



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerp Tam-Omgevingsplan Lidl, Sportlaan Sint-Maartensdijk

Gemeente Tholen

Oktober 2025

Nota van beantwoording zienswijzen Lidl, Sportlaan Sint-Maartensdijk

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hiernavolgende hoofdstukken worden de door reclamanten gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de (geanonimiseerde) lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Lidl, Sportlaan Sint-Maartensdijk is op 27 maart 2025 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 28 maart 2025 tot en met 9 mei 2025 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de reactie betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1, pro-forma ingekomen op 8 mei 2025 en nadere motivatie op 26 mei 2025 (W.H. Lindhout, LGL legal B.V. namens De Nijs-Soffers, eigenaar van het pand Sportlaan 10, 10a en 14 te Sint-Maartensdijk)
2. Reclamant 2, ingekomen op 9 mei 2025 en nadere motivatie op 23 mei 2025 (S. Stavenuifer, DVLP advocaten B.V. namens A.J. Real Estate B.V., eigenaar van het pand Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk/ Spar Holding B.V., huurder van het pand Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk/ Eenmanszaak R.J. Solleveld, exploitant van het pand Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk)
3. Reclamant 3, ingekomen op 9 mei 2025 (C.J.J. Schot-Oudesluijs, Sportlaan 12 te Sint-Maartensdijk)

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijnen binnen gekomen. De zienwijzen zijn ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overlegpartners

Resultaten overleg Concept (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Lidl, Sportlaan Sint-Maartensdijk

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het TAM-Omgevingsplan Lidl, Sportlaan Sint-Maartensdijk toegezonden aan:

- 1. Provincie Zeeland
- 2. Waterschap Scheldestromen
- 3. Veiligheidsregio Zeeland

Provincie Zeeland (ontvangen 17 december 2024)			
Overlegreactie		Reactie	Conclusie
1A	Vanaf 1 oktober 2024 is er een nieuwe versie van de Aerius-calculator beschikbaar. De stikstofberekening zal, voor vaststelling, volgens de meest actuele versie uitgevoerd moeten worden. Dan zal duidelijk zijn of er sprake is van gewijzigde uitkomsten en de eventuele gevolgen voor het plan.	Na de update van de berekeningen met de laatste Aerius-tool van 7 oktober 2025 blijkt dat er sprake is van stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/j op een aantal hexagonen in het Natura 2000-gebied Oosterschelde. Doormiddel van een voortoets is onderzocht of er significante effecten zijn op dit Natura 2000-gebied. Op grond van de ecologische beoordeling wordt geconcludeerd dat significante effecten als gevolg van de berekende extra stikstofdepositie op voorhand geheel kunnen worden uitgesloten.	De wijziging wordt doorgevoerd in de bijlagen bij de motivering.
Waterschap Scheldestromen (ontvangen 19 november 2024)			
Overlegreactie			
2A	Vanuit waterbeheer zijn er opmerkingen op het plan. Op basis van de stukken kan het waterschap niet akkoord gaan met de waterberging.	Naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap is overleg geweest en is overeengekomen dat aanvullende waterberging niet noodzakelijk is.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen aan het TAM-Omgevingsplan
Veiligheidsregio Zeeland (ontvangen 19 december 2024)			

3A	De veiligheidsregio geeft aan dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van 'Sabic Innovative Plastics B.V.' op circa 12 kilometer afstand in het kader van externe veiligheid. Er worden adviezen gegeven met betrekking tot de externe veiligheid.	Naar aanleiding van de reactie van de veiligheidsregio is de tekst in de paragraaf omgevingsveiligheid aangevuld.	De adviezen van de veiligheidsregio zijn opgenomen in de motivering.
3B	De veiligheidsregio geeft adviezen met betrekking tot, bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.	Zie 3A.	Zie 3A.

