

No.:

Hof van Tholen 2  
4691 DZ Tholen  
Postbus 51  
4690 AB Tholen  
telefoon: (0166) 66 82 00  
telefax: (0166) 66 35 53  
bank: BNG 28.50.08.315

No.:

De raad van de gemeente Tholen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2017;

overwegende dat het bestemmingsplan Kom Tholen, locatie Slachtveld-Kruittoren is voorbereid voor het gebied, gelegen tussen het Bastion, het Slachtveld en de Eendrachtdijkaan te Tholen,

dat het bestemmingsplan voorziet om de realisatie van woningbouw mogelijk te maken in het plan VesteTuin;

dat met het oog op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 31 maart 2017 tot en met 11 mei 2017 het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en de Eendrachtbode van 30 maart 2017, terwijl het ontwerpplan tevens is geplaatst op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

dat tegen het ontwerp-plan zienswijzen kenbaar gemaakt zijn door:

1. **Achmea Rechtsbijstand, namens de heer J.P. Verkamman**, Wal 35 te Tholen, brief van 28 april 2017 (brief kenmerk 79413, ontvangen 3 mei 2017 per post en 28 april 2017 per fax);
2. **Achmea Rechtsbijstand, namens de heer M.K. Jansen**, Kruittoren 1 te Tholen, brief van 28 april 2017 (brief kenmerk 79418, ontvangen 3 mei 2017 per post en 28 april 2017 per fax);
3. **Achmea Rechtsbijstand, namens mevrouw M.C. Junge**, Grindweg 12 te Tholen, brief van 1 mei 2017 (brief kenmerk 79317, ontvangen 4 mei 2017 per post en 1 mei 2017 per fax);
4. **Fam. Raats**, Kruittoren 5 te Tholen, brief van 6 mei 2017 (brief kenmerk 79953, ontvangen 8 mei 2017 per email);
5. **Erfgoedvereniging Heemschut, Provinciale Commissie Zeeland**, de heer drs. W. Heijbroek, Ten Ankerweg 41 te Tholen, brief van 24 april 2017 (brief kenmerk 78564, ontvangen 23 april 2017 per email);
6. **Heemkundekring Stad en Lande van Tholen**, Burg. Versluijsstraat 34 te Oud-Vossemeer, brief van 11 mei 2017 (brief kenmerk 80532, ontvangen 11 mei 2017 per post, 11 mei 2017 per email);
7. **Cultuurplein Tholen**, Markt 24 te Tholen, brief van 10 mei 2017 (brief kenmerk 80446, ontvangen 12 mei 2017 per post, 11 mei 2017 per email);
8. **Comité KruittorenLAAG**, (correspondentieadres niet benoemd), voorstel: Wal 35 te Tholen, brief van 10 mei 2017 (brief kenmerk 80525, ontvangen 11 mei 2017);
9. **Jachtwerf M. van Duivendijk**, Contr'Escarpe 1 te Tholen, brief van 8 mei 2017 (brief kenmerk 80232, ontvangen 10 mei 2017 per post);

dat de zienswijzen tijdig binnen de daartoe in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde termijn zijn ingediend;

dat door Sweco in aansluiting en aanvullend op de beantwoording van de zienswijzen een aanvullend geluidsbelastingsonderzoek is verricht, waaruit blijkt dat er qua geluid geen overschrijding plaatsvindt van het wettelijk kader en dat er sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat;

dat burgemeester en wethouders in hun eerdergenoemd voorstel met bijlagen op de ontvankelijkheid van de zienswijzen zijn ingegaan en dat geconcludeerd moet worden dat de zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond zijn;

dat het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van meer dan 20 woningen en het een herstructurering van een werkgebied betreft, zodat het kan worden aangemerkt als een bestemmingsplan op grond van de Crisis- en herstelwet;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet,

b e s l u i t :

- I in te stemmen met de becommentariëring van de zienswijzen zoals verwoord in het voorstel met de bijlagen van burgemeester en wethouders, deze tot de zijne te maken en onderdeel te doen zijn van dit besluit;
- II de zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
- III het bestemmingsplan Kom Tholen, locatie Slachveld-Kruittoren, zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0716.bpKruittorenTLN-OW01, ongewijzigd vast te stellen;
- IV geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Tholen in zijn openbare vergadering van 6 juli 2017

, voorzitter

, griffier

No.:

Portefeuillehouder:  
Wethouder Hoek

Afdeling:  
Ruimtelijke Ontwikkeling,  
Vergunningen en Handhaving

Behandelaar:  
drs. ing. G.H. Kooiker

De raad van de gemeente Tholen

Tholen, 6 juni 2017

Onderwerp: Voorstel tot het ontvankelijk, doch ongegrond verklaren van de tegen het bestemmingsplan Kom Tholen, locatie Slachtveld-Kruittoren ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Geachte raad,

### **Aanleiding en doel**

Aan de noord-oostkant van de kern Tholen-stad wordt door Tholen Stad Grondexploitatie V.O.F. de nieuwe woonwijk VesteTuin ontwikkeld. Sinds 2010 zijn hier bestaande bedrijfspanden gesloopt en wordt er een nieuw woon- en voorzieningsgebied ontwikkeld.

Deze transformatie van bedrijfsgebied naar woonwijk is gewenst, omdat het voormalige bedrijventerrein sterk verouderd was en daardoor rommelig oogde. Het gebied - dat ingeklemd werd door woonbebouwing - kende bedrijven die niet meer konden groeien, leverde grote logistieke (verkeers)hinder op de openbare weg, kende diverse bodemverontreinigingen en bood op meerdere plaatsen een deplorabele aanblik.

Gelet op de omvang van het plangebied, het gaat hier om ca. 173 woningen, is het de bedoeling om de nieuwe woonwijk gefaseerd te ontwikkelen.

### *Terugblik*

Op 26 april 2007 besloot uw raad tot vaststelling van een structuurplan voor gebied Tholen Noord en u heeft op 10 juni 2010 ingestemd met de Samenwerkingsovereenkomst. Reeds bij aanvang van het project was duidelijk dat er sprake was van een groot financieel tekort van ca. € 10,8 miljoen op de grondexploitatie, dat door de drie samenwerkende partners gezamenlijk opgevangen diende te worden. Zowel maatschappelijk als politiek-bestuurlijk was er echter grote consensus om dit gebied aan te pakken.

De samenwerkingsovereenkomst is ondertekend op 15 juli 2010, waarna Stadlander en BPD Ontwikkeling B.V. samen met de gemeente Tholen vervolgens de ontwikkelingsmaatschappij Tholen Stad Grondexploitatie V.O.F. hebben opgericht om het plan (financieel) mogelijk te maken. Kort daarna heeft u op 23 september 2010 het bestemmingsplan "Tholen Noord" vastgesteld dat de planologisch-juridische basis van het plan VesteTuin is.

Voor het gedeelte Slachtveld-Kruittoren was een Uitwerkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan en nog geen rechtstreekse woonbestemming. De reden hiervoor was dat in 2010 de opstalontwikkeling van dit gedeelte nog niet op korte termijn werd voorzien en het wenselijk was om overleg te hebben met o.a. de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en Heemkundekring/Heemschut. Daarnaast is de locatie qua ligging en hoogte erg lastig, zodat planvorming zorgvuldig moest plaatsvinden.

### *Werkzaamheden*

Vanaf 2010 is door de Tholen Stad Grondexploitatie V.O.F. met voortvarendheid de ontwikkeling van VesteTuin ter hand genomen. In meerdere fases zijn de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt, is de infrastructuur omgelegd en zijn milieusaneringen uitgevoerd. VesteTuin ontwikkelde zich gestaag door

de crisis heen. In juni 2014 zijn de supermarkten en de bovengelegen 30 appartementen opgeleverd en in gebruik genomen. Aanleg van het Terreplein heeft gelijktijdig plaatsgevonden. Achtereenvolgens zijn woningen aan de Schansdijk (13 woningen 2015), Grindweg en Noord-Oudaan (8 woningen 2016) gerealiseerd. Momenteel wordt door BPD gewerkt aan 18 woningen aan de Grindweg, Noord-Oudaan en Vestetuyn, is Stadlander bezig met 11 woningen aan de VesteTuyn en zijn er tevens 7 klimaatneutrale woningen met het MorgenWonen concept gereed gekomen.

Waar de oorspronkelijke planning voor VesteTuyn ervan uitging dat het plan in 2017 gereed zou zijn, moeten we constateren dat we achter lopen op deze planning en thans uitgaan van voltooiing in 2019/2020.

