



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Koningin Julianastraat Tholen

Gemeente Tholen

Augustus 2023

Nota van beantwoording zienswijzen Koningin Julianastraat Tholen

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Samenvatting en reacties overlegpartners**
- 3. Samenvatting en beantwoorden zienswijzen**
- 4. Ambtshalve aanpassingen**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tussen de N286 (Nieuwe Postweg) en de Koningin Julianastraat in Tholen is Novaform voornemens een nieuwe woonbuurt te realiseren. Voor het gebied zijn een stedenbouwkundig plan en een Omgevingskwaliteitsvisie vervaardigd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in de realisatie van de woonbuurt.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het besluit Hogere Waarde Wet Geluidhinder met ingang van 17 februari 2023 tot en met 31 maart gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan -met overige relevante stukken- is gedurende deze periode raadpleegbaar geweest in de leesruimte van de centrale hal van het gemeentehuis te Tholen, Hof van Tholen 2 te Tholen. Voorts is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geweest via www.overheid.nl of op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan heeft het kenmerk NL.IMRO.0716.BpKonJulianaTHO-OW01.

Plan afgestemd met overlegpartners

In het kader van overleg ex artikel 3.1.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan Koningin Julianastraat te Tholen toegezonden aan:

- Veiligheidsregio Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Provincie Zeeland;
- Evides;
- Gasunie Transport Services B.V.

De Veiligheidsregio Zeeland, Waterschap Scheldestromen en Evides hebben een reactie ingediend. In hoofdstuk 2 wordt op deze overlegreacties ingegaan.

Mogelijkheid zienswijzen en participatie

Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast heeft op 7 november 2022 een informatieavond plaatsgevonden die is georganiseerd door de initiatiefnemer. Tijdens deze avond is de omgeving en zijn andere geïnteresseerden geïnformeerd over de ontwikkeling. Gedurende de zienswijzentermijn zijn 4 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Leeswijzer

De opbouw van voorliggende nota is als volgt:

- hoofdstuk 2 geeft de samenvattingen weer van de reacties van de overlegpartners en de reactie hierop vanuit de gemeente;
- in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ingezonden zienswijzen en vindt de beantwoording hierop plaats;
- ten slotte wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

2. Samenvatting en reacties overlegpartners

2.1 Inleiding

De volgende instanties hebben een reactie ingediend.

1. Veiligheidsregio Zeeland (brief 10 maart 2023);
2. Waterschap Scheldestromen (e-mail 14 maart 2023);
3. Evides (e-mail 24 februari 2023);
4. Gasunie Transport Services B.V. (brief 16 februari 2023).

Provincie Zeeland heeft per e-mail op 28 februari 2023 laten weten geen zienswijze in te dienen.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De reacties zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud

De ingekomen reacties naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in voorliggend hoofdstuk. Per reactie is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.2 Samenvatting en reacties overlegpartners

Nr.	Samenvatting overlegreactie		Reactie gemeente	Conclusie
1.	Veiligheidsregio Zeeland			
a.	Advies op te nemen in ruimtelijk plan	Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van SABIC Innovative Plastics, het Schelde-Rijnkanaal en de hogedruk aardgasleiding Z-525-04.	1. De toekomstige woningen liggen op meer dan 40 meter vanaf het hart van de buisleiding. Hiermee	Beide aspecten leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Samenvatting overlegreactie	Reactie gemeente	Conclusie
		wordt voldaan aan de 100% letaliteitszone. 2. Het appartementengebouw (deels) en de woningen gelegen aan de rand aan de noordoostzijde liggen deels binnen de zone tussen de 40-75 meter. Met het ontwerp van de woningen zal rekening worden gehouden dat er altijd een vluchtingang richting het zuidwesten is. Dit wordt verder uitgewerkt in de omgevingsvergunning voor bouwen.	
b.	Overige adviezen ter beperking van risico's	Het volgende wordt geadviseerd ter verbetering van de zelfredzaamheid. 1. <i>Ventilatie</i> Maak de woningen luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters te sluiten zijn en dat de mechanische ventilatie met een druk op de knop is uit te schakelen. Met deze maatregelen wordt het binnendringen van giftige stoffen tegengegaan. 2. <i>Beperken graafwerkzaamheden</i> Een fakkelfeitel zal veelal het gevolg zijn van een beschadiging van een buisleiding	De genoemde aspecten leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Samenvatting overlegreactie	Reactie gemeente	Conclusie
	als gevolg van graafwerkzaamheden. Voorkom of beperk daarom graafwerkzaamheden nabij de buisleiding in de nabijheid van het plangebied. Indien dergelijke werkzaamheden toch noodzakelijk zijn. • Doe een KLIC-melding bij het Kadaster zodat de ligging van de leiding bekend is bij de aannemer. • Dek de leiding af met stalen platen, zodat beschadiging van de leiding wordt voorkomen. 3. <i>Risicocommunicatie</i> Informeer bewoners over de handelingsperspectieven bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Deze zijn als volgt: • <u>vrijkomen van giftige stoffen</u>: blijf binnen of ga naar binnen, sluit ramen, deuren en ventilatieroosters, schakel de mechanische ventilatie uit en volg de berichtgeving via calamiteitenzender Omroep Zeeland. Deel de infographic hierover uit bij de toekomstige bewoners; • <u>fakkelbrand bij buisleiding</u>: blijf binnen en schuil aan de zijde van de woning die het verst van de buisleiding is verwijderd (zijde Koningin	3. <i>Risicocommunicatie</i> De risicocommunicatie wordt geregeld in een separaat communicatieproces. Dat kan bijvoorbeeld vrij eenvoudig door de flyer te bezorgen in de brievenbus als de nieuwe bewoners intrek nemen in hun nieuwe woning. 4. <i>Bereikbaarheid en bluswater</i> Initiatiefnemer zal in overleg met de gemeente bekijken of het stedenbouwkundigplan op dit aspect nog aanpassingen behoeft. 5. De gemeente heeft de overlegreactie besproken met initiatiefnemer. Eventuele maatregelen zijn afgestemd en worden door initiatiefnemer uitgevoerd. 6. <i>Restrisico</i> Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	