4.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 26 mei 2025)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Reclamant geeft aan dat in de Omgevingsverordening Zeeland en de Omgevingsvisie Tholen wordt aangegeven dat het uitgangspunt is, om detailhandel voorzieningen te bundelen en concentreren.	Een detailhandelsvoorziening met een bruto vloeroppervlak van 1.500 m² of meer wordt volgens de begripsbepalingen in de verordening tot een grootschalige detailhandelsvoorziening gerekend. Omdat de beoogde supermarkt een bruto oppervlakte van 1.990 m² heeft gelden de regels voor grootschalige detailhandelsvoorzieningen zoals opgenomen in artikel 5.7 Detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen en grootschalige detailhandelsvoorzieningen: In artikel 5.7 van de Omgevingsverordening Zeeland is onder 2 is samengevat bepaald dat grootschalige detailhandelsvoorzieningen zich mogen vestigen buiten de in de Verordening genoemde gebieden en locaties, indien aannemelijk wordt gemaakt dat binnen een locatie als bedoeld in het 1e lid geen ruimte beschikbaar is én er sprake is van een locatie die passend gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer is ontsloten of als zodanig wordt ontwikkeld. De Lidl-supermarkt is ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet meer inpasbaar in het kernwinkelgebied van Sint Maartensdijk. Daarom wordt voorgesteld deze te verplaatsen naar het toegangsgebied van het bedrijventerrein Gorishoek, op enige afstand van het kernwinkelgebied, maar binnen bestaand stedelijk gebied. De functie heeft een sterke lokale binding en kan dus niet op een locatie met grote afstand tot Sint Maartensdijk worden gerealiseerd. De locatie Poortvliet is op beperkte afstand tot Sint Maartensdijk, maar is volledig ingevuld en staat bovendien de vestiging van supermarkten niet toe. De beoogde locatie aan de	In de motivering zal voorgaande toetsing worden opgenomen.

		Sportlaan is goed bereikbaar vanaf verschillende richtingen met gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer. Bovendien is in de toelichting bij de Verordening benoemd dat er afwegingsruimte bestaat voor bijvoorbeeld een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied, deze mag op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen stedelijk gebied worden toegestaan. Daarmee voldoet de ontwikkeling dan ook aan de Omgevingsverordening Zeeland, provincie Zeeland heeft in haar overlegreactie ook niet aangegeven dat de realisatie van de supermarkt op deze locatie ongewenst is.	
1B	Door Reclamant wordt vooropgesteld dat het ontwerp omgevingsplan in de motivering ten onrechte niet is getoetst aan de Omgevingsvisie Tholen. Dat is onzorgvuldig.	Op 3 oktober 2024 is door de raad van de gemeente Tholen de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is onder andere bepaald dat het beleid ten aanzien van detailhandel zich richt op het beschikbaar houden van een basisvoorziening voor het doen van boodschappen in zoveel mogelijk kernen en een volwaardige grotere supermarkt in ieder geval in Sint-Annaland, Sint Maartensdijk en Tholen. Het ontwerp omgevingsplan past daarmee volledig in de Omgevingsvisie Tholen.	De motivering zal worden aangevuld met een toetsing aan de Omgevingsvisie
1C	Met het ontwerp omgevingsplan wordt de verplaatsing van de Lidl naar een locatie buiten bestaand kernwinkelgebied op enige afstand van het centrum van Sint-Maartensdijk solitair benaderd. Dat strookt niet met het uitgangspunt van de Omgevingsverordening Zeeland en de Omgevingsvisie Tholen om het winkelaanbod zoveel mogelijk bij elkaar te houden.	In de reactie onder punt 1A is goed gemotiveerd uitgelegd dat verplaatsing van de Lidl naar een locatie buiten bestaand kernwinkelgebied in ruimtelijke zin tot de mogelijkheden behoort en ook in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
1D	Daarbij komt dat het perceel waarop het ontwerp omgevingsplan betrekking heeft op de visiekaart met betrekking tot Sint-	In de omgevingsvisie zijn globale gebieden aangewezen. Het zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein van Sint Maartensdijk is aangewezen als 'Mogelijk transformatiegebied'. Het plangebied ligt	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan

