 4 locaties bebouwing in de vorm van woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en plantenkassen. Het te ontwikkelen bedrijventerrein Welgelegen III in het oostelijk deel van de polder krijgt een oppervlakte van circa 15 hectare (exclusief landschappelijk afscherming in de vorm van een grondwal met beplanting).

De af te graven dijk vervult nu vooral een functie voor de landschappelijke afscherming van het bedrijventerrein Welgelegen II aan de andere zijde van de dijk, in de Oud Vossemeerpolder. In de stedenbouwkundige opzet van dat bedrijventerrein heeft de dijk geen betekenis. Bedrijven liggen met hun achter- of zijkant naar de dijk.

Ten noorden van Welgelegen II bevindt zich een intensieve veehouderij. Het is de bedoeling de gronden tussen Welgelegen II en de Groeneweg binnen afzienbare termijn worden ontwikkeld als bedrijventerrein (Welgelegen IV). De intensieve veehouderij (gemeentelijk eigendom) zal hiervoor worden gesaneerd.

In de toekomstige situatie wordt het af te graven dijkgedeelte ingeklemd door bedrijventerreinen/-percelen. In de directe omgeving van de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle Mosterdijk/Nieuwanlandsedijk is in de toekomstige situatie zowel aan de oost- als de westzijde dus geen sprake meer van een oorspronkelijk en open polderlandschap.

Het bedrijventerrein Welgelegen heeft een orthogonaal wegenpatroon. De ontsluiting van de percelen vindt plaats of zal plaatsvinden vanaf wegen haaks op de weg Welgelegen en de Mosterdijk/Nieuwanlandsedijk. Binnen Welgelegen III wordt dit patroon voortgezet. Er is bewust niet gekozen voor een ontsluitingsweg op of evenwijdig aan de dijk omdat deze niet past in de orthogonale structuur van de verkaveling van het bedrijventerrein. Om het wegenpatroon en de verkaveling te kunnen voortzetten, is het van belang om de dijk af te graven en de gronden bij het bedrijventerrein te betrekken. Het afgraven is ook gewenst om het op Welgelegen II gevestigde bedrijf Alternat (zie afbeeldingen B2.8, B2.10 en B2.11 in de bijlage 2 bij deze notitie) een uitbreidingsmogelijkheid te kunnen bieden.

De binnendijken, waaronder het dijkgedeelte dat zou moeten worden afgegraven, hebben geen waterstaatkundige functie meer. De dijken hebben doorgaans vrij steile taluds begroeid met gras, zo ook het af te graven dijkgedeelte. Op het dijkgedeelte groeien geen bomen, noordelijk daarvan wel.

Op de kruin van de binnendijken ligt meestal een weg. Dat is onder andere op een deel van de Mosterdijk/Nieuwanlandsedijk het geval, maar niet voor het af te graven dijkgedeelte. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft dit deel overigens wel een verkeersbestemming.

De wegen in de polders volgen nog het historische beloop.

De grond die wordt afgegraven wordt gebruikt om aan de buitenzijde van het bedrijventerrein Welgelegen III een nieuwe grondwal aan te leggen.

Waardering van de Mosterdijk/Nieuwlandsedijk

In het provinciaal beleid is geen gedetailleerde waardering opgenomen van de dijken en ook niet voor af te graven dijkgedeelte. Uit de beleidstukken blijkt dat het bij dijken vooral gaat om ecologische en hun biotische kwaliteiten, als bloem- en faunadijken. Uiteraard hebben dijken ook een historisch-ruimtelijke waarde, landschappelijke/visuele/belevingswaarde, een cultuurhistorische- en een archeologische waarde. Vandaar dat alle bestaande polderdijken en zeedijken zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), met uitzondering van de dijken die in het kader van het Deltaplan zijn aangelegd. De dijken krijgen dezelfde (algemene) beschrijving en bij alle dijken is de waardering 'hoog'.