Nr.	Samenvatting overlegreactie	Reactie gemeente	Conclusie
	Julianastraat). Indien er door de hittestraling brand ontstaat aan of in de woning: verlaat de woning aan de zijde die het verst van de buisleiding is gelegen en vlucht weg van de buisleiding vandaan in de richting van de Koningin Julianastraat. <i>4. Bereikbaarheid en bluswater</i> Er is een bijlage toegevoegd bij de overlegreactie over de bereikbaarheid van het bluswater. In de bijlage wordt ingegaan op de bereikbaarheid van bluswater, de locatie van opstelplaatsen, de primaire bluswatervoorzieningen, de secundaire bluswatervoorzieningen. Geadviseerd wordt deze maatregelen te borgen of als gemeente het gesprek hierover aan te gaan dat hieraan wordt voldaan. <i>5. Borging van maatregelen</i> Om de maatregelen te borgen kan de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst sluiten met initiatiefnemer of de maatregelen die de gemeente belangrijk vindt afstemmen met initiatiefnemer, zodat die zijn of haar verantwoordelijkheid kan nemen. <i>6. Restrictie</i>		

Nr.	Samenvatting overlegreactie		Reactie gemeente	Conclusie
		De beschouwde risicobron kan 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. Opgemerkt wordt dat de veiligheidsregio met betrekking tot het uitbrengen van dit advies zich hebben beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Uiteraard beoordelen wij later nog de nieuwe ontwikkeling in het kader van de omgevingsvergunning op de activiteit 'Bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater en bereikbaarheid op perceelsniveau en andere brandpreventieve voorzieningen.		
2.	Waterschap Scheldestromen			
		1. Tussen initiatiefnemer en het waterschap is de compensatieopgave vastgesteld op 1.454 m³. Deze wordt voorzien in te graven waterpartijen. 2. Het waterschap wil duidelijkheid over het te voeren peil in combinatie met een nieuwe stuw (afvoerende duiker). Voordat het ontwerpbestemmingsplan	1. Het klopt dat de watercompensatieopgave is vastgesteld op 1.454 m³. Dit wordt ook geborgd in regels door middel van een voorwaardelijke verplichting. 2. Het Waterschap Scheldestromen en initiatiefnemer hebben	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Samenvatting overlegreactie		Reactie gemeente	Conclusie
		ter inzage gaat wordt verzocht met definitieve tekeningen te komen en een watervergunning aan te vragen, voordat een positief wateradvies gegeven kan worden.	intensief contact over de technische uitwerking van de nieuwe stuw. De aanvraag van een watervergunning kan op een later tijdstip plaatsvinden.	
3.	Evides			
		In het plangebied ligt een drinkwaterleiding met een transportfunctie. Het betreft een drinkwaterleiding met een vitale en bovenregionale functie die van groot belang is voor de regio. Bij beschadiging van de leiding zijn er directe en indirecte risico's voor de leefomgeving. Gezien de vitale functie van de leiding wordt dringend verzocht deze te zien als planologisch relevante leiding en hiervoor een dubbelbestemming, op te nemen in de planregels ter bescherming.	1. Het belang van bescherming van de waterleiding wordt erkend. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen ter plaatse van de leiding. 2. Daarnaast wordt in de planregels een nieuw artikel opgenomen ter borging van de waterleiding. De regels zijn conform de systematiek van de huidige planregels opgesteld met in achtneming van de toegezonden voorbeeldregels.	1. <i>Verbeelding</i> Op de verbeelding wordt voor de waterleiding en de bijbehorende beschermingszone de bestemming 'Leiding – Water' opgenomen. 2. <i>Regels</i> In de planregels is een nieuw artikel 7, toegevoegd zijnde 'Leiding – Water'. Het nieuwe artikel is gezien de omvang opgenomen in bijlage 1 van deze notitie. Paragraaf 2.4.2 (toelichting op de gehanteerde bestemmingen) is aangevuld hierop.
4.	Gasunie Transport Services B.V.			
a.	Rangorde bestemmingen	De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' valt samen met andere bestemmingen. Er is nu geen onderlinge rangorde. Om de veiligheidsaspecten die gelden voor een	Artikel 6.1 is hierop aangevuld.	Aan artikel 6.1 is de volgende zinsnede toegevoegd "waarbij de regels van deze dubbelbestemming primair