	Maartensdijk in de Omgevingsvisie Tholen, zoals gezegd, juist niet is aangegeven als transformatiegebied, maar als bedrijventerrein.	deels in dit aangewezen gebied / grenst aan dit gebied. Zoals hiervoor aangegeven zijn de gebieden globaal aangegeven en niet exact. In de visie is over het Mogelijk Transformatiegebied opgenomen: “Het noordelijke deel van de Geertruidapolder en het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein zijn aangewezen als mogelijk transformatiegebied. Dit gebied zou zich kunnen ontwikkelen als gemengd gebied met een mix van wonen, grootschalige functies die niet meer in de binnenstad passen, bedrijven en/of een (gedeeltelijke) agrarische functie.” De transformatie van het plangebied naar een supermarkt past daarmee heel goed bij dit gebied.	
1E	Reclamant stelt dat De motivering bij het ontwerp omgevingsplan gebrekkig althans ondeugdelijk is. Het onderzoek ‘Verplaatsing Lidl Sint-Maartensdijk: Onderbouwing behoefte en locatieafweging’ van 30 oktober 2024 van Rho Adviseurs is gebrekkig althans ondeugdelijk	Deze zienswijze is feitelijk onjuist. In het document is goed gemotiveerd en deugdelijk onderzocht aangegeven dat de verplaatsing van de Lidl naar de projectlocatie in ruimtelijke zin tot de mogelijkheden behoort en zelfs aanbeveling verdient. Rho Adviseurs is een deskundig dat te goeder naam en faam bekendheid geniet op het gebied van ruimtelijke ordening. In de zienswijze wordt niet inzichtelijk gemaakt waarom het onderzoek ondeugdelijk is en waarom het door Rho Adviseurs opgestelde document gebrekkig zou zijn. Een deskundig tegenadvies welke deze zienswijze zou moeten onderbouwen, ontbreekt.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
1F	Reclamant stelt dat de negatieve effecten van leegstand voor de omgeving ten onrechte niet inzichtelijk gemaakt zijn.	De resultaten van het distributieplanologisch onderzoek in de ladderonderbouwing laten zien dat als gevolg van de bevolkingsgroei en versterking van het supermarktaanbod er marktruimte ontstaat. Na uitbreiding van Lidl blijft de marktsituatie op een acceptabel niveau functioneren. Geconcludeerd wordt dat er voldoende marktpotentieel is om de uitbreiding mogelijk te maken zonder dat dit de omzet van overige dagelijkse detailhandel dermate treft dat exploitatie niet meer mogelijk is. Op pagina 13 van de ladderonderbouwing is geconcludeerd dat er geen grote negatieve effecten te verwachten zijn op het overige winkelaanbod. Daarnaast is beleidsmatig in de Omgevingsvisie vastgelegd dat het beleid ten aanzien van detailhandel zich richt op het beschikbaar houden van een basisvoorziening voor het doen van boodschappen in zoveel mogelijk kernen en een volwaardige grotere supermarkt (minimaal 1.200 m ² wvo) in ieder geval in Sint-Annaland,	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