#### *Crisis*

Door de wereldwijde financiële crisis is ook VesteTuyn niet ontkomen aan heroriëntering op de woningmarkt. Het plan VesteTuyn kende – hoewel dat nu is bijgetrokken - voor reguliere woningbouw een trage start en de grondexploitatie is in 2015 en 2016 grondig herzien. Hierdoor heeft Tholen Stad Grondexploitatie V.O.F. in 2015 geconstateerd dat er een tekort van ca. € 5,9 miljoen op de grondexploitatie werd voorzien. Door de drie partners is dit in gelijke mate gedekt.

Tholen-Stad Grondexploitatie VOF heeft tevens begin januari 2017 besloten om een aanvullend bedrag van € 2,5 miljoen te voorzien. Dit bedrag is verwerkt in de jaarrekening van Tholen-Stad Grondexploitatie VOF over 2015 en in de jaarrekening van de gemeente Tholen 2016 met een verliesvoorziening van € 800.000,-. Met het bereiken van de voortgang van VesteTuyn zijn de risico's echter steeds kleiner en kan geconstateerd worden dat nieuwe grote tekorten niet meer te verwachten zijn binnen de huidige kaders.

#### *Fraanje*

Uw raad heeft eerder gevraagd – mede vanwege de destijds voorziene extra tekorten - om te onderzoeken of realisatie van (delen van) VesteTuyn naar voren kon worden gehaald. Uw wens was om actiever en flexibeler om te gaan met de verkoop van grond, zodat extra tekorten op risicovolle grondexploitaties kunnen worden voorkomen of reeds opgelopen tekorten worden geneutraliseerd. In overleg met BPD en Stadlander is Fraanje B.V. uit Lewedorp benaderd om - binnen de kaders van de grondexploitatie - en aansluitend bij de grote vraag naar appartementen en kadewoningen een passend plan te realiseren. Dit is in overleg met stedenbouwkundige adviseurs door architectenbureau Fierloos ontwikkeld.

Het plan dat is ontwikkeld is ambitieus en complex.

Complex, omdat het te maken heeft met grote hoogteverschillen van het maaiveld in relatie tot de omgeving, maar ook omdat het uitzicht, zichtbaarheid, toegankelijkheid en historisch perspectief van de locatie benut moest worden.

Ambitieus, omdat het wil verwijzen naar de historische Kruittoren die in deze omgeving destijds het silhouet van Tholen tot 1816 bepaalde. Daarnaast is het wenselijk dat het plan aansluit bij de behoefte in de markt en niet concurreert met de rest van VesteTuyn.

Het plan omvat 29 woningen, te weten 7 kadewoningen en 22 appartementen. Langs de nieuw gegraven Veste is een gesloten bebouwingswand met 7 grondgebonden woningen voorzien. De kaprichting van deze woningen is evenwijdig aan de voorgevel. Door zowel de woning aan de zuidkant als de noordkant van het Bastion dicht op de rijbaan te plaatsen wordt de poortgedachte vormgegeven als referentie aan de verdwenen Oud Vossemeersepoort.

Bij de Eendrachtsdijk is een historische verwijzing gemaakt naar de oude Kruittoren door een blokvormig appartementengebouw van 13 woningen te ontwerpen met 6 woonlagen en een terugliggend penthouse als 7<sup>e</sup> laag. Hier bovenop komt een kleine torenkamer als afsluiting van de Kruittoren. Het gebouw kent een verticale geleiding door accenten in de raampartijen en belijning.

In de oksel van de Eendrachtsdijk en het Bastion komt een U-vormig appartementen gebouw van 9 woningen met 3 bouwlagen met kap op de plaats van de recent gesloopte woningen aan de Kruittoren. Het gehele complex wordt onderkelder met een capaciteit van 44 parkeerplaatsen. Het parkeerdek fungeert als groene binnentuin en is zowel via de Veste als de Eendrachtsdijk lopend te benaderen. Daarnaast wordt om het gebouw een wandelvoorziening getroffen. Het bouwplan houdt rekening met een archeologische vindplaats (in situ) onder het gebouw. Hiervoor is het maaiveld iets opgehoogd. Door het ophogen houden bovendien alle appartementen uitzicht op de omgeving en is de parkeerkelder beter bereikbaar door het lagere hoogteverschil met het Bastion.