Nr.	Samenvatting overlegreactie		Reactie gemeente	Conclusie
		veilige ligging van gastransportleidingen te waarborgen wordt verzocht een regeling op te nemen waarin dit is gewaarborgd.		gelden ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.”
b.	Aanvulling specifieke gebruiksregel	1. Verzocht wordt om artikel 6.4 van de planregels aan te vullen met “het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.” 2. In artikel 6.5 worden voorwaarden genoemd waaronder een gemeente een omgevingsvergunning kan verlenen. Verzocht wordt het woord “onevenredig” te schrappen.	1. Artikel 6.4 wordt hierop aangevuld. 2. Het woord ‘onevenredig’ wordt geschrapt.	1. Aan artikel 6.4 is de volgende zinsnede toegevoegd “en het gebruik van bestaande gebouwen te wijzigingen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.” 2. In artikel 6.5 wordt het woord “onevenredig” geschrapt.
c.	Aanpassing vergunningenstelsel	1. Verzocht wordt om in artikel 6.6 het woord “onevenredig” te schrappen. 2. Verzocht wordt de volgende regel toe te voegen aan artikel 6.6.2 “Graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.”	1. Het woord onevenredig wordt geschrapt. 2. De voorgestelde regel wordt toegevoegd.	1. In artikel 6.6.3 lid a wordt het woord “onevenredig” geschrapt. 2. Aan artikel 6.6.2 wordt een nieuw lid d toegevoegd, zijnde “opgenomen zijn in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken of diens opvolger.”

Nr.	Samenvatting overlegreactie		Reactie gemeente	Conclusie
d.	Tekstvoorstel planregels	Gesignaleerd is dat in artikel 6 de verwoording van de regels afwijkt van de door de Gasunie gewenst vorm. Er is een voorbeeld toegevoegd waarbij wordt voldaan aan de standaard van de Gasunie.	Op basis van de systematiek van de systematiek van het bestemmingsplan en de aangebrachte wijzigingen zoals genoemd onder punt a, b en c zijn wij van mening dat bovengenoemde aanpassingen en de opgenomen planregels de borging van de gasleiding voldoende waarborgen. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	Dit aspect leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
e.	Wijzigingen	Verzocht wordt voorgestelde wijzigingen te overleggen met de Gasunie.	Gezien het belang van de ontwikkeling om het bestemmingsplan op korte termijn vast te stellen zijn de wijzigingen ter kennisname toegezonden.	Dit aspect leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Resumerend aanpassingen naar aanleiding van overlegreacties

Verbeelding

Op de verbeelding wordt voor de waterleiding in het plangebied en de bijbehorende beschermingszone de bestemming 'Leiding – Water' opgenomen.

Regels

- In de planregels is een nieuw artikel 7 toegevoegd zijnde 'Leiding – Water'. Het nieuwe artikel is gezien de omvang opgenomen in bijlage 1 van deze notitie. Paragraaf 2.4.2 (toelichting op de gehanteerde bestemmingen) is aangevuld hierop.
- Aan de bestemming Leiding – Gas:
 - is in artikel 6.1 de volgende zinsnede toegevoegd "waarbij de regels van deze dubbelbestemming primair gelden ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming waarmee deze dubbelbestemming samenvalt."
 - is aan artikel 6.4 de volgende zinsnede toegevoegd "en het gebruik van bestaande gebouwen te wijzigingen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.";
 - is in artikel 6.5 het woord "onevenredig" geschrapt;
 - is in artikel 6.6.3 lid a het woord "onevenredig" geschrapt;

- is aan artikel 6.6.2 een nieuw lid d toegevoegd, luidende “opgenomen zijn in de Wet informatie-uitwisseling bovengrond-se en ondergrondse net-ten en netwerken of diens opvolger.”

3. Samenvatting en Beantwoording zienswijzen

3.1 Inleiding

Eenieder is 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 4 zienswijzen ontvangen. De reacties zijn schriftelijk ingediend. In de voorliggende nota zijn de zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. Zienswijze 1, 2, 3 en 4 zijn gericht aan de behandelend ambtenaar en/of de Afdeling Ruimtelijk Beleid en/of het college van de gemeente Tholen in plaats van aan de gemeenteraad. De reacties zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgestuurd naar de gemeenteraad. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in voorliggend hoofdstuk. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

3.2 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In voorliggende nota 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.

De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend:

1. reclamant 1 (brief van 8 maart 2023);
2. reclamant 2 (brief van 17 februari 2023);
3. reclamant 3 (brief van 22 maart 2023);
4. Natuurvereniging Tholen (brief van 23 maart 2023).