		Sint-Maartensdijk en Tholen (hier meerdere supermarkten). Deze ontwikkeling sluit aan bij dit aspect van het beleid. Realisatie van deze grotere supermarkt was in het centrum van de kern niet mogelijk.	
1G	In de motivering wordt uitgegaan van 115 parkeerplaatsen. Volgens Reclamant moet dit 123 zijn.	Dit klopt en is een omissie. Het correcte aantal is 123, de tekst wordt hierop aangepast. Overigens is er voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren, in het ontwerp is sprake van 129 parkeerplaatsen.	De motivering wordt hierop aangepast.
1H	Reclamant stelt dat het niet anders kan dan dat het hoge aantal motorvoertuigbewegingen, in combinatie met de naastgelegen rotonde, voor opstoppen zal gaan zorgen. Dat is in combinatie met het huidige verkeer, waaronder fietsers, ongewenst en gevaarlijk.	De capaciteit van een enkelstrooksrotonde is 20.000-25.000 mvt/etmaal. De conflictbelasting is 1.500 p/u. Gezien de verkeersgeneratie van de supermarkt maximaal 2.687 per etmaal zal zijn worden hier geen problemen verwacht. In het ontwerp zijn daarnaast maatregelen getroffen om beide verkeersstromen (langzaam en gemotoriseerd verkeer) te scheiden..	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
1I	Reclamant stelt dat er geen veilige verkeerssituatie voor fietsverkeer is.	Naar aanleiding van de zienswijze is er een aanpassing in het ontwerp gedaan waarbij er gekozen is slechts één toegang voor auto- en fietsverkeer aan de Verbindingsweg. Hierdoor ontstaat een overzichtelijk situatie voor fiets- en autoverkeer.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan
1J	Reclamant geeft aan dat de invulling van de huidige Lidl-winkel aan de Markt in Sint-Maartensdijk is in de motivering bij het ontwerp omgevingsplan op geen enkele manier meegenomen. Zulks ten onrechte, aangezien de locatie van de huidige Lidi-winkel eveneens onderdeel is van het plangebied van het ontwerp omgevingsplan.	De locatie op Markt 23-27 wordt herontwikkeld binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden, met dien verstande dat een supermarkt is uitgesloten. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
1K	Reclamant wijst op het vermelden van onjuiste afstanden ten opzichte van Natura-2000 gebieden in de stikstofberekening.	Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000-gebied. De afstand tot een Natura 2000-gebied bedraagt circa 500 meter. Dit betreft het Natura 2000-gebied Oosterschelde. In de stikstofberekening is dit aangepast. Dit heeft geen gevolgen, omdat Aerius automatisch de afstand tot Natura-2000 gebieden bepaald.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

1L	Reclamant wijst op het ontbreken van de koude start als losse bron in de stikstofberekening.	De koude start is na de actualisatie van oktober 2024 onderdeel van de Aerius rekentool geworden en is dan ook onderdeel van de geactualiseerde stikstofberekening. Na de update van de berekeningen met de laatste Aerius-tool blijkt dat er sprake is van stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/j op een aantal hexagonen in het Natura 2000-gebied Oosterschelde. Doormiddel van een voortoets is onderzocht of er significante effecten zijn op dit Natura 2000-gebied. Op grond van de ecologische beoordeling wordt geconcludeerd dat significante effecten als gevolg van de berekende extra stikstofdepositie op voorhand geheel kunnen worden uitgesloten.	Zie onder 4.1 Overlegpartners: 1A.
1M	Reclamant wijst op het vermelden van onjuiste vloeroppervlaktes in de stikstofberekening en in de mer-beoordeling.	De mer-beoordeling en de memo stikstofberekening worden aangepast n.a.v. deze omissie	Zie onder 4.1 Overlegpartners: 1A
1N	Reclamant wijst op het ten onrechte ontbreken van een akoestisch onderzoek, vanwege de bedrijfswoning op 3 meter afstand.	Inmiddels is het akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige gebouwen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Tevens is aangetoond dat de aangevraagde situatie vergunbaar wordt geacht. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren om het TAM-omgevingsplan vast te stellen.	Het akoestisch onderzoek wordt opgenomen als bijlage bij de motivering. Daarnaast worden de conclusies van het onderzoek in de motivering opgenomen.
1O	Reclamant stelt dat in paragraaf 6.2.2 wordt gesproken over een afstand van ten minste 90 meter van bedrijfswoningen waardoor onderzoek naar inrichtingslawaai niet noodzakelijk zou zijn. Dit komt niet overeen met paragraaf 6.6.1 van de motivering bij het ontwerp omgevingsplan. Dat is onzorgvuldig.	De afstand klopt inderdaad niet, de tekst wordt hierop aangepast. Het geluid door activiteiten is in de voorgaande paragraaf in de motivering behandeld.	De motivering wordt hierop aangepast.