Het ontwikkelde plan past niet geheel binnen de uitgangspunten van het UW (uitwerkings)gebied dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Dat gaat uit van maximaal 25 woningen met een

gothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 14 meter. Het plan van Fraanje kent 4 woningen meer en - om de Kruittoren mogelijk te maken - moet er uiteraard een hogere hoogte worden toegestaan. Zonder die extra 4 woningen kan – mede door de kostbare parkeerkelder die nodig is voor de vereiste parkeerplaatsen - de grondprijs niet behaald worden. De *Kruittoren* is op zo'n groot mogelijke afstand geplaatst van bestaande woningen in de omgeving en wordt afgeschermd door appartementen die slechts één woonlaag afwijken van de oorspronkelijke bebouwing die in 2013 gesloopt is.

Er is sprake van een integraal plan door Fraanje voor zowel blok 15 (oude brandweerkazerne) als blok 19/20 (Slachveld/Kruittoren). Voor Fraanje zijn beide locaties onlosmakelijk met elkaar verbonden. Indien blok 19/20 niet door kan gaan, zal ook blok 15 niet worden afgenomen met een gezamenlijke grondwaarde van ca. € 2 miljoen.

Door het ontwikkelen van een lagere Kruittoren – dus met minder woningen – is het totale plan voor Fraanje financieel onhaalbaar. Het verlagen van de grondwaarde door de VOF past niet binnen de uitgangspunten van de grondexploitatie en zal leiden tot een verlies voor de VOF.

Minder appartementen leidt dus tot een onhaalbaar plan van Fraanje of een verslechtering en verdere vertraging van de grondexploitatie, waarbij bestaande kopers afhaken en er een “besmet” project overblijft dat tot jaren vertraging leidt voor VesteTuin met daarbij een groot verlies voor de grondexploitatie.

#### *Overleg Cultuurhistorie*

Het Kwaliteitsteam en de gemeentelijk stedenbouwkundige hebben actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het plan van architectenbureau Fierloos en zijn positief over de uiteindelijke vormgeving en uitwerking van het plan. Er is sprake van een goede inpassing van dit ontwerp met historische legitimatie in de bestaande omgeving. Daarbij is goed rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht en de bestaande én nieuwe bebouwing. Er heeft nog geen welstandsbehandeling plaatsgevonden, omdat er nog geen formele Omgevingsvergunning is ingediend, maar het Kwaliteitsteam zal de Welstand/Monumentencommissie positief adviseren.

Daarnaast is het plan is voorgelegd aan de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) en aan de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE). Dit overleg met de landelijk stedenbouwkundige van het RCE, heeft plaatsgevonden op 9 maart 2016. De SCEZ en het RCE gaven aan dat zij echter geen wettelijke rol hebben en formeel geen toestemming hoeven te geven voor het plan.

De RCE stelt dat er niet zo zeer een historische legitimatie voor dit plan hoeft te zijn, het gaat meer om stedenbouwkundige motivering (onderbouwing) van het plan. In dit kader is het van belang dat (in de toelichting) de keuzes op basis van de archeologische waarden, historische (steden)bouw en historische geografie (landschapselementen) worden verwerkt in het plan. Dit is opgepakt en beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting.

Tevens is in het najaar van 2016 een aantal malen overleg geweest met de Heemkundekring en de Heemschutvereniging, waarbij ook éénmaal de architect aanwezig was. Hoewel dit constructieve overleggen waren, en er professionele waardering was over en weer, kunnen beide verenigingen zich uiteindelijk niet (volledig) vinden in het ontwerp. Zij zijn van mening dat het plan het zicht op het historische stadsgezicht teveel ontnemt. Wel was men content met het veiligstellen van de archeologische vindplaats, waarbij ook is toegezegd om een informatiebord te plaatsen als verwijzing naar deze locatie. Tevens zijn in overleg beelden van de omgeving gevisualiseerd om een beter beeld te krijgen van het plan in de omgeving. Dit is naderhand nog uitgewerkt in een vogelvluchtimpresie en digitale animatie van de Beeldenfabriek.

#### **Kaders**

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijke beleid (o.a. Toekomstvisie Tholen 2025 en Structuurplan Tholen Noord). Tevens past het bestemmingsplan binnen het provinciale- en rijksbeleid. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Het bouwplan past echter niet volledig binnen de kaders van de Uitwerkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Tholen Noord, zodat een aparte bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is.

#### **Gevolgde procedure**

Met ingang van van 30 september 2016 heeft gedurende een periode van zes weken het voorontwerp van het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast heeft op 6 oktober 2016 een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden.