In de publicatie "Een toekomst voor dijken - Handreiking voor de omgang met dijken als cultureel erfgoed" heeft de RCE een methode voor de waardering van (binnen)dijken opgenomen. Daarin wordt uitgegaan van de zeldzaamheid, de gaafheid, kenmerkendheid, de samenhang en de ouderdom van de te waarderen elementen. Belangrijke kwaliteiten en de waarderingscriteria die daar een maat voor zijn, betreffen:

- de beleefde kwaliteit: zichtbaarheid/herkenbaarheid en herinnerbaarheid;
- de fysieke kwaliteit: gaafheid, authenticiteit, geconserveerdheid;
- de inhoudelijke kwaliteit: zeldzaamheid, informativiteit, leesbaarheid, samenhang en representativiteit.

Deze kwaliteiten en waarderingscriteria zijn samengevat in een tabel die hieronder is opgenomen. Aan deze tabel is een extra kolom toegevoegd waarin de Mosterdijk/Nieuwlandsedijk is getoetst.

Toetsing Mosterdijk/Nieuwlandsedijk aan de kwaliteiten voor historisch-geografische elementen

Kwaliteiten	Waarderingscriteria	Operationele parameters	Waardering
Beleefde kwaliteit	Zichtbaarheid (herkenbaarheid)	Afwisselendheid (diversiteit aan elementen) zichtbaarheid landschapselementen en – patronen (herkenbaarheid) match met omgeving (passendheid)	In de huidige situatie is het af te graven dijkgedeelte beperkt beleefbaar, namelijk alleen vanaf de wegen in de Nieuwlandsepolder en vanaf de ontsluitingswegen in Welgelegen II die doodlopen op de dijk. Het dijkgedeelte dat wordt afgegraven is vanwege de grondwal/dijk langs de Provinciale weg N286 niet zichtbaar vanaf deze weg. In het beeld vanaf de wegen in de Nieuwlandsepolder is het bestaande bedrijventerrein achter de dijk nadrukkelijk aanwezig. Wanneer ook de ontwikkeling van het bedrijventerrein Welgelegen III wordt gerealiseerd, wordt het dijkgedeelte geheel aan het zicht vanaf de polderwegen ontnomen. In die ruimtelijke context zal afgraving van het dijkgedeelte dan ook niet zorgen voor een significante aantasting van het beeld. Ten aanzien van de passendheid in de omgeving kan worden opgemerkt dat dijk door de ontwikkeling van Welgelegen III en IV de dijk eerder een barrière vormt dan dat deze als

			structuurdrager van het oude landschap kan worden beleefd. Een andere ruimtelijke opzet van het bedrijventerrein met een weg evenwijdig aan of op de dijk, of minder uitgeefbare grond is gezien de huidige structuur en uit financiële overwegingen niet gewenst. Het niet benutten van de dijk, kan inhouden dat er meer bedrijventerrein in het agrarisch polderlandschap moet worden gevonden.
	Herinnerbaarheid (herinneringswaarde)	verbondenheid met feitelijke historische gebeurtenis (symboliek) associatie met toegeschreven kwaliteit of gebeurtenis (symboliek) ouderdom	Er zijn geen bijzondere historische gebeurtenissen verbonden aan de Mosterdijk/Nieuwlandsdijk. De dijk is relatief oud, maar is een aanwas dijk en geen dijk rond het Oudland. De symbolische waarde is dus beperkt.
fysieke kwaliteit	Gaafheid	mate waarin landschapselementen en - patronen intact zijn mate waarin oorspronkelijk karakter behouden is (authenticiteit)	De Mosterdijk/Nieuwlandsdijk is onderdeel van het laatmiddeleeuwse cultuurlandschap rondom Tholen. De dijk is nog vrij gaaf en heeft grotendeels nog zijn oorspronkelijk karakter. De gaafheid wordt in relatie tot de omgeving wel negatief beïnvloed door de aanwezigheid en ontwikkeling van aangrenzende bedrijventerreinen en/of bedrijfsperven
	Conservering	mate waarin landschapselementen in evenwicht verkeren met de abiotische omgeving (veelal grondwaterstand)	De dijk (een kleidijk) is nog goed geconserveerd. De hoogte van de dijk (ten opzichte van NAP) is nog vrijwel gelijk aan de hoogte in 1850 en dit geldt ook voor het hoogteverschil ten opzichte van het maaiveld in de Nieuwlandsepolder.
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid	aantal vergelijkbare landschapstypen -c.q. patronen. lijnen, elementen. van goede fysieke kwaliteit uit dezelfde periode binnen dezelfde regio	De dijk is echter niet uniek. Van dit soort dijken zijn er op Tholen, in de Oosterschelderegio en ook daarbuiten zeer veel.
	Informativiteit (informatiewaarde)	betekenis voor de wetenschap mate waarin het element de sporen toont van zijn ontwikkeling afleesbaarheid (herkenbaarheid) van de genese (wordingsgeschiedenis) van het historisch landschap (landschapstype) binnen het facet historische geografie	De dijk is nog vrij gaaf en heeft grotendeels nog zijn oorspronkelijk karakter. Echter de informatiewaarde van het betreffende dijkgedeelte is beperkt. Het wijkt niet wezenlijk af van andere dijken uit dezelfde periode.
	Samenhang (ensemblewaarde)	Samenhang (tussen lijnen, elementen en patronen): mate waarin elementen onderdeel vormen van een grotere eenheid	Er is een samenhang tussen het dijkgedeelte dat nu wordt afgegraven en de rest van de dijken rondom de nieuwlansdijk op Tholen. De