3.3 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
1.	Reclamant 1			
a.	Algemeen	Indiener is positief over het stedenbouwkundig plan.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	-
b.	Ontsluiting/ parkeren	Indiener verwacht knelpunten voor de ontsluiting en parkeren in de Koning Julianastraat. De toename leidt tot extra verkeer en parkeren op locaties, zoals de flessenhals richting de Grindweg, de Kotterstraat, voor en in de bocht naar de Mossellaan en overige kruispunten. Indiener ziet de benodigde aanpassingen niet als voorwaarde voor de nieuwbouw, aangezien er nu al problemen zijn.	1. Ontsluiting/ verkeersaantrekkende werking Zoals in paragraaf 4.2 van de toelichting is aangegeven wordt de capaciteit van de Koningin Julianastraat gezien de dimensionering voldoende geacht om de toekomstige verkeersgeneratie te verwerken. De gemeente is echter bekend met de feitelijke aanwezigheid van veel parkerende auto's op de Koningin Julianastraat en dat dit soms tot onveilige situaties leidt. Vanuit verkeerskundig oogpunt is het wel van belang dat er op erftoegangswegen verkeer wordt gemengd waaronder ook parkeren op straat. Dit zorgt ervoor dat het verkeer niet te hard kan rijden. Belangrijk is natuurlijk wel dat door de hoeveelheid verkeer dit niet tot onveilige situaties leidt. In 2024 wordt naar verwachting de ontsluiting ter plaatse van de N286 in gebruik genomen. De verwachting is dat de Koningin Julianastraat hierdoor ontlast zal worden, omdat verkeer uit de wijk Dalempolder sneller via de Mossellaan op	De hiernaast genoemde reactie wordt verwerkt in paragraaf 4.2 van de toelichting ter verduidelijking.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
		de N286 kan komen dan via de Grindweg. Menging van het verkeer komt dan beter tot zijn recht. Zoals hiervoor aangegeven wordt de ingebruikname van de nieuwe ontsluiting in 2024 verwacht en vanaf 2025 de ingebruikname van de eerste nieuwe woningen. De gemeente zal in onder andere de Mossellaan en de Koningin Julianastraat bij ingebruikname van de nieuwe ontsluiting direct gaan monitoren welke effecten hierdoor ontstaan op de verkeersstromen in de omgeving. Mocht dit anders verlopen dan nu verwacht dan zal op dat moment bekeken worden welke maatregelen gewenst zijn om onder andere de doorstroming te bevorderen op de Koning Julianastraat. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente niet van mening is dat de ‘problemen’ die nu worden ervaren op de Koning Julianastraat opgelost moeten worden door de initiatiefnemer. 2. Parkeren Op basis van het stedenbouwkundig plan en de feitelijke situatie is bekeken welk effect de ontwikkeling heeft op de parkeerbalans in de Koningin Julianastraat. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn er 6 woningen met inrit gepland die worden ontsloten op de Koningin Julianastraat, hiervoor wordt de bestaande sloot gedempt. Afgesproken is dat de	

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
			ontwikkelaar in ieder geval 2 parkeerplaatsen in deze zone realiseert. De gemeente zal na de opening van de nieuwe ontsluiting de verkeersstromen monitoren in onder andere de Koningin Julianastraat. Mocht hier aanleiding toe zijn dan zal de gemeente op dat moment bekijken of er eventuele extra (parkeer)maatregelen nodig zijn.	
	Voorstellen	Voorgesteld wordt: 1. dat de gemeente onderzoekt op welke stukken van de Koning Julianastraat aanpassingen noodzakelijk zijn. 2. Parkeren aan één zijde te realiseren ter plaatse van de huidige grasbermen. Om te denken aan parkeren aan één zijde in combinatie met parkeerstroken. 3. De buurtbewoners te betrekken bij mogelijke oplossingsrichtingen.	Wij waarderen het meedenken van u. Op dit moment conformeren wij ons aan de aanpak zoals genoemd onder punt b. Mocht er in de toekomst aanleiding zijn om maatregelen te nemen dan zullen wij hiervoor de buurtbewoners benaderen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.	Reclamant 2			
a.	Algemeen	Indiener is over het algemeen positief over de plannen.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	-
b.	Ontsluiting	1. Indiener maakt zich zorgen over wat de verkeersaantrekkende werking door de ontwikkeling betekent voor de Koning Julianastraat. Circa 70% van de straat is bezet met geparkeerde auto's. 2. Afslaand verkeer vanaf de Grindweg loopt vast doordat er maar één rijbaan	De gemeente is op de hoogte van de parkeersituatie op de Koning Julianastraat en dat dit soms tot lastige situaties leidt. De dimensionering van de weg zou de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie moeten kunnen verwerken. Voor een verder beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 1 onder punt b.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze 1.

