Bestemmingsplan
Parkzicht, Tholen

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Oktober 2022

Status: Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN
“PARKZICHT, THOLEN”

Plan:	Parkzicht, Tholen
Plantype:	Bestemmingsplan
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0716.BPParkzichtTLN-VG01
Status:	Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 5
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 8

2.1 HISTORISCHE CONTEXT 8
2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING 8

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 10

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 10
3.2 VERKEER & PARKEREN 13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 15

4.1 RIJKSBELEID 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID 19
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 20

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 24

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 24
5.2 BODEMKWALITEIT 25
5.3 LUCHTKWALITEIT 26
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 27
5.5 MILIEUZONERING 30
5.6 ECOLOGIE 32
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 35
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 37

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 39

6.1 VIGEREND BELEID 39
6.2 WATERTOETSPROCES 40

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 41

7.1 INLEIDING 41
7.2 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 41
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 42

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 44

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 45

9.1 VOOROVERLEG 45
9.2 INFORMATIE EN INSPRAAK 45
9.3 ZIENSWIJZEN 45

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 47

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 48
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 49
BIJLAGE 3 AERIUS-BEREKENING 50

BIJLAGE 4 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 51
BIJLAGE 5 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK 52
BIJLAGE 6 WATERTOETSTABEL 53
BIJLAGE 7 NOTA VAN ZIENSWIJZEN 54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan noordzijde van de historische binnenstad van Tholen, aan de Simon Lindhoutstraat 1 bevindt zich het voormalige politiebureau van Tholen. Inmiddels is het pand in gebruik als Pop-Up bedrijfsverzamelgebouw.

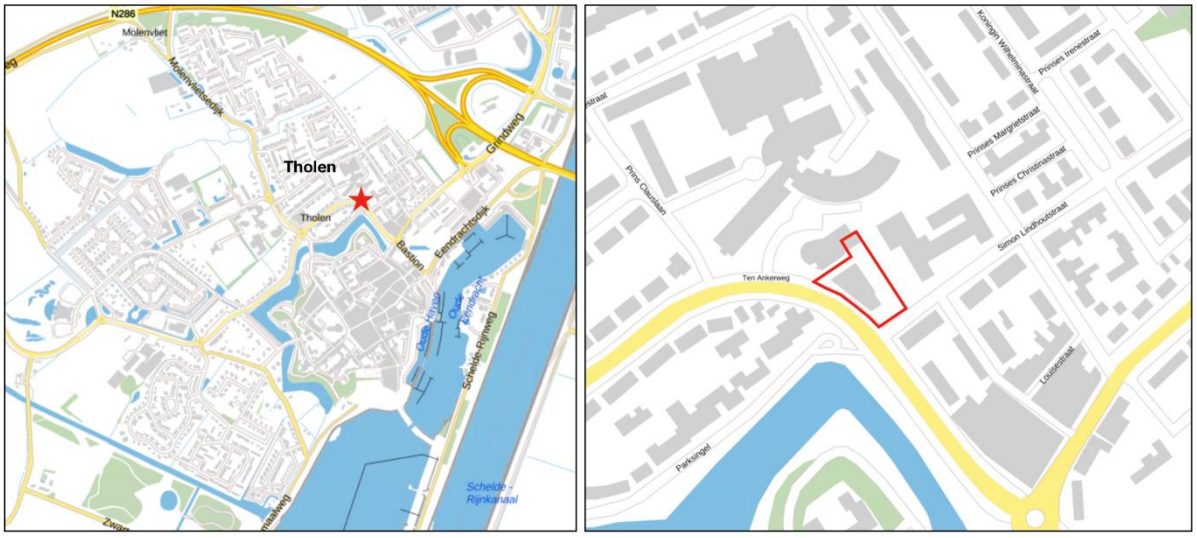
De eigenaar van het pand (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om de locatie te herontwikkelen. Concreet gaat het om de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit maximaal 23 appartementen voor senioren. De bijbehorende zorg wordt geleverd vanuit het naastgelegen Zorgcentrum Ten Anker (SVRZ). Ten behoeve van deze ontwikkeling is een architectonische studie verricht waarbij, mede in overleg met omwonenden, zoveel mogelijk rekening is gehouden met onder andere de stedenbouwkundige opzet van de directe omgeving, naastgelegen bebouwing, uitzicht, parkeren en verkeersruimten.

De voorgenomen ontwikkeling past echter niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische vertaling van het voornemen. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Simon Lindhoutstraat 1, aan de noordzijde van de historische binnenstad van Tholen. De ligging van het plangebied in de kern Tholen (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Voor een exacte weergave van het plangebied wordt hier, en voor het vervolg van deze plantoelichting, verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Parkzicht, Tholen’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0716.BPParkzichtTLN-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

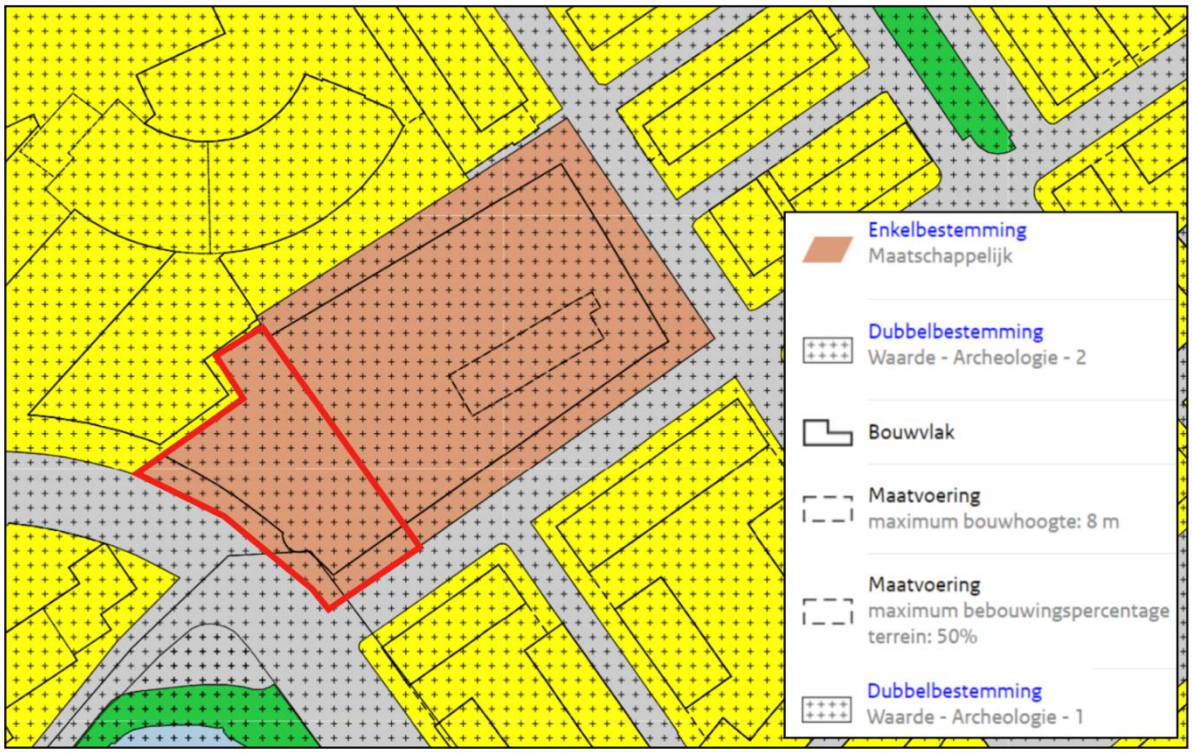
toelichting en bijhorende bijlagen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen', welke op 14 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied tevens de bestemmingsplannen 'Parapluherziening Parkeren Tholen' (11 oktober 2018) en 'Parapluherziening Woonvormen' (15 april 2021). Met de inhoud van deze parapluplannen is daar waar nodig rekening gehouden in de planregels van dit bestemmingsplan.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen' het meest relevant. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de bijbehorende verbeelding opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning. De geldende bestemmingen worden aansluitend kort toegelicht.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kommen Gemeente Tholen" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen' is het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is tevens sprake van een bouwvlak waarbinnen maatvoeringen gelden voor de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage.

Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 1' en (voor een klein deel) 'Waarde – Archeologie - 2'.

'Maatschappelijk'

De voor `Maatschappelijk´ aangewezen gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor bibliotheken, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, peuterspeelzalen, sociale en welzijnsvoorzieningen, verenigingsleven en voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden en met voorgaande functies vergelijkbare voorzieningen. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen toegestaan.

Gebouwen mogen in beginsel uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Binnen het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van acht meter en een maximaal bebouwingspercentage van 50%.

'Waarde – Archeologie - 1'

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege. Voor bodemverstoringen groter dan 50 m^2 is in beginsel archeologisch onderzoek vereist.

Waarde – Archeologie – 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege. Voor bodemverstoringen groter dan 250 m^2 is archeologisch onderzoek vereist.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' te bebouwen en gebruiken ten behoeve van appartementen. Daarnaast past het bouwplan niet binnen de ter plaatse geldende bouwregels. Door middel van voorliggende bestemmingsplanherziening wordt de bestemming van de gronden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – Voorzieningen', overeenkomstig onder andere de bestemming van 'Zorgcentrum Ten Anker', waarmee de zorgwoningen planologisch worden ingepast.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Tholen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie in de omgeving en het plangebied.

2.1 Historische context

De stad Tholen is in de 13e eeuw ontstaan bij een tol aan de Eendracht, een water tussen het eiland Tholen en Noord-Brabant. Daar dankt de stad ook de naam aan: waar tol geheven kan worden; Tholen. De stad kreeg in 1366 stadsrechten. De voormalige stadswallen hebben nog steeds de kenmerkende stervorm rondom de stad. Het Middeleeuwse stratenpatroon is ook nog steeds zichtbaar.