		mate waarin een element de samenhang begrijpelijk maakt (vorm-functie) tussen het facet historische geografie en de andere facetten van cultuurhistorie: mate van samenhang met archeologische context mate van samenhang met stedenbouwkundige context	dijk rondom de Nieuwlandpolder staat niet op zichzelf. Ook vormt de Nieuwlandpolder samen met de aangrenzende polders een waterstaatkundige en landschappelijke eenheid. Het dijkgedeelte dat wordt afgegraven zal archeologisch worden onderzocht. De af te graven dijk is momenteel de buitenrand van het bedrijventerrein Welgelegen II
	Representativiteit	kenmerkendheid voor/verbondenheid aan een bepaald gebied, periode of menselijke activiteit aantal vergelijkbare landschapstypen c.q. patronen, lijnen: elementen van goede fysieke kwaliteit uit dezelfde periode binnen dezelfde regio	De Mosterdijk/Nieuwlandsdijk is representatief maar niet uniek. Het aantal vergelijkbare dijken in Zeeland is groot.

Is de aantasting significant?

Gelet op de tussenuitspraak en de VPRZ zal inzichtelijk moeten worden gemaakt dat het afgraven van de Mosterdijk niet leidt tot een significante aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen. Zoals eerder gemeld, is in (toelichting op) de VPRZ niet duidelijk beschreven wat wordt verstaan onder significantie. Er wordt een relatie gelegd met de oppervlakte van de gronden en de samenhang tussen gronden of elementen.

Duidelijk is dat er circa 700 meter van een vrij gave laatmiddeleeuwse dijk wordt afgegraven. De dijk is echter niet uniek. Hiervoor uiteengezet dat in de directe omgeving van het af te graven gedeelte en elders op het eiland Tholen en in Zeeland een groot aantal van dergelijke dijken aanwezig is, namelijk respectievelijk 13 en 76. Op het eiland Tholen zijn geen plannen in voorbereiding om nog andere dijkgedeelten af te graven. En als het stuk dat wordt afgegraven, wordt afgezet tegen de lengte van vergelijkbare dijken in Zeeland dan is geen sprake van een betekenisvol deel. Het afgraven van een deel van een dijk rond een nieuwpolder vormt dan ook geen significante aantasting op het schaal niveau van het eiland Tholen of Zeeland.

Ook als wordt gekeken naar de context van de betreffende polder is de beleefbaarheid nu al erg beperkt (vanaf zuidzijde niet zichtbaar, vanaf bedrijventerrein geen zicht; alleen vanuit polder zelf beleefbaar) en staat de cultuurhistorische waarde door de ligging van de dijk onder druk. Vandaaruit is de aantasting evenmin significant. De voorgenomen locatie sluit bovendien aan bij bestaande terrein(en) en ontziet (onaangetast) Thools cultuurlandschap zo veel mogelijk.

Verder wordt door middel van het historisch geografisch onderzoek en het daarop volgende archeologische onderzoek in ieder geval alle mogelijke kennis 'ex situ' veiliggesteld.