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
		gebruikt kan worden op de Koningin Julianastraat. 3. De capaciteit van de Koningin Julianastraat zoals genoemd in 4.2 lijkt uit te gaan van theoretische waarden, echter in de feitelijke situatie betreft het één rijbaan. 4. Tijdens de spits is de weg niet veilig voor fietsers. Indiener geeft aan dat het volgende aangepakt moet worden: a. de parkeerdruk is te hoog in de Koningin Julianastraat waardoor er een onveilige situatie is ontstaan; b. de ontsluiting van de Koningin Julianastraat op de Grindweg aangezien deze belemmerend wordt richting Dalempolder.		
c.	Voorstel	Indiener heeft verschillende voorstellen opgenomen in de zienswijze om de ontsluiting en het parkeren op te lossen.	Wij waarderen het meedenken van u. Op dit moment conformeren wij ons aan de aanpak zoals genoemd in zienswijze 1 onder punt b. Mocht er in de toekomst aanleiding zijn om maatregelen te nemen dan zullen wij hiervoor de buurtbewoners benaderen.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze 1.
3.	Reclamant 3			
a.	Maximale bouwhoogte	Indiener vindt de toegestane bouwhoogte van 12 meter voor woningen en 13 meter voor het appartementengebouw te hoog. Voor beide type woningen is een bouwhoogte van 10 meter voldoende. Aangegeven wordt dat een maximale hoogte van 10 meter stedenbouwkundig	Voor de woningen is een maximale bouwhoogte toegestaan van 12 meter. Voor deze hoogte is expliciet gekozen. Op basis van de steeds strenger wordende bouweisen is het steeds lastiger om woningen met drie lagen onder de 10 meter te realiseren. Bij voorliggende ontwikkeling wordt duurzaamheid gestimuleerd. Dit betekent	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
	beter passend is bij de omliggende wijken aangezien de woningen daar ook maximaal 10 meter hoog zijn. Daarnaast geeft de extra hoogte aanleiding voor het realiseren van een extra bouwlaag bij de appartementen. Tijdens de informatieavond is door initiatiefnemer aangegeven dat er maximaal 3 bouwlagen komen, zoals ook aangegeven op de impressie.	bijvoorbeeld dikkere isolatiepakketten van het dak of bepaalde type dakhellingen of een specifieke bouwwijze. Daarom is bij voorliggend plan gekozen voor 12 meter. Gezien de afstand tot de omliggende woningen is dit stedenbouwkundig passend. Voor het appartementengebouw geldt een maximale bouwhoogte van 13 meter. De overweging is hetzelfde als hiervoor genoemd voor de woningen. Het klopt dat 13 meter de mogelijkheid geeft van 4 bouwlagen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een 'hoger' gebouw met 4 bouwlagen op deze locatie als 'landmark' juist goed mogelijk. Het klopt dat op inloopavond op de impressie 3 bouwlagen stonden aangegeven en dat initiatiefnemer heeft aangegeven dat er 3 bouwlagen komen. De gemeente houdt de mogelijkheid van 4 bouwlagen/ 13 meter graag open richting de toekomst.	
b.	Ontsluiting/ parkeren Indiener geeft aan zorgen te hebben over de toename aan verkeer op de omliggende wegen door de ontwikkeling. Indiener geeft aan dat er tijdens de spits op de Koningin Julianastraat en de Grindweg al sprake is van verkeersopstoppingen. In paragraaf 4.2 van de toelichting staat aangegeven dat dat er geen knelpunten te verwachten zijn en dat de Koningin	De gemeente is op de hoogte van de verkeerssituatie op de Koning Julianastraat en dat dit soms tot lastige situaties leidt. De dimensionering van de weg zou de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie moeten kunnen verwerken. Voor een verder beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt b.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze 1.

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
		Julianastraat voldoende capaciteit heeft om de verkeersaantrekkende werking te verwerken. Vergeten wordt dat de dimensionering wellicht voldoende is door het vele parkeren aan e kant van de weg is er feitelijk maar één rijbaan beschikbaar. Dit leidt ertoe dat afslaand verkeer vanaf de Grindweg richting De Koningin Julianastraat zorgt voor opstoppen op de Grindweg.		
c.	Voorstel	Voordat wordt verdergegaan met het plan moet het hiervoor genoemde verder onderzocht en opgelost worden.	Op dit moment conformeren wij ons aan de aanpak zoals genoemd in zienswijze 1 onder punt b. Mocht er in de toekomst aanleiding zijn om maatregelen te nemen dan zullen wij hiervoor de buurtbewoners benaderen.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze 1.
4.	Natuurvereniging Tholen			
a.	Algemeen	1. Indiener is van mening dat het een interessant en aantrekkelijk plan is, grotendeels goed onderbouwd met oog voor de natuur. Maar heeft hierbij nog de volgende aandachtspunten. 2. De beschikbare informatie moet verder aangevuld worden voor een zorgvuldige besluitvorming. 3. Er is onvoldoende voorzien in maatregelen met betrekking tot de aantasting van de leefgebieden van de in het wild levende diersoorten	1. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. 2. Onduidelijk is wat indiener hiermee precies bedoeld. Hierna wordt uitgebreid ingegaan op de gestelde vragen. Er wordt vanuit gegaan dat met de beantwoording van deze vragen de voor de indiener ontbrekende informatie hiermee is beantwoord. 3. Voor de ontwikkeling is onderzocht welke (nadelige) gevolgen de ontwikkeling heeft op (het leefgebied) van de dieren die op dit moment leven en/of gebruik maken van de gronden. Deze onderzoeken zijn opgenomen	De reactie leidt niet tot aanpassingen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
	daarnaast worden de verbindingen tussen de leefgebieden aangetast. 4. Het woonklimaat en de gezondheid is onvoldoende gewaarborgd op basis van met name de geluidsbelasting.	in bijlage 5 en 6 van de toelichting. Conclusie (paragraaf 4.6 van de toelichting) is dat de ontwikkeling niet zodanige invloed heeft op de (leefomgeving) van dieren dat het voortbestaan van de dieren wordt bedreigd. Wel dient een Wnb vergunning te worden aangevraagd voor het verwijderen van de verblijfplaats van de haas. Deze aanvraag is inmiddels ingediend. Zoals in de toelichting is aangegeven wordt het een groene wijk. Aangenomen mag worden dat de dieren tijdens de werkzaamheden tijdelijk het plangebied uitgaan. Met de realisatie van een groenzone aan de rand van het gebied (zijde Nieuwe Postweg) wordt voorzien in een groene verbinding van zuidoost naar noordwest in het gebied voor de dieren. De twee groene verbindingen vanaf de Koning Julianastraat zorgen voor een oost-west verbinding in het gebied en geven aansluiting met de aangrenzende wijk. Het groen in het plangebied zorgt ervoor dat de dieren, die wellicht tijdelijk even uit het plangebied zullen vertrekken, weer terug kunnen komen. Als de ontwikkeling is gerealiseerd komt een volwaardige groenstructuur terug waar dieren een nieuwe plek zullen vinden. 4. Op basis van de Wet geluidhinder wordt zonder de realisatie van een geluidswal voldaan aan de wettelijke regels. De geluidswal zal zorgen voor een verdere	