De stad Tholen heeft een beschermd stadsgezicht. Naast tientallen rijksmonumenten zijn nog steeds grote delen van de wallen en vesten rondom de stadskern behouden gebleven. Overige markante locaties betreffen 'Walkorenmolen De Hoop', de grote kerk(toren) en het historische stadhuis.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de historische binnenstad. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door bestaande woonbebouwing langs de Ten Ankerweg. Ten noorden van het plangebied zijn Zorgcentrum Ten Anker en Woonzorgcentrum Dalemhof (beide SVRZ) gevestigd. Direct ten oosten van het plangebied, aan de Simon Lindhoutstraat, bevindt zich het kerkgebouw van de Christengemeenschap Tholen.

Het plangebied zelf is grotendeels verhard en bestaat uit een voormalig politiebureau met bijbehorende parkeervoorziening. Het politiebureau is in 2017 gesloten waarna de locatie vanaf 2018 in gebruik is als Pop-Up bedrijfsverzamelgebouw. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In afbeelding 2.2 zijn twee straatbeelden opgenomen van de bebouwing bezien vanaf respectievelijk de Ten Ankerweg en de Simon Lindhoutstraat.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied en directe omgeving (Bron: Timek)

Afbeelding 2.2 Straatbeelden Huidige situatie plangebied (Bron: Timek)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Vooronderzoek

In de voorfase is de haalbaarheid van herontwikkeling van het plangebied onderzocht. Hierbij is onder meer gekeken naar de mogelijkheden tot (gedeeltelijke) verbouw van het bestaande gebouw. Dit is in verband met de te slechte bouwkundige staat van het gebouw niet haalbaar gebleken. Mede om deze reden is gekozen voor sloop en volledige nieuwbouw.

In verband met de stijgende vraag naar woonruimte onder senioren, waarbij tevens steeds meer vraag is naar koopappartementen in combinatie met zorg, is de mogelijkheid tot herontwikkeling ten behoeve van woonzorgappartementen onderzocht. Gebleken is dat herontwikkeling haalbaar is bij de realisatie van circa 23 woonzorgappartementen.

Vervolgens is gezocht naar een stedenbouwkundige opzet die past bij de wensen vanuit de omgeving en de in de directe omgeving aanwezige (historische) bebouwingsstructuur. Samen met omwonenden zijn meerdere stedenbouwkundige planvarianten gemaakt en beoordeeld. Deze varianten zijn vervolgens besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente Tholen en de Welstandscommissie. Na akkoord van alle actoren is er gekozen voor een definitieve planopzet, waar hierna op wordt ingegaan. Opgemerkt wordt dat het uiteindelijke (stedenbouwkundige) plan tot stand is gekomen na uitvoerig vooroverleg met verschillende belanghebbenden, waaronder de omwonenden wiens meningen in dit proces een voorname rol hebben ingenomen (zie ook paragraaf 9.2).

Planopzet

De voorgenomen herontwikkeling van de planlocatie bestaat uit volledige sloop en nieuwbouw van een appartementengebouw met woonzorgappartementen voor senioren. Vanwege de aankoop- en saneringskosten was het uitgangspunt 20-25 woonzorgappartementen te realiseren. In april 2019 heeft het college een principeakkoord gegeven voor het realiseren van een gebouw met maximaal 25 woonzorgappartementen. In het huidige plan wordt een gebouw voorzien dat bestaat uit maximaal 23 woonzorgappartementen voor senioren. Het betreffen koopappartementen. De zorg wordt verleend vanuit het naastgelegen zorgcentrum Ten Anker (SVRZ) middels een samenwerkingsovereenkomst.

Aan het stedenbouwkundig ontwerp liggen meerdere uitgangspunten ten grondslag. Deze zijn, zoals eerder in deze paragraaf aangegeven, tot stand gekomen in overleg met omwonenden, de stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie.

In een eerste informatiebijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over het voornemen om 25 zorgappartementen te realiseren. Daarbij zijn 4 uitgangspunten gepresenteerd:

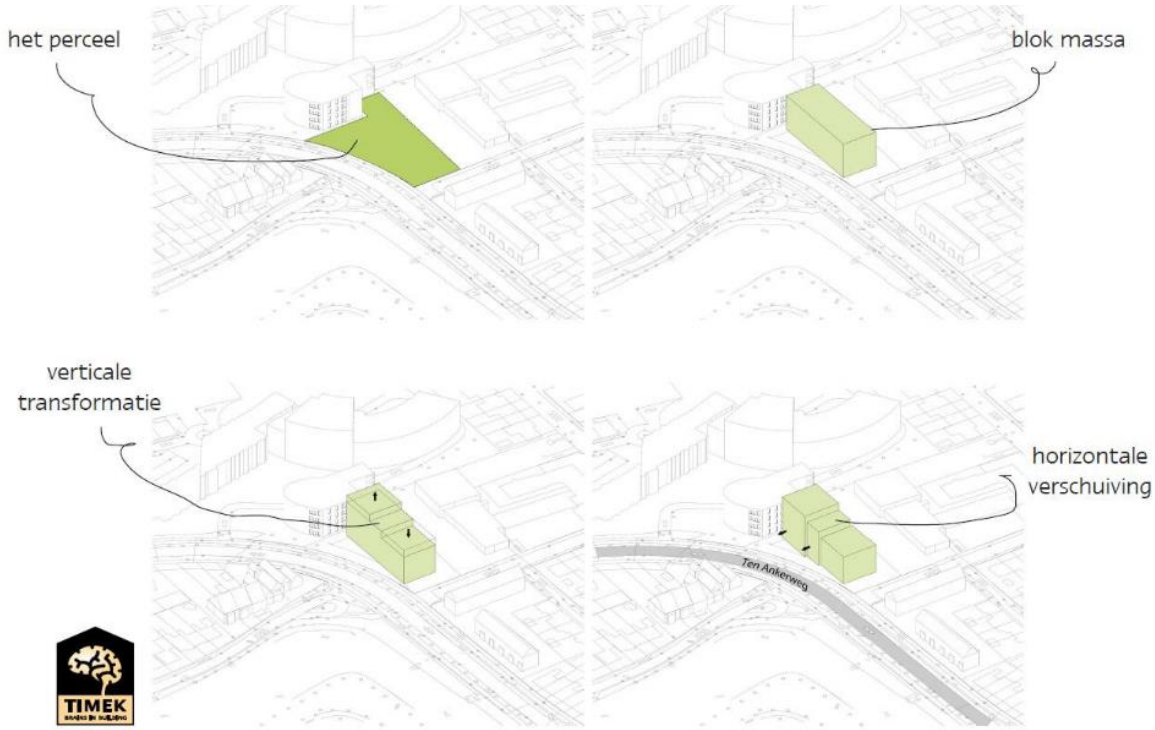
- De basismassa waarbinnen het ontwerp kan worden verfijnd (beperkt hoger dan Dalemhof);
- Het volgen van de curve van de Ten Ankerweg;
- De inpassing van de laagbouw aan de Simon Lindhoutstraat;
- Het respecteren van het uitzicht van de Dalemhof.

Op basis van de reacties tijdens deze bijeenkomst is een tweede bijeenkomst georganiseerd. De uitgangspunten zijn hierbij verwerkt in 3 massavarianten: 'schip', 'toren' en 'blok'. Deze zijn hieronder weergegeven:

Afbeelding 3.1 Weergave massavarianten (Bron: Timek)

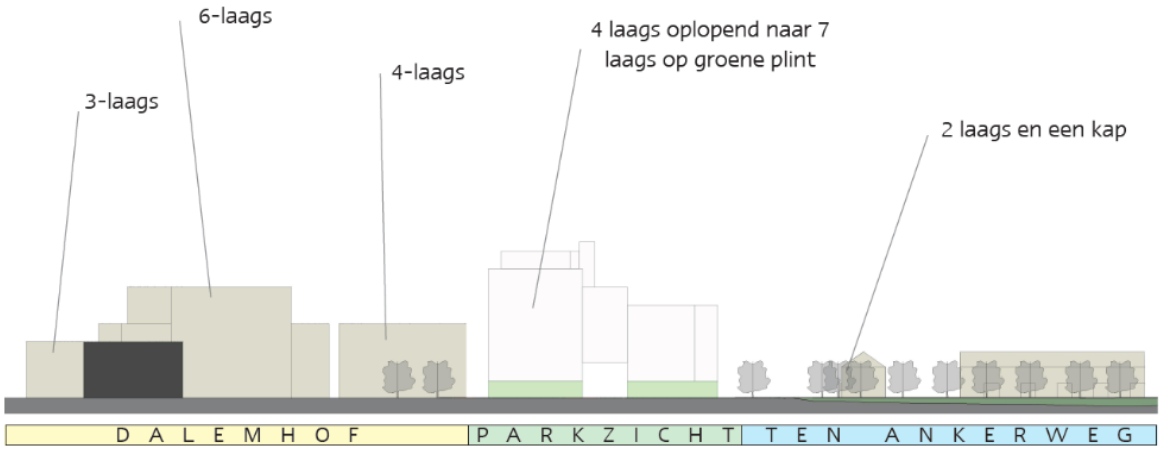
Tijdens en na deze bijeenkomst bleek dat omwonenden een duidelijke voorkeur hadden voor de variant 'blok', met als tweede variant het 'schip'. De toren kreeg slechts één stem.