1P	Reclamant wijst op het ten onrechte gebruik maken van de Handreiking Activiteiten en milieuzonering, omdat hier niet meer mee wordt gewerkt.	De richtafstanden uit het Handboek Bedrijven en milieuzonering kunnen nog gebruikt in de als onderbouwing dat hinder beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau. Er is gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde bedrijfswoning wel akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen geborgd kan worden.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
1Q	Reclamant stelt dat In de planregels van het ontwerp omgevingsplan is geen overgangsrecht opgenomen. Dat zou betekenen dat het gebruik van de huidige Lidl-winkel aan de Markt in Sint-Maartensdijk op het moment van inwerkingtreding van het omgevingsplan per direct strijdig is met het omgevingsplan. Dat klopt dus niet.	Overgangsrecht wordt toegevoegd in artikel 12 van het Tam-omgevingsplan	Overgangsrecht wordt toegevoegd in artikel 12 van het Tam-omgevingsplan. Dit artikel is opgenomen na de beantwoording van de zienswijzen in dit document.
1R	Reclamant stelt dat de definitieve versie van de aanmeldnotitie met de m.e.r.-beoordeling en het m.e.r.-beoordelingsbesluit van 25 maart 2025 van het college niet ter inzage zijn gelegd. Dit is in strijd met artikel 3:11 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)	De aanmeldnotitie is samen met het besluit van het college ter inzage gelegd op 28 maart.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
Reclamant 2 (ontvangen 23 mei 2025)			
2A	Reclamant stelt dat de verplaatsing van de Lidl supermarkt naar een industrieterrein buiten het centrum zal zorgen voor een ontwrichting van het centrum van Sint-Maartensdijk.	In de motivering van het ontwerp TAM-Omgevingsplan is duidelijk toegelicht waarom Lidl niet toekomstbestendig is op de huidige locatie. Vertrek dreigt, en in dat geval dus ook vertrek uit het centrum. Om, conform het in de Omgevingsvisie vastgelegde beleid een volwaardige – grotere supermarkt voor de kern Sint-Maartensdijk te behouden, is de afweging gemaakt om op de winkel te verplaatsen (naar een goed bereikbare locatie waar parkeren en bevoorrading veilig plaats kan vinden). Voor het centrum betekent dit vertrek van een supermarkt (wat zonder deze verplaatsing ook een reële consequentie is), maar daarmee ook het verminderen van de op dit moment hoge verkeer,- en	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan

		parkeerdruk. In de planmotivering is gemotiveerd waarom er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen sprake van ontwrichting op de oude locatie. De oude locatie kan met een nieuwe functie worden ingevuld.	
2B	Volgens Reclamant geeft het Omgevingsplan onvoldoende rekenschap van de belangen van de winkeliers in het centrum, en inwoners van Sint-Maartensdijk. De Lidl wordt volledig gefaciliteerd.	Zie reactie onder 2A.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan
2C	Reclamant stelt dat het niet kan zijn dat in deze ontwikkeling, de kwantitatieve behoefte geen rekening houdt met het secundaire verzorgingsgebied. De distributieve marktanalyse door Rho is hiermee onvoldoende onderbouwd.	De redenering is onjuist. De uitgevoerde distributieplanologische analyse betreft zowel het primaire (koopkrachtbinding) als het secundaire marktgebied (koopkrachttoevloeiing). De toename van de toevloeiing is berekend op € 2,7 miljoen. Daarmee is ruim 4% van de bestedingen in het secundaire marktgebied, zijnde de overige kernen van de gemeente Tholen. Het betreft dus een zeer beperkte wijziging in de koopstromen die geen effect zal hebben op het functioneren van het overige winkelaanbod. Overigens is de verwachting dat de toename van de toevloeiing vooral zal voortkomen uit een vermindering van de afvloeiing van bestedingen van inwoners van Tholen naar de aanwezige Lidl in Halsteren en Steenberg, zoals in de onderbouwing is aangegeven. Het effect op de bestedingen in supermarkten in andere kernen zal daarom naar verwachting substantieel onder de 4% liggen, zodat er geen effect op het functioneren van het overige winkelaanbod is te verwachten.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan
2D	Reclamant geeft aan dat de distributieve marktanalyse van Rho ook onvoldoende onderbouwd is, vanwege de keuze van de kooporiëntaties en de keuze om de gehele dagelijkse goederensector te analyseren in plaats van de analyse te concentreren op supermarkten.	Reclamant levert geen nadere onderbouwing dat wanneer naar de supermarktsector gekeken wordt een negatiever distributieve marktruimte ontstaat. Desalniettemin is al rekening gehouden met de hogere vloerproductiviteit van supermarkten door uit te gaan van een gemiddelde vloerproductiviteit waarin de verhouding supermarkten en speciaalzaken/persoonlijke verzorging in Sint-Maartensdijk is meegewogen (zie pag. 10 en bijlage 2 van de rapportage). In Sint Maartensdijk zijn twee supermarkten aanwezig, deze zijn beide betrokken in het onderzoek van Rho. Uit niets blijkt dat de Spar haar	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan