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
			reducering van het geluid. De normeringen van de Wet Geluidhinder zijn zodanig dat een gezond woon- en leefklimaat is gegarandeerd.	
b.	Participatie	Voor de ontwikkeling is geen voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht waardoor er weinig inspraak- en participatiemogelijkheden waren. Afgevraagd wordt of dit een standaard werkwijze is van de gemeente of dat er bij voorliggend plan bijzondere omstandigheden waren.	Op 7 november 2022 is door initiatiefnemer een informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden waarbij ook de Natuurvereniging Tholen is uitgenodigd. Naar aanleiding van deze uitnodiging is er vanuit de vereniging een e-mail verstuurd voor de ontwikkeling die zijn overgenomen in de 'ideeënbus' van de initiatiefnemer voor voorliggende ontwikkeling. Als gemeente vinden we het proactief werken met een omgevingsdialoog in plaats van een voorontwerpbestemmingsplan prettiger. Mensen worden persoonlijk uitgenodigd en kunnen, net als op een voorontwerp bestemmingsplan, suggesties en ideeën aangeven. Wij zien het niet als een mindere manier. Bij voorliggende ontwikkeling is gezien de ontwikkeling dan ook expliciet gekozen voor het direct ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
	Ecologie en duurzaamheid	Indiener mist informatie over hoe de ontwikkeling wordt omgegaan met klimaatverandering en zoetwatervoorziening. De hierna genoemde vragen zijn hierover gesteld.		De reactie leidt niet tot aanpassingen.

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
c.		Hoe vindt de afvoer van hemelwaterplaats en op welke manier is dit geborgd richting de bewoners.	Zoals in bijlage 4 'watertoets' van de toelichting is aangegeven wordt het hemelwater losgekoppeld van het afvalwater. Borging hiervoor is niet noodzakelijk.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
d.		Hoe wordt het gebruik van regentonnen gewaarborgd?	Binnen het plangebied is gewaarborgd dat er wordt voorzien in voldoende waterberging. In de watertoets in bijlage 4 is dit berekend. Dit is akkoord bevonden door het Waterschap Scheldestromen. Het bestemmingsplan is niet de weg om het gebruik van bijvoorbeeld een regenton te verplichten, dit kan juridisch niet. Hoewel initiatiefnemer en de gemeente het gebruik van regentonnen stimuleren is dit op basis van vrijwilligheid. Bij de toekomstige inwoners van de wijk zal een brochure worden meegegeven hoe zo duurzaam mogelijk de tuinen in te richten. Het gebruik van regentonnen zal hierin ook worden opgenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
e.		Worden grastegels verplicht?	Grastegels worden niet verplicht.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
f.		Is natuurlijk inrichting van de tuinen van particuliere woningen verplicht?	Nee dit is niet verplicht. Het bestemmingsplan kan hiertoe geen verplichtingen regelen. We zullen toekomstige bewoners hierover uitgebreid geïnformeerd worden.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
g.		Wordt voor dit gebied een gescheiden (variabel)peilbeheer toegepast waardoor zoetwaterbuffering is toegestaan?	Met het waterschap wordt op dit moment dit verder afgestemd.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
h.		Hoe wordt gewaarborgd dat ondoordringbare verharding wordt beperkt	Ook hiervoor geldt dat de gemeente dit niet kan verplichten in het bestemmingsplan.	

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
		zowel in het publieke als het private domein?	De nieuwe bewoners krijgen een brochure waarin natuurvriendelijke en doorlatende verharding wordt gestimuleerd.	
i.		Worden er grijswatersystemen toegepast, en wordt dit gewaarborgd	Daar waar mogelijk worden er grijswatersystemen gerealiseerd. Dit wordt niet geborgd in het bestemmingsplan.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
j.		Is variabel peilbeheer bij natuurvriendelijke oevers mogelijk?	Het waterschap heeft altijd de mogelijkheid om naast de in het peilbesluit vastgestelde peilen voor dit gebied ZP/WP NAP-2.10/-2.35m binnen de ook in het peilbesluit vastgestelde marges (+ of – 0.10 m1) af te wijken in tijden dat dit nodig mocht zijn. Buffering van zoetwater is met de huidige klimaatverandering belangrijk maar we hebben ook te maken met extreme neerslag. Met name de omgeving van de Koningin Julianastraat is bekend met wateroverlast bij extreme neerslag. Het waterschap is daarom voorzichtig met het opzetten van peilen omdat het ten koste gaat van waterberging die je juist bij extreme neerslag nodig hebt.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
k.		Worden er inheemse boomsoorten toegepast.	Er worden naast inheemse bomen ook soorten geplant die beter tegen de toekomstige veranderingen van het klimaat kunnen, dus beter tegen hitte en droogte.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
l.		Wat is de juridisch status van de omgevingskwaliteitsvisie?	In artikel 11.2 van de regels is aangegeven dat de burgemeester en wethouders eisen kunnen stellen als dit nodig is om de beoogde kwaliteit van het stedenbouwkundig plan te waarborgen, waarbij wordt verwezen naar de omgevingskwaliteitsvisie. Als de beoogde kwaliteit door initiatiefnemer niet wordt uitgevoerd kan de gemeente hierop handhaven.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
			Daarnaast is door gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ondertekend. In deze overeenkomst is ook opgenomen dat uitvoering moet worden gegeven aan voorliggend stedenbouwkundig plan.	
m.		Waarom is de Koning Julianastraat niet als groene corridor ingebracht?	De initiatiefnemers hebben alleen de beoogde gronden van de ontwikkeling in (toekomstig)eigendom.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
n.		Wie ziet erop toe dat tuinen daadwerkelijk groen worden ingericht?	De gemeente kan dit niet juridisch verplichten. De gemeente kan dit alleen samen met initiatiefnemer (bij de start) actief promoten.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
o.		Welke voorwaarden gelden er voor maximale oppervlakte verharding, opgaand groen, schuttingen etc.	Er is niet specifiek een maximaal aantal m² aan verharding opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is wel rekening gehouden met een minimale hoeveelheid aan waterberging (1.454 m³) en een minimale oppervlakte aan structureel openbaar groen en water van ten minste 25%. Dit is geregeld in artikel 12.3. Voor erfafscheidingen is een maximale hoogte opgenomen van 2 meter. Daarnaast geldt op basis van het Burgerlijk Wetboek voor een terreinafscheiding een maximale hoogte van 2 meter.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
p.		Hoe wordt omgegaan met de aspecten licht- en duisternis.	Voor de ontwikkeling wordt een lichtplan opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden om alleen licht toe te passen op de locaties waar het	De reactie leidt niet tot aanpassingen.