De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente, waarbij de massa verder verfijnd is. Er is uiteindelijk gekozen voor een combinatie tussen de variant 'blok' en de variant 'schip'. De variant 'blok' vormt een te harde overgang tussen de beperkte bouwhoogte aan de Simon Lindhoutstraat en de hogere bebouwing van de Dalemhof. Vanuit stedenbouwkundige oogpunt vormt de nieuwe bebouwing samen met de Dalemhof en Ten Anker een ensemble. Een hoogteaccent ter hoogte van de Dalemhof werd daarom wenselijk gevonden De uitgangspunten van het huidige ontwerp zijn hieronder schematisch weergegeven:



Afbeelding 3.2 Uitgangspunten ontwerp (Bron:Timek)

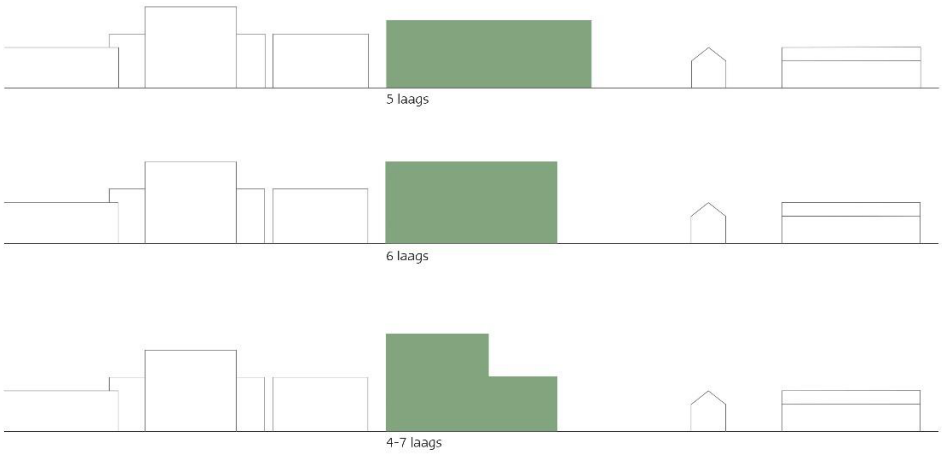
Het hoogteaccent ligt hiermee aan de zijde van Woonzorgcentrum Dalemhof / Ten Anker. Hier is met respect voor het uitzicht vanuit deze (zorg)woningen aansluiting gezocht bij de bestaande hoogbouw aan deze zijde. Het laagste deel van het appartementengebouw bevindt zich aan de zijde van de Simon Lindhoutstraat, waarmee zo veel mogelijk samenhang is gezocht met de tegenovergelegen gezinswoningen met twee bouwlagen en een kap. Daarnaast is de voorgevelrooilijn ten opzichte van de bestaande rooilijn teruggelegd, omdat deze voorgevelrooilijn in combinatie met de aangepaste hoogte van het gebouw anders het uitzicht van de bewoners van de Dalemhof teveel zou beperken.



Afbeelding 3.3 Hoogteprofiel (Bron: Timek)

De appartementen en bijbehorende buitenruimtes zijn op het zuiden georiënteerd. Hiermee is sprake van een goede bezonningssituatie en een fraai uitzicht op park 'De Veste'. Er zal met het ontwerp aansluiting worden gezocht bij het groen van het park 'De Veste' door bijvoorbeeld groene gevels en een groenstrook tussen de Ten Ankerweg en het appartementsgebouw.

De hoogte van het appartementsgebouw is besproken met de welstandscommissie. Zij spraken ook de voorkeur uit om het hoogteaccent aan de zijde van de Dalemhof te realiseren. Dit geeft een betere aansluiting op de Simon Lindhoutstraat dan een blok van uniforme hoogte. Onderstaande studies geven dit weer:



Afbeelding 3.4 Varianten hoogteprofiel (Bron: Timek)

Er is door de initiatiefnemer dan ook gekozen om de opzet van 7 en 4 bouwlagen te hanteren. Dit concept heeft dan ook zijn weerslag gekregen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De bodem is ongeschikt gebleken voor een ondergrondse parkeerkelder. Daarnaast maakt de vorm van het perceel het realiseren van een parkeerkelder duurder. Initiatiefnemer geeft aan dat, om een parkeerkelder haalbaar te maken, ongeveer 10 appartementen meer gerealiseerd dienden te worden. Dit zou tot gevolg hebben dat het gebouw een aantal lagen hoger zou moeten worden of dat er qua hoogte niet meer afgebouwd kon worden richting de Simon Lindhoutstraat. Het parkeren wordt daarom op begane grondniveau opgelost, waardoor het gebouw opgetild wordt. Het wordt daarmee één laag hoger dan de 6-laagse bebouwing van de Dalemhof. Verder is het de bedoeling dat op begane grondniveau de bergingen, entree en tuin gesitueerd worden.

Er zal een toegang gecreëerd worden naar het terrein van Woonzorgcentrum Dalemhof / Ten Anker. Bewoners en zorgpersoneel kunnen op deze wijze eenvoudig gebruik maken van de voorzieningen in het naastgelegen gebouw.

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

Voor parkeren zal in dit geval ook gekeken moeten worden naar het gemeentelijk beleid, aangezien de gemeente Tholen een eigen 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009-2018' (GVVP) heeft. In dit beleidsplan zijn parkeernormen opgenomen en deze zijn van toepassing op alle toekomstige ruimtelijke plannen en projecten. De parkeernormen in deze beleidsnota zijn gebaseerd op de CROW publicatie 182 'parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' van juni 2003 (geactualiseerd in 2008) en de CROW uitgave "ASVV 2004" van april 2004. Dit zijn niet de meest actuele parkeernormen van de CROW.

3.2.2 Parkeerbehoefte

Woonzorgappartementen zijn niet specifiek genoemd in het GVVP. In het kader van het GVVP kunnen de zorgwoningen het beste worden aangemerkt als de woonfunctie 'Serviceflat/Aanleunwoning'. In verband met de ligging van het plangebied in het gebied 'Schil' geldt op basis van het GVVP een parkeerbehoefte van minimaal 0,7 tot maximaal 1,3 (inclusief bezoekersparkeren) parkeerplaats per zorgwoning. In dit geval is er bewust voor gekozen om de maximale parkeernorm te hanteren. Zodoende wordt nagenoeg uitgesloten dat er aanspraak moet worden gemaakt op parkeerplaatsen in de omgeving.

De parkeerbehoefte bedraagt hiermee (23*1,3) afgerond naar boven 30 parkeerplaatsen. In het plan worden minimaal 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is ook zichtbaar op afbeelding 3.1 (rode kaders). Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeernorm per appartement te voldoen. In de bestemmingsplanregels is hiervoor een verplichting opgenomen om dit te waarborgen.

3.2.3 Verkeersgeneratie

Het GVVP geeft geen normen voor de verkeersgeneratie behorend bij verschillende functies. Voor het berekenen van de met de ontwikkeling gemoeide verkeersgeneratie is dan ook uitgegaan van de CROW-publicatie, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Woningtype: 'Serviceflat';
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron; CBS Statline);
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom.

Op basis van de bovenstaande uitganspunten bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie per zorgappartement 2,6 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

De totale gemiddelde verkeergeneratie van de ontwikkeling bedraagt hiermee afgerond naar boven (23*2,6) 60 voertuigbewegingen per weekdagetmaal. Het plangebied, waaronder de ontsluitingsroute, en de omliggende wegenstructuur zijn zodanig ingericht dat de met de ontwikkeling gemoeide verkeersgeneratie overzichtelijk en verkeersveilig kan worden afgewikkeld.

In dit kader wordt nog opgemerkt dat het huidige planologisch regime ter plaatse van het plangebied maatschappelijke functies toestaat met een hogere bijbehorende verkeersgeneratie. Per saldo ligt de te verwachten verkeersgeneratie in de nieuwe situatie substantieel lager dan in de huidige situatie.

3.2.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de aspecten 'verkeer' en 'parkeren' geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over relatief kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door onder andere de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

In voorliggend geval is sprake van de herontwikkeling van een inbreidingslocatie in de kern Tholen waar reeds stedelijke functies (maatschappelijke bestemming) zijn toegestaan. Concreet is er sprake van de realisatie van een appartementengebouw ten behoeve van maximaal 23 zorgwoningen voor senioren. In relatie tot de bestaande planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en dat hiermee toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden: a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van maximaal 23 zorgwoningen op een inbreidingslocatie aan de Simon Lindhoutstraat in Tholen. In Tholen worden nieuwbouwplannen op provinciaal niveau (Zeeuwse Woonagenda) en op regionaal niveau met elkaar afgestemd binnen de regio West-Brabant West. Deze afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de tot de regio behorende gemeenten, met hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie binnen de door de provincie gestelde bandbreedte blijft. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gelet op het feit dat vooral voor de lokale behoefte wordt gebouwd worden beperkt tot de gemeente Tholen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

<u>Algemeen</u>

De woonafspraken tussen de gemeente Tholen en de provincie Zeeland zijn op basis van de 'Zeeuwse Woonagenda' vastgelegd in de 'Woningbouwplanning 2020-2029'. In de 'Zeeuwse Woonagenda' is een gezamenlijke strategie opgenomen van de Zeeuwse regio's en provincie om de opgaven die in Zeeland spelen op het gebied van 'toekomstbestendig wonen' aan te pakken. Daarnaast gaat het om aanvullende nieuwbouw van de juiste woningen op de juiste locaties. Hiervoor wordt op Zeeuws niveau samengewerkt. De Woonagenda beschrijft de gedeelde visie op de woonopgave, namelijk: 'In 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad die 100% in kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de vraag'. De concrete vertaling van deze visie is voor de gemeente Tholen vastgelegd in een specifieke woningbouwplanning.