		deuren zou moeten sluiten of dat te verwachten is. Zelfs als dat toch het geval zou zijn, dan is daarmee nog geen sprake van een duurzame ontworpen van de voorzieningenstructuur.	
2E	Volgens Reclamant ontbreekt een effectenstudie in het onderzoek van Rho. Een dergelijk studie is cruciaal om de impact van de nieuwe supermarkt op de bestaande detailhandelsstructuur te kunnen inschatten, inclusief de mogelijk negatieve effecten op de Spar en het overige winkelaanbod in het centrumgebied van Sint-Maartensdijk.	De impact van de uitbreiding van Lidl is gemotiveerd door de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in beeld te brengen. Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er voldoende marktpotentie binnen de dagelijkse sector is om de uitbreiding te verantwoorden. De toekomstige vloerproductiviteit zal in de toekomst wat lager liggen (vooral ook bij Lidl zelf door de schaalvergroting), maar nog op een acceptabel niveau zijn (- 4 procentpunt). De kwalitatieve motivering gaat in op de meerwaarde van de ontwikkeling, ook voor het centrum: oplossing voor problemen met bevoorrading en parkeren. Daarnaast wordt met de beoogde verplaatsing juist gezorgd voor behoud van de supermarkt en versterking van de positie van Sint-Maartensdijk als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen. Daarmee blijven de bestedingen in Sint-Maartensdijk (ook in het centrum). Wanneer Lidl genoodzaakt is te vertrekken zonder op een nieuwe locatie in Sint-Maartensdijk te kunnen vestigen verdwijnen de bestedingen juist uit Sint-Maartensdijk. De winkels in het centrum zullen in dat geval meer omzet verliezen dan als het gevolg van deze beoogde verplaatsing.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan
2F	Reclamant stelt dat het onderhavige geval een nieuwe grootschalige detailhandelsvoorziening buiten bestaand kernwinkelgebied én buiten de in artikel 5.7, lid 1 van de Omgevingsverordening Zeeland expliciet genoemde locaties voor grootschalige detailhandelsvoorzieningen Zierikzee, Boerenweg; Poortvliet, Noord; Goes Marconigebied; Middelburg, Mortiere; Terneuzen, Kennedylaan; of Hulst, Morres, betreft. Dit is derhalve niet toegestaan, zodat het voorgenomen plan in strijd is met	De beoogde ontwikkeling betreft de verplaatsing van een bestaande supermarkt en niet een nieuwe grootschalige detailhandelsvoorziening buiten bestaand kernwinkelgebied en is daarom niet in strijd met de omgevingsverordening Zeeland.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan