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
			nodig is met bij voorkeur armaturen die naar beneden stralen.	
q.		Waar wordt het scherm voor het terugkeren van amfibieën gerealiseerd? Is bekend waar de rugstreeppad nu zit?	In bijlage 6 van de toelichting is het 'Aanvullende onderzoek ecologie' opgenomen. In hoofdstuk 4 staat onder de conclusies aangegeven dat De rugstreeppad is in de nabije omgeving aangetroffen maar niet in het projectgebied. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal er een kerend raster worden geplaatst om kolonisatie van de rugstreeppad te voorkomen. Het plaatsen van de schermen is afhankelijk van waar de werkzaamheden plaatsvinden en of er gefaseerd gaat worden. Ten aanzien van de haas vindt er op dit moment overleg plaats met de Provincie over mitigerende maatregelen	
r.	Ecologie	Gevraagd wordt om de robuustheid van de groenstrook mee te nemen in het onderzoek naar de grondgebonden zoogdieren.	Niet duidelijk is op welke groenstrook wordt bedoeld. De conclusies uit beide ecologische onderzoeken zijn gebaseerd op beoordeling/inventarisaties van het hele plangebied.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
s.	Woon- en leefklimaat	De geluidsbelasting lijkt tegenstrijdig met het wonen in een 'stadspark'.	Zie voor de beantwoording punt a.4.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
t.		De gevolgen van extra geluid ten gevolge van de kruising Molenvlietsedijk zijn niet meegenomen in het akoestisch onderzoek	Het toekomstige maatgevende jaar voor geluidberekeningen is 10 jaar verder dan wanneer de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Voor de nieuwe woningen aan de Koningin Julianastraat is dat het jaar 2032. In de	De reactie leidt niet tot aanpassingen.

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
			verwachte intensiteit voor 2032 dienen ontwikkelingen die zijn vastgesteld te worden meegenomen. Het aansluiten van de Molenvlietsedijk op de Nieuwe Postweg is een dergelijke ontwikkeling. In het ModelBevelanden_V61_MVT2040etmaal_Tholen, die verder kijkt dan 2032, is het effect op de verkeersafwikkeling door de aanleg van dit kruispunt verwerkt en daarmee meegenomen in het akoestisch onderzoek.	
u.		Het appartementengebouw is hoger dan de geluidwal, dit is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.	Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Op elk bouwvlak zijn toetspunten geplaatst waarop de geluidbelasting is berekend. Eén van die bouwvlakken betreft het appartementengebouw met een maximum bouwhoogte van 13 meter. Bij een bouwhoogte van 13 meter is het mogelijk een gebouw met 4 bouwlagen te maken. Daarom zijn er op elk toetspunt 4 resultaten weergegeven die verwijzen naar de toetshoogte (h = +1,5m/+4,5m/+7,5m/+10,5m). De geluidbelasting is berekend voor de situatie met én voor de situatie zonder geluidwal. Het is gebleken dat de geluidwal alleen effect heeft op de hoogte van de geluidbelasting op de onderste twee bouwlagen van het appartementengebouw. Ondanks dat de geluidwal geen effect heeft voor de bovenste twee bouwlagen voldoet de geluidbelasting hier wel aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.

Nr.	Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Conclusie
v.		De verwachting is dat de verkeersbewegingen nog verder toenemen op de Nieuwe Postweg. Deze toekomstige verkeersbewegingen zijn niet meegenomen in de berekeningen.	De geluidberekeningen zijn gebaseerd op het toekomstige maatgevende jaar 2032. In deze berekening is vastgesteld beleid en de consequenties hiervan op de verkeersintensiteit tot dat jaar meegenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.
w.		De vraag is of bij aanpassing van de OV-lijnen de afstand tot openbaarvervoer nog aanvaardbaar is.	Richting de toekomst en zeker in Zeeland/ Tholen blijft het lastig om een goede OV-verbinding te garanderen. De gemeente deelt de zorg maar heeft hier beperkt invloed op.	De reactie leidt niet tot aanpassingen.