<u>Woningbouwplanning 2020-2029</u>

De huidige provinciale prognose geeft voor Tholen voor de periode 2019-2029 een verwachte woningbehoefte van 1069 woningen aan. Deze aantallen zijn tot stand gekomen op basis van de verwachte jaarlijkse huishoudengroei in de regio.

Gevolg van de woningbehoefte die blijkt uit de provinciale prognose, is dat alle projecten die op de planning staan doorgang kunnen vinden. Uitsluitend nieuwe plannen waar (ambtelijk) concreet over wordt gesproken zijn opgenomen. Omdat prognoses regelmatig worden bijgesteld, stellen we de woningbouwprogrammering jaarlijks bij. Daarnaast is in de woningbouwplanning een ruime 'post onvoorzien' opgenomen van 35 woningen per jaar. Hiermee wordt de flexibiliteit van de planning zo hoog mogelijk gehouden.

De flexibiliteit van de planning is ook van belang om ruimte beschikbaar te houden voor de eventuele ontwikkeling van woningen op vrijkomende locaties in de kernen. Ook zijn er voor diverse kernen plannen in voorbereiding. Deze plannen zijn nu nog niet concreet genoeg om op te nemen in de planning, maar de post onvoorzien biedt in de toekomst wel ruimte om deze op te nemen.

Onderstaand wordt achtereenvolgens op de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte ingegaan.

Kwantitatieve behoefte

Voor de kern Tholen geldt dat in de woningbouwplanning voor verschillende locaties woningen in de planning zijn opgenomen. Voor de locatie aan de Simon Lindhoutstraat is in de woningbouwplanning reeds rekening gehouden met de realisatie van 25 woningen.

Een en ander is weergegeven in de onderstaande tabel.

Woningbouwplanning 2020-2029 gemeente Tholen

Kern	Soort locatie	Planologische status	Aantal woningen	Sloop	Planning 2020-2029	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tholen					**406**	**59**	**91**	**62**	**39**	**35**	**25**	**25**	**25**	**25**	**20**
Buitenzorg IV	U	It	35		35			5	5	5	5	5	5	5	
Julianastraat	U	Vv	6		6		3	3							
Kotterstraat	I	InV	6		6	6									
Molenvliet	U	InV	222		180		20	20	20	20	20	20	20	20	20
Molenvliet Zuid	U	Onh	60		60	20	20	20							
Simon Lindhoutstraat	I	InV	25		25		25								
Stadszicht II	I	Onh	180		66	14	14	14	14	10					
Vestetuin	H	Onh	116	26	24	17	7								
Waterfront II	I	Onh	10		4	2	2								

Soort locatie	
Inbreiding	I
Uitbreiding	U
Herstructurering	H
Harde plancapaciteit	

Planologische status	
Onherroepelijk	Onh
Vastgesteld	V
BP in voorbereiding	InV
Visievorming	Vv
Initiatief	It

Tabel 4.1 Woningbouwplanning gemeente Tholen 2020-2029 (Bron: Provincie Zeeland)

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningbouwbehoefte is met name op lokaal niveau vastgelegd in de 'Woonvisie Gemeente Tholen 202-2026' (zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting). Op basis van deze woonvisie geldt dat de groei in huishoudens die verwacht wordt, zich verhoudingsgewijs vooral vertaalt in een behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit komt omdat het aantal ouderen de komende jaren door toenemende vergrijzing naar verwachting sterk zal groeien. Bij nieuwbouwplannen wordt daarom extra in op het toevoegen van voldoende en passende woningen voor senioren.

Toetsing

Voorliggend plan gaat uit van de realisatie van maximaal 23 zorgappartementen op een inbreidingslocatie aan de Simon Lindhoutstraat in Tholen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de concrete kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte blijkens respectievelijk de 'Woningbouwplanning 2020-2029' en de 'Woonvisie Gemeente Tholen 2021-2026', welke beide zijn gebaseerd op de met de provincie gemaakte woonafspraken.

Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte en de doorstroommogelijkheden op de woningmarkt.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie die onderdeel uitmaakt van een bestaand bebouwingsgebied, en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, en er hiermee geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsplan en Omgevingsverordening Zeeland 2018

Het omgevingsplan Zeeland 2018 is op 21 september 2018 vastgesteld en is het nieuwe provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Voortzetting van het nu geldend beleid is het uitgangspunt. Nieuw beleid is er onder meer voor de inrichting van de kustzone, energietransitie en klimaat-adaptatie. Het beleid is meer op hoofdlijnen beschreven en bouwt voort op de visie Zeeland 2040.

Bij het omgevingsplan is ook een milieueffectrapport (MER) opgesteld om een inschatting te maken van mogelijke milieueffecten om daar in de besluitvorming rekening mee te houden. Het MER gaat alleen in op de wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid. Per deelgebied (kust en deltawateren, Sloegebied en Kanaalzone, stedennetwerk, landelijk gebied) wordt beoordeeld wat de huidige situatie is en wat het nieuwe omgevingsplan daar aan verandert.

Voor het aspect wonen gaat het omgevingsplan uit van een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Verder staat zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Dit zijn drie soorten regels:

- voor burgers en bedrijven over vergunningplichten
- voor de overheid om vergunningaanvragen te beoordelen
- instructies over hoe gemeenten en waterschappen hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen

Deze regels worden door Provinciale Staten vastgesteld en zijn een uitwerking van de omgevingswaarden die de Provincie Zeeland in de verordening kan opnemen. Nu staan deze nog in afzonderlijke verordeningen zoals: de milieuverordening, de verordening ruimte, de ontgrondingenverordening, de landschapsverordening en de grondwaterverordening.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een appartementengebouw op een inbreidingslocatie ten behoeve van uitsluitend zorgwoningen voor senioren, ter vervanging van een bestaande gebouw ten behoeve van stedelijke functies. Hiermee wordt invulling gegeven aan de lokale woningbehoefte onder senioren waarbij een bestaande stedelijke locatie een nieuwe duurzame invulling krijgt. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Gelet op vorenstaande sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van het Omgevingsplan Zeeland 2018.

4.2.4 Conclusie aan het provinciaal beleid

In voorliggend geval is sprake van een herontwikkeling van de locatie van het voormalige politiebureau tot een woonzorglocatie waar wordt voorzien in de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is in lijn met de hiervoor beschreven ambities uit het Omgevingsplan en de omgevingsverordening Zeeland 2018.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 'bestemming Tholen' en actualisering 'Tholen 2025'

4.3.1.1 Algemeen

Op 24 april 2003 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie "Bestemming Tholen" vastgesteld. Deze visie verwoordt de gewenste ontwikkelingskoers voor de gemeente Tholen, waarbij het koesteren van de 'rust en ruimte' de kernkwaliteiten vormt. Om deze kwaliteiten te behouden, moet de 'stedelijke' en recreatieve dynamiek worden gestuurd. Het accent ligt daarbij op het in stand houden, faciliteren, stimuleren en sturen van de eigen dynamiek. Voor Oud-Vossemeer wordt ingezet op een versterking van de aanwezige kwaliteit als woonkern. Tholen wil zich tot het uiterste inspannen om de leefbaarheid, of het nu gaat om de leefbaarheid van de woonkernen, de ontwikkelingskernen of het landelijk gebied, in stand te houden. Veel van de plannen en activiteiten uit de toekomstvisie "Bestemming Tholen" zijn inmiddels gerealiseerd. Vandaar dat op 31 oktober 2013 de gemeenteraad van Tholen een actualisatie van dit beleidsdocument heeft vastgesteld, te weten de Toekomstvisie "Tholen 2025".

Met betrekking tot het thema 'Wonen' wordt in de visie "Tholen 2025" gesteld, dat behoefte is aan meer woningkwaliteit. Hierbij is het van belang om de markt leidend te laten zijn, zodat zowel voldaan kan worden aan de vraag van de eigen inwoners als aan de woonwensen van nieuwkomers. Hierbij is het wenselijk om meer binnen de bestaande kernen te bouwen en minder uit te breiden. Het concentratiebeleid, waarbij nieuwbouw vooral was bestemd voor de drie grootste kernen, wordt hierbij losgelaten; het moet zelfs mogelijk zijn om woningbouw in een bijzondere omgeving te realiseren, bijvoorbeeld aan het water of op het platteland. Wel is het van belang om nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie 'bestemming Tholen' en actualisering 'Tholen 2025'

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in de kern Tholen, aan de noordzijde van de historische binnenstad. Met deze ontwikkeling wordt middels de realisatie van maximaal 23 zorgwoningen bijgedragen aan de (lokale) woningbouwbehoefte onder senioren. Tevens wordt voorzien in een stedenbouwkundige opzet passend bij de omgeving. Het initiatief vergroot de leefbaarheid van de kern Tholen en past dan ook binnen het beleid zoals verwoord in de geactualiseerde toekomstvisie van de gemeente Tholen.

4.3.2 Woonvisie Gemeente Tholen 2021-2026

4.3.2.1 Algemeen

Op 7 oktober 2021 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Gemeente Tholen 2021-2026 vastgesteld. In deze visie wordt het beleid voor het aspect 'wonen' voor de periode 2021-2026 uiteengezet, waardoor dit document de basis vormt voor woningbouw binnen de gemeente.

De gemeente wil dat Tholen als geheel een aantrekkelijk woongebied is en blijft, zowel voor de huidige inwoners als voor mensen van buiten de gemeente. Daarom wordt ingezet op het behouden en versterken van de bestaande (woon)kwaliteiten in de kernen en het buitengebied. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die divers, betaalbaar en duurzaam is, passend bij de huidige en toekomstige woonbehoefte van de inwoners.