	artikel 5.7, lid 2 van de Omgevingsverordening Zeeland.		
Reclamant 3 (ontvangen 9 mei 2025)			
3A	Reclamant uit zorgen inzake de nabijheid van de voorziene supermarkt bij de woning van Reclamant. Volgens het Omgevingsplan is er 3 meter afstand, in de praktijk is dit minder.	De afstand vanaf de gronden met functieaanduiding bedrijfswoning tot het plangebied is ruim 3 meter.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan
3B	Reclamant stelt, dat er geen akoestisch onderzoek in de plannen zit, die toets of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woning van Reclamant.	Om te onderzoeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat na het treffen van maatregelen dit het geval is.	Zie 1M
3C	Reclamant stelt dat in paragraaf 6.2.2 wordt gesproken over een afstand van ten minste 90 meter van de dichtstbijzijnde woning en dat daarom een onderzoek naar inrichtingslawaaï niet noodzakelijk is. Dit is echter onjuist gezien de bedrijfswoning op minder dan drie meter afstand van het bouwvlak. Reden waarom er wel een onderzoek naar inrichtingslawaaï moet plaatsvinden.	Zie 3b	Zie 1M
3E	Reclamant geeft aan, dat binnen de planlocatie de mogelijkheid is opgenomen om vuurwerk en brandstoffen op te slaan. Dit zou op het hele bouwvlak mogen. Reclamant is van mening dat hiermee de (richt)afstandsnormen t.a.v. het aspect gevaar onvoldoende wordt nageleefd.	Deze mogelijkheid is niet langer gewenst.	De bepalingen in 4.2 onder d en 5.2 onder a wordt als volgt aangepast: opslag van detailhandel in consumentenvuurwerk van categorie F2 en hoger is niet toegestaan;

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Planverbeelding: geen wijzigingen

Regels:

- Overgangsrecht wordt toegevoegd in artikel 12 van het Tam-omgevingsplan:

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plannaam aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plannaam, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plannaam, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plannaam en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het plannaam strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plannaam voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

- De bepalingen in 4.2 onder d en 5.2 onder a wordt als volgt aangepast:
 - opslag van detailhandel in consumentenvuurwerk van categorie F2 en hoger is niet toegestaan

Motivering (en bijlagen):

- Er wordt een actualiserend stikstofonderzoek met de nieuwste AERIUS rekentool van 7 oktober 2025 en de naar aanleiding van de uitkomsten hiervan opgesteld Voortoets Natura 2000 toegevoegd;
- Naar aanleiding van de reactie van de veiligheidsregio is de tekst in de paragraaf omgevingsveiligheid aangevuld;
- De motivering wordt aangevuld met de motivatie om de supermarkt buiten het kernwinkelgebied te vestigen;
- De motivering wordt aangevuld met een toetsing aan de Omgevingsvisie;
- Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt in de motivering aangepast van 115 naar het correcte aantal: 123.;
- Het akoestisch onderzoek wordt opgenomen als bijlage bij de motivering. Daarnaast worden de conclusies van het onderzoek in de motivering opgenomen;
- Paragraaf 6.2.2 wordt aangepast om overeen te komen met de verdere motivering.
- De ladderonderbouwing wordt aangepast met de juiste toetsing aan de Omgevingsverordening Zeeland

• **Ambtshalve wijzigingen:**

- De gewenste inrit aan de Sportlaan, zoals weergegeven in de schetsmatige afbeeldingen in de Motivering, komt te vervallen en wordt vervangen door een inrit aan de Verbindingsweg;
- Onder artikel 5.2 wordt toegevoegd onder b: Het gebruik als genoemd in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien het gebruik van de bestaande detailhandel ter plaatse van de bestemming Centrum - 1 beëindigd is.
- In artikel 4.2 onder b wordt als volgt aangepast: een supermarkt en dagelijkse detailhandel is niet toegestaan;
- Er wordt een begripsbepaling voor dagelijkse detailhandel toegevoegd in 1.27: detailhandel in dagelijkse boodschappen als levensmiddelen en persoonlijke verzorging.



6. Conclusie

De ingediende zienwijzen vormen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan aan te passen. In de regels wordt “Artikel 12 Overgangsrecht” , toegevoegd, daarnaast worden door ambtshalve aanpassingen wijzigingen gedaan in de artikelen 1.27, 4.2 en 5.2. waardoor een **gewijzigde vaststelling** noodzakelijk is.