3.4 Resumerend aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zal paragraaf 4.2 van de toelichting in worden gegaan hoe om te gaan met de parkeerproblematiek in de Koningin Julianastraat. Zie hiervoor zienswijze 1 onder b.

4. Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding

De verbeelding is op de hierna genoemde onderdelen aangepast.

1. Ter plaatse van de woning aan de Koningin Julianastraat 44 is het plangebied een stukje opgeschoven.
2. Het stedenbouwkundig plan is op detailniveau aangepast dit heeft geleid tot kleine verschuivingen tussen de bestemmingen Groen en Verkeer. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd.
3. De liggingen van het bouwvlak van het appartementengebouw is in overleg met het waterschap een stukje opgeschoven om te waarborgen dat het water voldoende breedte heeft. Daarnaast het stedenbouwkundigplan hier ook aangepast zodat parkeren dichters kan plaatsvinden bij het appartementengebouw en er de mogelijkheid is om op de beganegrondvloer tuinen te realiseren. De bestemmingen zijn hierdoor op detailniveau verschoven.
4. De in- en uitrit bij de doorgaande groenstrook vanaf de Koningin Julianastraat is gespiegeld ten opzichte van het eerder ontwerp.

Regels

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd.

Algemeen

1. Door het toevoegen van een nieuw artikel 'Leiding – Water' zijn de artikelen vernummerd.
2. Redactionele aanpassingen

Begrippen

1. Er is een nieuw type woning toegevoegd dat is gedefinieerd in begrip "1.42 rug-aan-rugwoning" opgenomen luidende "een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning."
2. Begrippen zijn vernummerd naar aanleiding van toevoegen nieuw begrip.

Artikel 3.1

1. Er is een nieuw sub e toegevoegd luidende "balkons van de aangrenzende woningen", waardoor het mogelijk is boven de bestemming Groen balkons te realiseren.
2. Aan lid c is toegevoegd "(ontsluiting van)".
3. Artikel 3.1 is hernummerd.

Artikel 3.2

In verband met de hiervoor genoemde gewenst balkons is het volgende toegevoegd aan artikel 3.2:

- a. "de diepte van de in lid 3.1 bedoelde balkons bedraagt binnen de bestemming Groen ten hoogste 3 m;
- b. voor het overige geldt;"

Artikel 5.2.2

1. Aan artikel 5.2.2 lid b is rug-aan-rug woning toegevoegd.
2. Aan artikel 5.2.2 is lid b toegevoegd;
3. Aan artikel 5.2.2. is in lid c 'uitsluitend' vervangen door 'ook'.

Artikel 5.2.3

1. Aan artikel 5.2.3 lid 2 is rug-aan-rug woning toegevoegd.
2. Er is een nieuw lid h toegevoegd om balkons ook buiten het bouwvlak bij gestapelde bebouwing toe te staan, de regel luidt "in aanvulling van het bepaalde onder a zijn balkons bij gestapelde bebouwing ook toegestaan buiten het bouwvlak."

Artikel 5.2.4.

1. In artikel 5.2.4 komt onder lid c sub 3 te vervallen, luidende "de afstand van een aanbouw en/of uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij een vrijstaande woning niet minder dan 3 m."

2. Aan artikel 5.2.4. wordt aan lid c een nieuw sub 3 toegevoegd luidende “het genoemde onder 1 geldt niet voor rug-aan-rug woningen.”

Artikel 5.4.4

1. In artikel 5.4.4 is de zinsnede “bestemming ‘Recreatie’” vervangen door “naastgelegen volkstuinen”.
2. Aan artikel 5.4.4. is toegevoegd dat de windhaag ten minste 2 meter hoog moet zijn;
3. Daarnaast is de volgende zinsnede toegevoegd “en/ of een andere constructie met een vergelijkbare filterende werking met een minimale hoogte van 2 m.”

Toelichting

Paragraaf 2.2

1. Figuur 2.1 is aangepast naar aanleiding van de laatste stedenbouwkundige aanpassingen.
2. Onder kopje ‘doelgroep, programma en fasering’ is de zinsnede “de vrijstaande kavels worden als vrij kavels aangeboden’ geschrapt. Het is ook mogelijk dat de vrije kavels projectmatig worden gerealiseerd.

Nieuwe paragraaf 3.3.8

Op 6 maart 2023 is de Zeeuwse Woondeal ondertekend. Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie Zeeland en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven.

Aan de toelichting is een nieuwe paragraaf 3.3.8 toegevoegd waarin staat aangeven hoe bij voorliggende ontwikkeling rekening is gehouden met de afspraken rondom de Zeeuwse Woondeal.

Bijlage 1 toelichting en regels

De omgevingkwaliteitsvisie is vervangen door een actuelere versie (augustus 2023) waarbij rekening is gehouden met de (op detail niveau) aanpassingen van het stedenbouwkundig ontwerp.

Bijlage 1 Planregels Leiding – Water

In de planregels is een nieuw artikel 7 toegevoegd, zijnde:

“Artikel 7 Leiding – Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- c. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- d. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) onder de voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

7.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- c. niet van ingrijpende betekenis zijn.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zoals in lid 7.4.1 bedoeld gelden de volgende voorwaarden:

- a. de werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt of kan worden geschaad;
- b. alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in lid 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.”