Het nieuwe beleid is gebaseerd op trends en ontwikkelingen, maar tegelijkertijd wordt rekening gehouden met de onzekerheden in de maatschappij. De ontwikkeling van de bevolking door geboorte en sterfte is redelijk goed voorspelbaar, maar dit geldt niet voor de invloed van migratiestromen. Daarnaast zijn factoren als economische groei, regelgeving in de sociale huur en consumentenvertrouwen van invloed op de woningmarkt. Daarom wordt uitgegaan van adaptief beleid. Dit betekent dat beleid kan worden aangepast op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen.

In het voorjaar van 2021 hebben alle inwoners door middel van een enquête de gelegenheid gehad om hun mening te geven over het wonen in gemeente Tholen. Inwoners zijn gevraagd naar hun woonwensen, de waardering van hun kern en over de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woningvoorraad. Zo'n 400 inwoners hebben de enquête ingevuld. De bijdrage van bewoners is gebruikt om richting te geven aan het beleid. Daarnaast is de input gebruikt om het uitvoeringsprogramma vorm te geven.

4.3.2.2 Wonen met zorg

De gemeente Tholen wil dat alle inwoners van de gemeente de mogelijkheid hebben om in de gemeente oud te worden. Ook kwetsbare groepen zoals mensen met een beperking moeten goed en wanneer mogelijk zelfstandig in de wijk kunnen wonen. In de beleidsvisie Wonen en Zorg wordt ingegaan op de huisvestingsbehoefte van doelgroepen met een specifieke zorgvraag. In de woonvisie is vooral de doelgroep senioren van belang. In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het stimuleren van de aanpassing van bestaande woningen en het vergroten van het aandeel levensloopbestendige woningen in nieuwbouw. Dit draagt tevens bij aan de doorstromingsmogelijkheden op de woningmarkt. Naast het aandeel van reguliere, voor senioren geschikte woningen, wordt ook ruimte geboden voor geclusterde woonvormen en mantelzorg.

4.3.2.3 Geclusterde woonvormen

Bij geclusterde woonvormen staan er meerdere woningen voor de doelgroep senioren bij elkaar. Dit is mogelijk in de vorm van appartementen of woonvormen zoals hofjes. Deze woonvorm vergroot de mogelijkheden voor ontmoetingen en maakt voorzieningen als een huismeester of gezamenlijke ruimte mogelijk.

Voor het ontwikkelen van geclusterde woonvormen worden vooral locaties in bestaande wijken en/of in de directe nabijheid van een zorginstelling en voorzieningen benut;

Bij het ontwikkelen van op senioren gerichte woningen is een variatie in koop- en huursegmenten van belang.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021-2026

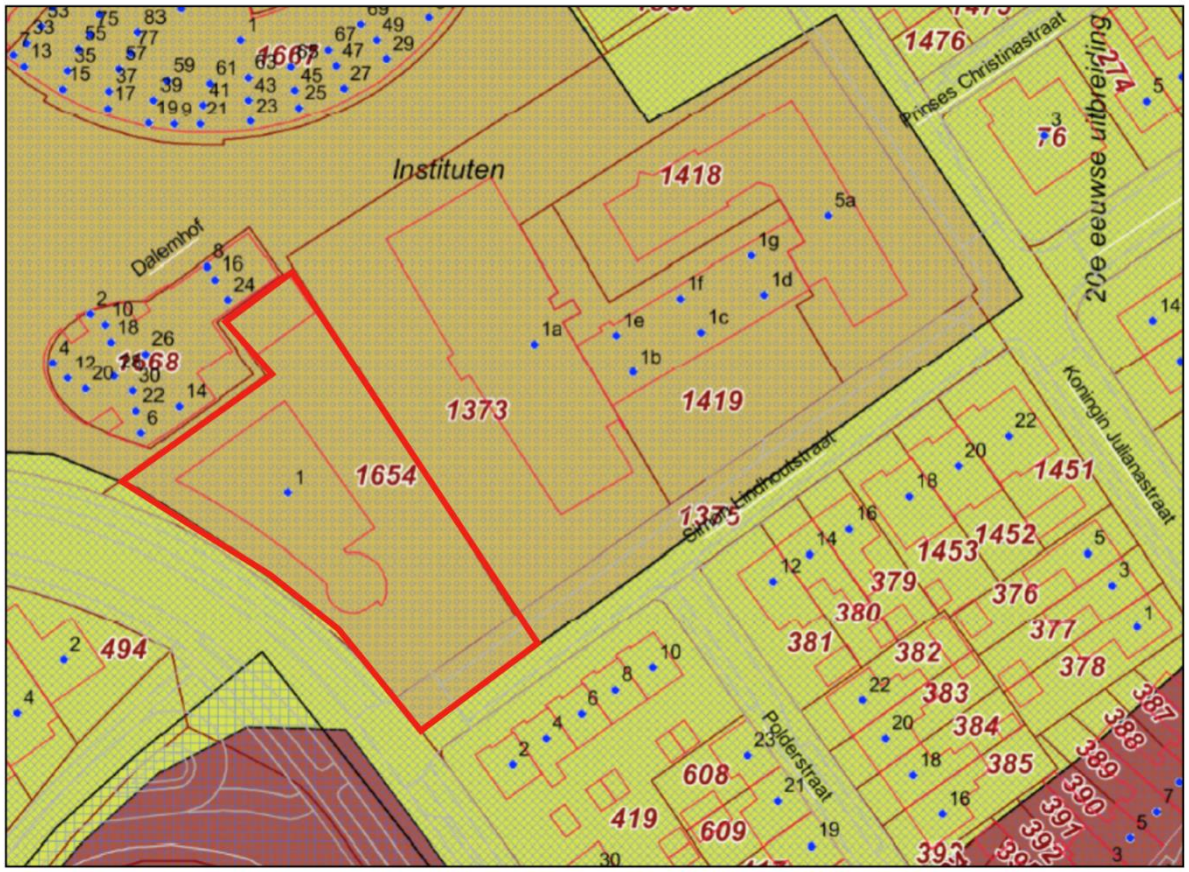
Het initiatief voorziet met de realisatie van maximaal 23 levensloopbestendige woonzorgappartementen voor senioren op een inbreidingslocatie, gekoppeld aan verplichte afname van zorg bij Zorgcentrum Ten Anker (SVRZ), in de invulling van de lokale woningbehoefte onder zorgbehoevende senioren. In de woningbouwplanning is reeds rekening gehouden met de realisatie van woningen op deze locatie. Met de realisatie van deze levensloopbestendige appartementen voor senioren wordt bijgedragen aan de aantoonbare kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte conform de woonvisie. Tevens heeft de realisatie van dergelijke appartementen gunstige effecten op de doorstromingsmogelijkheden op de woningmarkt. In de stedenbouwkundige opzet, architectuur en materiaalkeuze is daarnaast rekening gehouden met het historische karakter van omgeving. Het initiatief is hiermee in lijn met de Woonvisie Tholen 2021-2026

4.3.3 Welstandsnota gemeente Tholen

4.3.3.1 Algemeen

In de Welstandsnota gemeente Tholen zijn algemene welstandscriteria en gebiedsgericht welstandsbeleid voor het bouwen vastgelegd. Het gaat hierbij onder meer om toetsing aan criteria als plaatsing/situering van het bouwwerk, massavorm, gevelopbouw, materialen en kleuren, compositie massa-onderdelen (geledingen), gevelindeling/vormgeving, gevelelementen en detaillering.

Op basis van de welstandsnota maakt het plangebied onderdeel uit van het welstandsgebied 'instituten'. Dit is een gebied waar bijzondere bebouwingsthema's van toepassing zijn. De ligging van het plangebied (dikgedrukte rode omlijning) op de gebiedstypenkaart is weergegeven in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1 Ligging projectgebied op de gebiedstypenkaart uit de welstandsnota (Bron: gemeente Tholen)

4.3.3.2 Gebiedstype 'instituten'

Onder instituten worden grotere bebouwingscomplexen verstaan die min of meer solitair zijn gelegen, zoals opleidingsinstituten, scholen, verzorgingstehuizen en solitair gelegen bedrijven. De bebouwing is veelal naar binnen gekeerd en ingebed in een groene en soms parkachtige terreininrichting. De bouwwerken bestaan vaak uit een combinatie van éénlaagse bebouwing en gebouwen met meerder bouwlagen en zijn in veel gevallen opgetrokken uit metselwerk. De daken zijn veelal plat. Het kleur- en materiaalgebruik is zeer divers.

In de kern Tholen maken onder andere het scholencomplex aan de Molenvlietsedijk en het complex rondom zorgcentrum 'Ten Anker', met onder meer het voormalige politiebureau onderdeel uit van dit gebiedstype.

De complexen en centra die onder dit gebiedstype vallen hebben voornamelijk een grote maatschappelijke waarde. De gebouwen hebben vaak een beschermende, naar binnen gekeerde opzet. Hierdoor zijn wijzigingen en ontwikkelingen in de ruimtelijke structuur en architectonische vormgeving slechts in beperkte mate van invloed op de omgeving. Voor de welstandsbeoordeling op basis van gebiedsgerichte criteria wordt getoetst op welstandsniveau 2.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Tholen

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen na zorgvuldig overleg met verschillende belanghebbende partijen, waaronder omwonenden en de gemeente Tholen. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het definitieve ontwerp getoetst aan de geldende welstandscriteria.

4.3.4 Groenplan Gemeente Tholen 2019-2023

4.3.4.1 Algemeen

Op 6 december 2018 heeft de gemeenteraad het 'Groenplan Gemeente Tholen 2019-2023' vastgesteld. In het groenplan wordt richting gegeven aan een toekomstbestendige inrichting en beheer van het openbaar groen. Het is de visie van de gemeente om een robuuste groenstructuur te bereiken die de waarden van groen versterkt.