Omdat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijk en van de directe omgeving niet significant worden aangetast, is toetsing aan lid 3 van artikel 2.17 van de verordening niet aan de orde. Evenmin hoeft het plan zodanig te worden gewijzigd dat van strijd met artikel 2.17 van de VPRZ geen sprake is.

Conclusie

De Mosterdijk/Nieuwlandsdijk is een vrij gave laatmiddeleeuwse dijk. Van een zeldzame of unieke dijk, die zich onderscheidt van de andere laatmiddeleeuwse dijken in Tholen en Zeeland is geen sprake. De dijk heeft geen belangrijke rol gespeeld in de geschiedenis van Tholen en/of de Provincie Zeeland.

De dijk kan niet geheel worden los gezien van de polder die de dijk omsluit. In de directe omgeving van de Mosterdijk/Nieuwlandsdijk is in de toekomstige situatie zowel aan de oost- als de westzijde geen sprake meer van een oorspronkelijk polderlandschap.

Voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein is gekozen voor een locatie die aansluit bij bestaande terrein(en) en die (onaangetast) Thools cultuurlandschap zo veel mogelijk ontziet.

In de huidige situatie is de beleefbaarheid van de dijk al erg beperkt. Voor de ontwikkeling van Welgelegen III is bewust gekozen voor voortzetting van de orthogonale structuur van de verkaveling van het bestaande bedrijventerrein. Dat houdt in een ontsluitingsweg haaks op de Mosterdijk/Nieuwlandsedijk. Door de ontwikkeling van Welgelegen III en IV kan de dijk nauwelijks nog als structuurdrager van het oude landschap worden beleefd. In feite vormt de dijk een barrière tussen de afzonderlijke delen van het bedrijventerrein. Om de ruimtelijke samenhang binnen het bedrijventerrein, de oppervlakte uitgeefbare grond te vergroten en de grondwal langs de buitenrand van Welgelegen III te kunnen aanleggen, is gekozen voor het afgraven van het dijk.

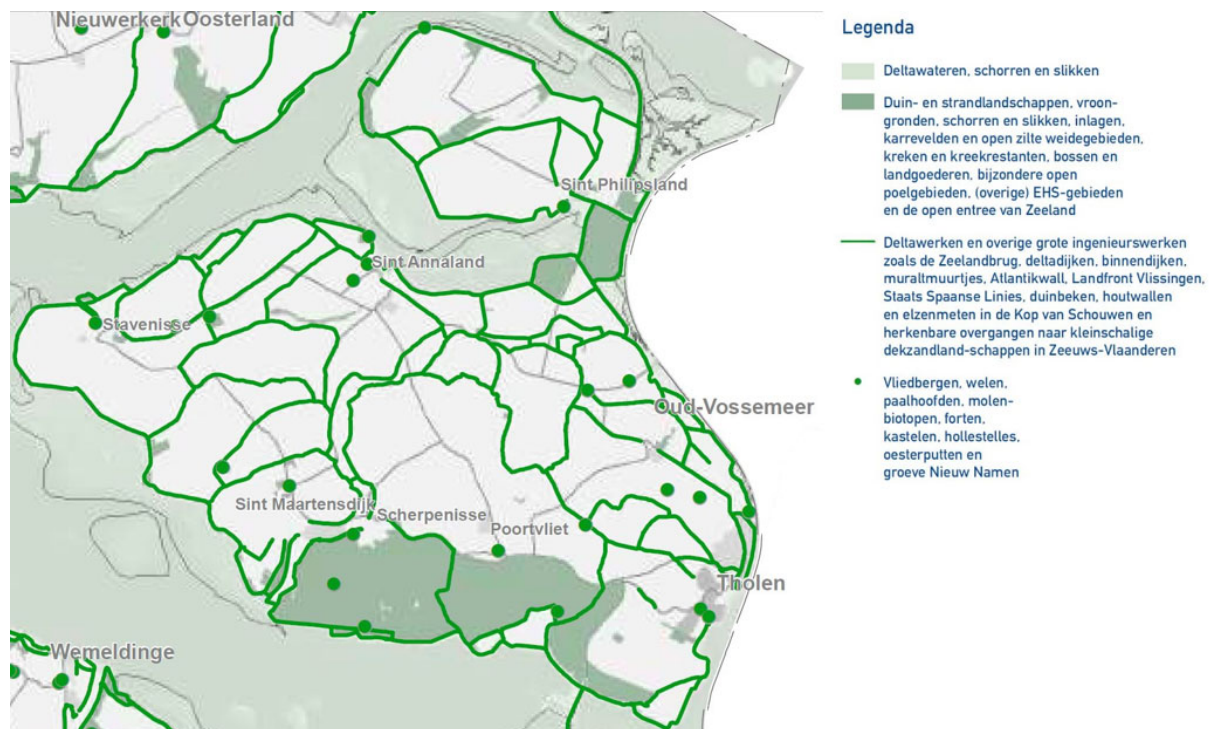
Omdat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijk en van de directe omgeving niet significant worden aangetast, is van strijd met artikel 2.17 van de VRPZ geen sprake. Aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