In het groenplan zijn de volgende ambities en/of toekomstperspectieven geformuleerd:

1. Het is een speerpunt voor de komende jaren om maatregelen te treffen om de samenleving en de openbare ruimte aan te passen aan actuele en verwachte klimaatveranderingen en de effecten daarvan (klimaatadaptatie). Het inzetten op behoud en ontwikkeling van (openbaar) groen is een goede maatregel om het stedelijke gebied meer klimaatbestendig te maken, omdat het groen in de bebouwde omgeving een hele belangrijke rol speelt in tijden van extreme droogte en hitte. Maar ook voor het beperken van wateroverlast biedt het openbaar groen kansen;
2. Een ander accent is de aandacht voor natuur en milieu en het belang voor het vergroten van de biodiversiteit. Het actuele groenbeleid wil invulling geven aan het vergroten van de ecologische waarde van het openbaar groen (in het bijzonder bij- en vlindervriendelijke inrichting en beheer) en ook naar het vergroten van de belevingswaarde van het groen;
3. Zo robuust mogelijke groenstructuren;
4. Sterke ruimtelijke hoofdstructuren;
5. Groen combineren met spelen, recreatie en educatie;
6. Lange levensduur van groen bereiken;
7. Sterke identiteit en herkenbaarheid;
8. Zelfbeheer en adoptiegroen meer zichtbaar maken, faciliteren en stimuleren.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal de gewenste groenstructuur zoals omschreven in het groenplan nadrukkelijk een plaats moeten krijgen in de planvorming en dus als randvoorwaarde mee moeten worden genomen in deze ontwikkelingen.

4.3.4.2 Toetsing initiatief aan Groenvisie en Groenstructuurplannen

Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet is nadrukkelijk rekening gehouden met de groenstructuur. Het plan zal aansluiting zoeken bij de groen structuur van de historische veste. Er zal rekening worden gehouden met een groene uitstraling van de buitenruimte. Daarnaast willen initiatiefnemers groen laten terugkomen in een deel van de gevel. Dit dient nog nader te worden uitgewerkt. Het initiatief is hiermee in lijn met de uitgangspunten het 'Groenplan Gemeente Tholen 2019-2023'.

4.3.5 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

De voorgenomen herontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

In dit kader wordt nog opgemerkt dat de onderzoeken waarnaar wordt verwezen in dit hoofdstuk zijn uitgevoerd toen er nog werd uitgegaan van de realisatie van maximaal 25 zorgappartementen. Dit aantal is later bijgesteld naar maximaal 23. De uitkomsten van de onderzoeken zijn echter wel representatief. Daar waar het aantal appartementen namelijk een rol speelt voor het onderzoek is hiermee juist een worst-case scenario in beeld gebracht. Verlaging van het aantal appartementen heeft in deze gevallen juist een positievere uitkomst tot gevolg, daar waar in alle relevante gevallen al aan de wet- en regelgeving wordt voldaan uitgaande van 25 appartementen.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval worden woonzorgappartementen mogelijk gemaakt. Deze woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als nieuwe 'geluidsgevoelige objecten'. Dit maakt toetsing aan de Wgh noodzakelijk.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.

De gewenste appartementen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Ten Ankerweg en de Grindweg. (beide 50 km/uur). In dit geval zijn tevens de 30 km/uur wegen Simon Lindhoutstraat en de Koningin Julianastraat meegenomen in het onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In voorliggend geval wordt niet voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB in relatie tot de geluidsbelasting veroorzaakt door wegverkeerslawaai afkomstig van de Ten Ankerweg (maximaal 61 dB) en de Simon Lindhoutstraat (maximaal 51 dB). De Simon Lindhoutstraat betreft een 30 km/uur weg zonder wettelijke geluidszone. Een hogere waarde in relatie tot deze weg is dan ook niet aan de orde. Wel is een hogere waarde benodigd in relatie tot de Ten Ankerweg.

Afwijken van de voorkeurswaarde is alleen mogelijk wanneer bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard, een

binnenniveau van 33 dB gerealiseerd kan worden en wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden voor het toekennen van een hogere waarde.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de onderbouwing hierbij wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in bijlage 1. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met gevelwering van maximaal 33 dB kan in alle gevallen worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB op basis van het Bouwbesluit. Dit kan bijvoorbeeld door de toepassing van Standaard HR++ beglazing in combinatie aanvullende geluidwerende voorzieningen.

Er kan voor de appartementen een hogere waarde L_{DEN} van maximaal 61 dB worden aangevraagd in verband met de geluidsbelasting afkomstig van de Ten Ankerweg

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de te realiseren appartementen voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied ligt.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan geen nieuwe 'grote lawaaimaker' mogelijk gemaakt als bedoeld in de Wgh. Een nadere toetsing aan het aspect industrielawaai is hiermee niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe zorgwoningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

In het kader van wegverkeerslawaai is een Besluit hogere waarde benodigd. De procedure van dit besluit loopt gelijk op net de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan heeft Terra Agribusiness in 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze plantoelichting.

In het bovengrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster zijn lichte verhogingen xylenen (som) en molybdeen aangetroffen.

Er zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen. Er zijn echter geen concentraties in de grond en het grondwater boven de tussenwaarde aangetroffen. Dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. De herontwikkeling heeft slechts een relatief beperkte verkeersgeneratie (circa 60 voertuigbewegingen per weekdagetmaal, zie paragraaf 3.2.3) tot gevolg. De nieuwe appartementen worden daarnaast gasloos gebouwd.

De woonzorgappartementen moeten worden aangemerkt als gevoelige bestemming zoals is opgenomen in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het plangebied is echter (ruimschoots) gelegen buiten de zones van rijkswegen (300 meter) en provinciale wegen (50 meter) zoals is vastgelegd in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Hiermee wordt ter plaatse van de woonzorgappartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

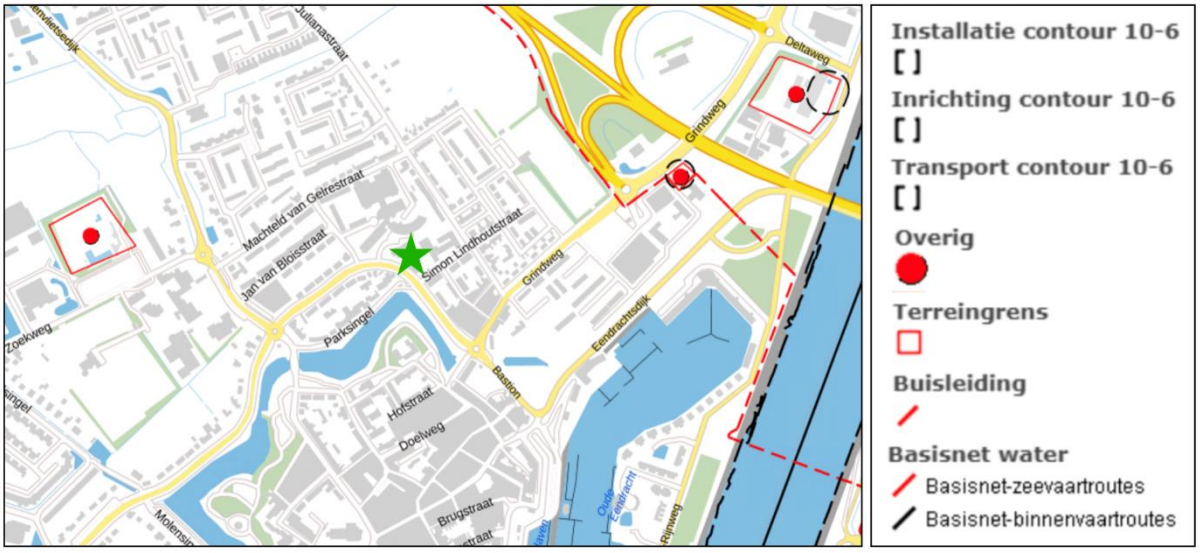
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de groene ster) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- wel is gelegen binnen het invloedsgebied van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich wel meerdere risicobronnen. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

Zwembad De Spetter

Op circa 540 meter ten noordwesten van het plangebied is Zwembad De Spetter gevestigd aan de Zoekweg 4. Ter plaatse is sprake van een opslagtank voor natriumhypochloriet. Het plangebied bevindt zich echter ruimschoots buiten de terreingrens van deze inrichting. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Delta Nutsbedrijf

Op circa 480 meter ten noordoosten van het plangebied is volgens de risicokaart een Delta Nutsbedrijf gevestigd, waar vervoer via (aardgas)pijpleidingen plaatsvindt. Het plangebied is echter ruimschoots gelegen buiten de bijbehorende risicocontour. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk. Op de invloed van individuele pijpleidingen wordt hierna nader ingegaan.

Aardgasleiding Gasunie

Op minimaal 340 meter afstand van het plangebied bevindt zich een ondergrondse aardgasleiding van de Gasunie. Het betreft de NEN-3650 aardgasleiding Z-525-04 met een bijbehorende uitwendige diameter van 168 millimeter en een maximale werkdruk van 40,00 Bar. Bij een dergelijke aardgasleiding van de Gasunie liggen de 1% en 100% letaliteitsgrens op respectievelijk 70 en 40 meter vanuit het hart van de buisleiding. In voorliggend geval ligt het plangebied ruimschoots buiten de letaliteitsafstanden. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Delta Glass

Op ruim 700 meter ten noordoosten van het plangebied is Delta Glass gevestigd aan de Deltaweg 4. Ter plaatse worden licht ontvlambare stoffen opgeslagen in de vorm van vier bovengrondse tanks voor de opslag van methylmetacrylaat. Het plangebied is echter ruimschoots gelegen buiten de bijbehorende risicocontour. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Schelde-Rijnkanaal

Op circa 650 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich het Schelde-Rijnkanaal. Over de bijbehorende vaarroute 'Corridor Westerschelde – Rijn' vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, waaronder vervoer van gevaarlijke stoffen in de stofcategorie GT3 (toxisch gas). Het bijbehorende invloedsgebied strekt zich uit tot maximaal 1.070 meter. Het plangebied ligt hiermee binnen het betreffende invloedsgebied.