Bijlage 1 Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Artikel 2.17 Landschap en erfgoed

1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage 5 bij deze verordening en aangegeven op kaart 11, behorende bij deze verordening, wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen.
2. In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen significant worden aangetast. Ook mogen de bestemming en de regeling niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen de gronden of elementen. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoen.
3. Het tweede lid is niet van toepassing op het aanwijzen van bestemmingen of het geven van regels waarbij:
 - a. sprake is van een groot openbaar belang en
 - b. er geen reële andere mogelijkheden zijn en
 - c. de negatieve effecten op de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden, oppervlakte en samenhang van de gronden of elementen zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd volgens de in bijlage 4 beschreven voorwaarden.
4. Tot een groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening, inrichtingen voor de opwekking van elektriciteit met behulp van windenergie of de plaatsing van installaties voor de opsporing, winning, opslag of het transport van olie en gas.

In de verordening wordt verwezen naar een kaart 11 die hierna is opgenomen



Bijlage 2 Afbeeldingen Nieuwlandsepolder en Mosterdijk/Nieuwlandsedijk



Afbeelding B2.1 Basiskaart met naamgevingen (bron: Geoloket provincie Zeeland)



Afbeelding B2.2 Luchtfoto 2017 (bron: Geoloket provincie Zeeland)



Afbeelding B2.3 Fragment hoogtekaart Nederland - <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/> - AHN3 ruw – schaduw reliëf (dynamische opmaak)



Afbeelding B2.4 Zichtbaarheid bedrijventerrein Welgelegen II en plangebied vanaf de Provinciale Weg N286



Afbeelding B2.5 Zichtbaarheid bedrijventerrein Welgelegen II en plangebied vanuit de Nieuwlandsepolder



Afbeelding B2.6 Het af te graven dijkgedeelte (kijkrichting noord)



Afbeelding B2.7 Het af te graven dijkgedeelte (kijkrichting zuid)



Afbeelding B2.8 Het af te graven dijkgedeelte gezien vanaf Welgelegen II (kijkrichting zuid)



Afbeelding B2.9 Het af te graven dijkgedeelte gezien vanaf Welgelegen II (kijkrichting noord)



Afbeelding B2.10 Het af te graven dijkgedeelte met daarachter de bedrijfsbebouwing van Alternate (kijkrichting noord)



Afbeelding B2.11 Het af te graven dijkgedeelte met daarachter de bedrijfsbebouwing van Alternate (kijkrichting noord)

Bijlage 3 Geraadpleegde bronnen

Om inzicht te krijgen in de landschappelijke of cultuurhistorische waarde van de Mosterdijk zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- gegevens van de provincie (VPRZ, Geoloket);
- de publicatie “Een toekomst voor dijken - Handreiking voor de omgang met dijken als cultureel erfgoed, (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, augustus 2013);
- de publicatie “tussen Afsluitdammen en Deltadijken (ing. M.H. Wilderom, 1964);
- Aanvullend Archeologisch Bureauonderzoek Tholen Nieuwlandsedijk Gemeente Tholen (ARTEFACT! Rapport 337, 13 februari 2018).
- De Polderatlas van Nederland (Steenbergen, Reh, Nijhuis, Pouderoijen, 2009)