SABIC Innovative Plastics

Op circa 4 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een plastics-/chemiebedrijf aan de Plasticslaan 1 in Bergen op Zoom. Het potentiële invloedsgebied, uitgaande van het maatgevende scenario 'vrijkomen giftige stoffen/giftige rookwolk', valt over het plangebied heen.

DSV Solutions

Op circa 750 meter afstand ten noordwesten van het plangebied bevindt zich eentransport- en logistiekbedrijf aan de Marconiweg 3 in Tholen. Het potentiële invloedsgebied, uitgaande van het maatgevende scenario 'vrijkomen giftige stoffen/giftige rookwolk', valt over het plangebied heen.

Vooroverleg Veiligheidsregio Zeeland

Dit bestemmingsplan maakt kwetsbare objecten mogelijk als bedoeld in het Bevi, namelijk de woonzorgappartementen. In dit bestemmingsplan zijn echter redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, het uitsluiten van ontwikkelingen voor groepen kwetsbare personen, meer afstand tussen risicobron en ontvangers et cetera. Om deze reden is Veiligheidsregio Zeeland verzocht een advies uit te brengen om mogelijke risico's zoveel mogelijk te kunnen beperken. De vooroverlegreactie van Veiligheidsregio is hieronder weergegeven.

"De relevante externe veiligheidsscenario's voor het plangebied bestaan uit ongevallen waarbij giftige stoffen vrijkomen. Hiervoor zijn in dit bestemmingsplan redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen, zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers. In de volgende paragraaf adviseren we u over de verdere mogelijkheden.

Ondanks dat er geen ruimtelijke maatregelen zijn te nemen, zijn er wel andere maatregelen te treffen om de veiligheid te verhogen.

<u>Maatregelen ter verbetering zelfredzaamheid</u>

Om de uitvoering van deze maatregelen toch te borgen, zijn er in elk geval twee mogelijkheden:

- opnemen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee wordt de uitvoering dan alsnog geborgd;

- de gemeente bespreekt met de initiatiefnemer de maatregelen die de gemeente belangrijk vindt voor de veiligheid. Veel initiatiefnemers nemen dan hun verantwoordelijkheid en passen de maatregelen toe, zeker als deze weinig tot geen geld kosten. De uitvoering is dan echter niet geborgd.

Wij adviseren u om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te vergroten:

*1. **Ventilatie**: Maak het appartementencomplex luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters te sluiten zijn (inclusief automatische schuifdeuren) en dat de mechanische ventilatie per appartement met een eenvoudige druk op een knop uitgeschakeld kan worden. Op deze manier wordt het binnendringen van giftige stoffen of giftige rook voorkomen of tegengegaan.*

2. ***Risicobewustzijn****: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Bijlage 1 van dit advies bevat een infographic, met daarin het juiste handelingsperspectief bij een ongeval waarbij giftige stoffen vrijkomen. Ons advies is om dit aan alle toekomstige bewoners te verstrekken. Uiteraard willen wij u desgewenst verder begeleiden in dit proces.*

3. BHV-/ontruimingsplan*: Neem het handelingsperspectief bij het vrijkomen van giftige stoffen op in het BHV-/ontruimingsplan van het pand. Het Team Wonen, Werken en Recreëren van de Veiligheidsregio Zeeland kan hierbij ondersteuning bieden.*

Maatregelen ter verbetering beheersbaarheid

De beheersbaarheid richt zich voor wat betreft externe veiligheid op de locatie waar de calamiteit plaatsvindt, dus bij de risicobronnen. De risicobronnen bevinden zich buiten het plangebied. De beheersbaarheid bij de bron is hiermee niet relevant.

Verder blijkt uit onze analyse dat er binnen het bestemmingsplan geen knel- of aandachtspunten zijn op het gebied van de bestrijdbaarheid (bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid). Overigens zal bij de toetsing van de omgevingsvergunning getoetst worden of er op het perceel voldoende bluswater aanwezig is om een brand te kunnen bestrijden.

Restrisico

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten."

Bovenstaande advies van Veiligheidsregio Zeeland is door de gemeente Tholen kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemers van dit bestemmingsplan.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat, rekening houdend met de adviezen van Veiligheidsregio Zeeland, het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De VNG-uitgave gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de historische binnenstad van Tholen. Rondom de locatie zijn hoofdzakelijk woonfuncties aanwezig. Het gebied kan om deze reden het beste worden aangemerkt met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De ontwikkeling behelst het bouwen van zorgwoningen. Deze functie kan in het kader van 'milieuzonering', uitgaande van een worst-case scenario, het beste worden aangemerkt als de milieucategorie 2 functie 'verpleeghuizen', met een bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect 'geluid'. Daarnaast geldt voor het aspect 'geur' een richtafstand van 10 meter.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere (zorg)woonfuncties binnen een afstand van 10 en 30 meter. Formeel wordt hiermee niet aan de richtafstanden voldaan. In dit kader wordt echter het volgende opgemerkt. Dit bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van zorgwoningen waarbij de zorg afkomstig is van het direct ten noorden gelegen Zorgcentrum Ten Anker. De bestemming wordt overeenkomstig gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Voorzieningen'. In vergelijk met de huidige bestemming 'Maatschappelijk' is hiermee sprake van een bestemming waarbij de toegestane functies een kleinere impact hebben op de omgeving. Zo is er onder andere sprake van een afname van de verkeersaantrekkende werking

in relatie tot de bestaande (planologische) situatie. Daarnaast wordt opgemerkt dat de toegestane functies maximaal als milieucategorie 2 functies zijn aan te merken, en het functies betreft die goed passen binnen woongebieden. Naar verwachting is er geen sprake van een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie 'wonen' is aan te merken als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele (bedrijfs)functies aanwezig die als milieubelastend moeten worden aangemerkt. In de onderstaande tabel worden de milieubelastende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	**Categorie**	**Grootste richtafstand rustige woonwijk**	**Daadwerkelijke afstand tot plangebied (circa)**
Diverse functies onder de bestemming 'Wonen-Voorzieningen' aan de Prins Clauslaan/Dalemhof, waaronder Zorgcentrum Ten Anker	2	30 meter voor geluid	0 meter
Maatschappelijk *Simon Lindhoutstraat 1a t/m 1g, 5a*	2	30 meter	0 meter
Bedrijfsfuncties *Parksingel 26, Grondweg 23*	2	30 meter	Circa 120 meter

In voorliggend geval wordt niet in alle gevallen aan de richtafstanden voldaan. Grenzend aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich Woonzorgcentrum Dalemhof. Grenzend aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich enkele maatschappelijke functies aan de Simon Lindhoutstraat, waaronder een kantoor en een geloofsgebouw behorend bij de Christengemeenschap Tholen.

Ook in dit kader wordt opgemerkt dat het in alle gevallen slechts gaat om milieucategorie 2 functies die goed passen binnen woongebieden. Naar verwachting is er ter plaatse van het plangebied geen sprake van onevenredige hinder en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van een aantasting van de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven/functies is geen sprake, aangezien reeds bestaande milieugevoelige functies (woningen) in dit kader maatgevend zijn.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het 'Zoommeer' bevindt zich op een afstand van circa 2 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied de 'Oosterschelde' bevindt zich op minimaal 6 kilometer afstand ten zuidwesten van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habittatypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd.

Hierna wordt de belangrijkste onderzoeksconclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat er is geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.3 Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland, het onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland dat in Zeeland ligt, noemen we Natuurnetwerk Zeeland (verder NNZ genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNZ, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNZ. Voor het NNZ geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNZ is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNZ' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNZ zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNZ is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNZ-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNZ, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Gronden die tot het Natuurnetwerk Zeeland behoren liggen op minimaal 200 meter afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Zeeland in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 5.3 Ligging van Natuurnetwerk Zeeland in de omgeving van het plangebied (Bron: Atlas van Zeeland, Provincie Zeeland)

In verband met de ligging buiten het Natuurnetwerk Zeeland, hebben de voorgenomen activiteiten geen wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Zeeland geen externe werking heeft. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNZ en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNZ.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wort verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

5.6.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezet

een amfibie er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen een vaste rust- en voortplantingsplaats in de bebouwing.

Vleermuizen en hun vaste rust- en voortplantingsplaats zijn strikt beschermd. Omdat de aanwezigheid van een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied niet uitgesloten kan worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, is nader onderzoek vereist. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol en bestaat uit minimaal vijf bezoeken aan het plangebied in de periode half mei-half september.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood en wordt een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd en vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet aangetast.

5.6.4 Conclusie

Er is nader onderzoek benodigd naar de functie van het bestaande pand voor vleermuizen. In de planregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijk sloopverbod opgenomen. Dit verbod waarborgt dat het bestaande pand niet wordt gesloopt voordat het bedoelde nader onderzoek heeft plaatsgevonden en eventueel hieruit voortvloeiende (compenserende) maatregelen zijn getroffen. Het aspect ecologie vormt op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Eerder bleek in paragraaf 1.4.2 al dat ter plaatse van het plangebied enkele archeologische dubbelbestemmingen van toepassing zijn. Omdat de bodemverstoringen in het kader van dit plan de 250 m² overschrijden is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In voorliggende geval heeft Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies weergeven. Het complete onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van sporen na ca. 1920. Het archeologisch belang van dergelijke sporen is laag.

Op basis van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor archeologisch onderzoek.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland (CHS) blijkt dat zich binnen het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden bevinden. In de directe omgeving van het plangebied komen op basis van deze kaart eveneens geen cultuurhistorische waarden voor die mogelijkerwijs negatief beïnvloed zouden kunnen worden in verband met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Het plangebied maakt wel onderdeel uit van het historische stadscentrum van Tholen. Om de cultuurhistorische waarde van het historische standscentrum te kunnen behouden is het bij nieuwe ontwikkelingen van belang rekening te houden met onder andere de 'skyline' van Tholen.

De 'skyline' van het oude centrum van Tholen, binnen de vesting, kenmerkt zich met name door de historische gebouwen zoals het stadhuis en de kerken. Buiten de vesting loopt een ringweg, de Ten Ankerweg met aansluitend de Grindweg/ het Bastion. De meeste hoogbouw in Tholen is te vinden aan deze wegen met kenmerkende hoge gebouwen zoals appartementencomplex de Vliethof, Dalemhof, het 'Ten Anker', de Gereformeerde kerk, De Kruittoren en Vestetuin. De planlocatie is gelegen aan de Ten Ankerweg en grenst aan het Ten Anker / Dalemhof. Met het nieuwe gebouw wordt aansluiting gezocht tot naastgelegen hoogbouw en door een getrapt ontwerp ook aansluiting gezocht bij de lagere bebouwing aan de zijde van de Simon Lindhoutstraat (zie ook afbeelding 3.2).

Het structuurontwerp is in het voortraject besproken met o.a. de Heemkundekring. Deze partij komt op voor de cultuurhistorie van kernen binnen de gemeente. Zij hebben geen bezwaar tegen de gewenste bouwhoogte omdat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de oude vesting. Desondanks is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met een passende invulling in relatie tot de 'skyline' van Tholen, zodat hier geen afbreuk aan wordt gedaan.

5.7.3 Conclusie

Er is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op basis van de onderzoeksconclusie is de archeologische dubbelbestemming niet overgenomen in dit bestemmingsplan. Het plangebied is hiermee vrijgegeven voor archeologisch onderzoek. Het plan heeft daarnaast geen negatieve effecten op cultuurhistorisch waarden. De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen hiermee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

5.8.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van ruim 2 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit project besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In paragraaf 5.6.2 is reeds ingegaan op de onderzoeksresultaten van de in het kader van dit project uitgevoerde AERIUS-berekening (zie ook bijlage 3). De met de ontwikkeling gemoeide stikstofemissie leidt niet tot een meetbare stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat er hiermee geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "*aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is in beginsel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk

ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van de sloop van een voormalig politiebureau en de realisatie van een nieuw appartementengebouw ten behoeve van maximaal 23 woonzorgappartementen. Hiermee is sprake van een herontwikkelingsproject op een inbreidingslocatie.

Wat betreft bouwmogelijkheden is in voorliggend geval slechts sprake van een beperkte toename van de bouwmogelijkheden. De nieuwe bebouwing wordt gebouwd rekening houdend met de bebouwingsstructuren in de directe omgeving. De nieuwbouw voegt zich stedenbouwkundig en architectonisch gezien goed bij de reeds bestaande bebouwing en vormt hiermee een geheel.

De planlocatie bevindt zich aan de noordzijde van de historische binnenstad van Tholen. Dit gebied kenmerkt zich reeds door een invulling ten behoeve van stedelijke functies, waaronder 'wonen' en 'zorg'. Ter plaatse is in de bestaande situatie reeds grotendeels sprake van bebouwing en verharding ten behoeve van de huidige (Pop-Up bedrijfsverzamelgebouw) en voormalige (politiebureau) functie. Hiermee is ter plaatse al sprake van gebruiks- en bouwmogelijkheden ten behoeve van soortgelijke stedelijke functies.

Op basis van het bovenstaande, waaronder de aard en relatief beperkte omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving en het bestaande planologische regime, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Een nadere toetsing is hiermee niet noodzakelijk.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Waterverordening Zeeland heeft de provincie Zeeland de Waterwet en het Waterbeleid 21^{e} Eeuw uitgewerkt. Hierin staan normen voor de regionale watersystemen (het slotenstelsel). Ze moeten bij hevige neerslag voldoende water kunnen bergen en afvoeren. Voor stedelijk gebied geldt als norm dat er eens in de 100 jaar ernstige wateroverlast mag optreden. Voor landelijk gebied is de norm eens in de 25 jaar. Waar glastuinbouw is, geldt een norm van eens in de 50 jaar. Aan de hand van deze normen zorgt het waterschap voor de nodige inrichtingsmaatregelen en voorzieningen om wateroverlast te voorkomen.

6.1.4 Waterschap Scheldestromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Rijkswaterstaat, twee waterschappen, twee provincies en zestien gemeenten zijn samen verantwoordelijk voor het waterbeheer in het stroomgebied Schelde.

De Algemene Vergadering van het waterschap Scheldestromen heeft op 19 november 2015 het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 laat het waterschap de hoofdlijnen zien van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen. In het plan zijn doelen gesteld voor de thema's watersysteem en afvalwaterketen.

Concreet betekent dat voor het watersysteem de volgende doelen:

- Watersystemen zijn zo ontworpen dat ernstige en langdurige wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen: oppervlaktewater treedt niet vaak buiten zijn oevers.
- De gehanteerde waterpeilen zijn afgestemd op het grondgebruik oftewel de functies landbouw, natuur en wonen: goed waterpeil onder normale omstandigheden.
- Zorgen voor waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: gezond oppervlaktewater.

- Faciliteren van een verantwoord gebruik van het beschikbare zoetwater.

Voor de afvalwaterketen is het volgende doel van belang:

- In de afvalwaterketen van de toekomst wordt afvalwater op een duurzame en efficiënte manier ingezameld en gezuiverd, zodat het geen bedreiging vormt voor volksgezondheid en omgevingskwaliteit.

6.2 Watertoetsproces

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het waterschap is geïnformeerd middels het aanmeldformulier watertoets. Bij het Waterschap Scheldestromen wordt hiervoor een watertoetstabel gebruikt. De watertoetstabel is ingevuld en opgestuurd naar het Waterschap. De watertoetstabel is opgenomen in bijlage 6. Hierin is tevens de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied in beeld gebracht.

Het waterschap heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voorafgaand aan de ontwerpfase te reageren op het verzoek tot vooroverleg.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Verantwoording van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: Voor welke sloopwerken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 5)
In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent overschrijding van bouwgrenzen en afwijkende maten beschreven.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)
In dit artikel wordt aangeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

Overige regels (Artikel 8)
Dit artikel gaat in op de werking van wettelijke regeling zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, en parkeren en laden/lossen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Wonen - Voorzieningen (Artikel 3)

De voor ‘Wonen - Voorzieningen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in combinatie met zorgvoorzieningen of verpleging, (para)medische voorzieningen, dienstverlening. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen toegestaan.

Ter plaatse zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Middels de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is het aantal woonzorgappartementen gemaximeerd op 23. De bouwregels zijn onder andere vastgelegd middels enkele maatvoeringen op de verbeelding.

In deze bestemming is tevens een vergunningplicht opgenomen. Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bestaande bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Dit verbod is niet van toepassing indien nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de in Bijlage 1 Quickscan natuurwaardenonderzoek van d.d. 21-12-2020 genoemde beschermde diersoorten (vleermuizen), en eventueel hieruit voortvloeiende verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing betreffende de beschermde diersoorten (vleermuizen).

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Tholen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Zeeland

Het concept bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Zeeland gestuurd. De provincie Zeeland heeft aangegeven dat de uitgevoerde ecologische quickscan en eventueel hieruit voortvloeiend onderzoek ontbrak in het bestemmingsplan.

De uitgevoerde quickscan maakt als bijlage 4 onderdeel uit van deze plantoelichting. In de planregels van dit bestemmingsplan is middels een specifieke regeling gewaarborgd dat de bestaande gebouwen, voor zover relevant in het kader van vleermuizen, niet mogen worden gesloopt voordat aanvullend vleermuizenonderzoek is uitgevoerd en eventueel noodzakelijke vervolgstappen zijn genomen.

9.1.3 Waterschap Scheldestromen

Het concept bestemmingsplan is ter vooroverleg naar het Waterschap Scheldestomen gestuurd. Het waterschap heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voorafgaand aan de ontwerpfase te reageren op het verzoek tot vooroverleg.

9.1.4 Veiligheidsregio Zeeland

Het concept bestemmingsplan is ter vooroverleg naar de Veiligheidsregio Zeeland gestuurd. Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

9.2 Informatie en inspraak

Omwonenden en overige belanghebbenden zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan. In vier verschillende informatierondes, verdeeld over de jaren 2019 en 2020, zijn belanghebbenden geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en mee te denken in de planvorming. Uiteindelijk heeft dit mede geleidt tot het stedenbouwkundig plan, dat is gebaseerd op de voorkeur vanuit de belanghebbenden.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 juni tot en met 15 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan, met overige relevante stukken, is gedurende deze periode raadpleegbaar geweest.

Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ontvangen. De reacties zijn schriftelijk ingediend. In de nota van zienswijzen zijn deze zienswijzen naar

aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. Deze nota maakt als bijlage 7 onderdeel uit van deze plantoelichting.

Deze zienswijzen hebben geleidt tot enkele wijzigingen in de plantoelichting van dit bestemmingsplan. De wijzigingen zijn weergegeven in de nota van zienswijzen (bijlage 7).

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Watertoetstabel

Bijlage 7 Nota van zienswijzen