Er zijn tijdens de inspraakperiode negen inspraakreacties en één petitie ingediend. Deze reacties alsmede ons commentaar daarop zijn vermeld in hoofdstuk 6.2 van de toelichting.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van Gedeputeerde Staten van Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de VeiligheidsRegio Zeeland. De inhoud daarvan c.q. onze reactie daarop vindt u in hoofdstuk 6.1. (Overleg ex artikel 3.1.1. Bro) van de toelichting.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is met ingang van 31 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De documenten waren ook te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de terinzagelegging zijn 9 zienswijzen ingediend.

Ter voldoening aan het bepaal de in artikel 3.8 lid 1, sub b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de VeiligheidsRegio Zeeland. Deze organisaties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

### **Zienswijzen**

Er zijn 9 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Als bijlage bij dit raadsvoorstel is de behandeling van de zienswijzen opgenomen. Wij verwijzen u daarnaar. Algemene conclusie is dat de zienswijzen vooral concentreren op een mening of men het gebouw (wel of) niet vindt passen binnen de contouren van het beschermd stadsgezicht. Geconcludeerd kan worden dat de ingediende zienswijzen allen ongegrond verklaard kunnen worden.

### **Vaststelling Exploitatieplan**

Volgens artikel 6.12 van de Wro stelt uw raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Met deze algemene maatregel van bestuur wordt bedoeld het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het tweede lid van het genoemd artikel is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig indien op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien.

De gronden waarop het bestemmingplan Slachtveld-Kruittoren ziet, maken onderdeel uit van het plan VesteTuin waarvoor de op 15 juli 2010 gesloten Samenwerkingsovereenkomst op van toepassing is. De grondexploitatie van VesteTuin valt onder verantwoordelijkheid van Tholen Stad Grondexploitatie V.O.F.. Geconcludeerd kan worden dat op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien.

### **Voorstel**

Het bestemmingsplan kan thans door uw raad worden vastgesteld. U wordt voorgesteld om:

- In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de bijlage en de zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
- Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd ontwerp-besluit.

Het bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,  
de secretaris                      de burgemeester

S. Nieuwkoop

G.J. van de Velde - de Wilde



## Bijlage bij raadsvoorstel bestemmingsplan Kom Tholen, locatie Slachtveld-Kruittoren

Behandeling ingediende zienswijzen.

Hieronder worden de ingediende zienswijzen weergegeven en voorzien van een reactie.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is met ingang van 31 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De terinzagetermijn liep derhalve tot en met 11 mei 2017.

Een ieder had de mogelijkheid om gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpplan zienswijzen bij uw raad kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. **Achmea Rechtsbijstand, namens de heer J.P. Verkamman**, Wal 35 te Tholen, brief van 28 april 2017 (brief kenmerk 79413, ontvangen 3 mei 2017 per post en 28 april 2017 per fax);
2. **Achmea Rechtsbijstand, namens de heer M.K. Jansen**, Kruittoren 1 te Tholen, brief van 28 april 2017 (brief kenmerk 79418, ontvangen 3 mei 2017 per post en 28 april 2017 per fax);
3. **Achmea Rechtsbijstand, namens mevrouw M.C. Junge**, Grindweg 12 te Tholen, brief van 1 mei 2017 (brief kenmerk 79317, ontvangen 4 mei 2017 per post en 1 mei 2017 per fax);
4. **Fam. Raats**, Kruittoren 5 te Tholen, brief van 6 mei 2017 (brief kenmerk 79953, ontvangen 8 mei 2017 per email);
5. **Erfgoedvereniging Heemschut, Provinciale Commissie Zeeland**, de heer drs. W. Heijbroek, Ten Ankerweg 41 te Tholen, brief van 24 april 2017 (brief kenmerk 78564, ontvangen 23 april 2017 per email);
6. **Heemkundekring Stad en Lande van Tholen**, Burg. Versluisstraat 34 te Oud-Vossemeer, brief van 11 mei 2017 (brief kenmerk 80532, ontvangen 11 mei 2017 per post, 11 mei 2017 per email);
7. **Cultuurplein Tholen**, Markt 24 te Tholen, brief van 10 mei 2017 (brief kenmerk 80446, ontvangen 12 mei 2017 per post, 11 mei 2017 per email);
8. **Comité KruittorenLAAG**, (correspondentieadres niet benoemd), voorstel: Wal 35 te Tholen, brief van 10 mei 2017 (brief kenmerk 80525, ontvangen 11 mei 2017);
9. **Jachtwerf M. van Duivendijk**, Contr'Escarpe 1 te Tholen, brief van 8 mei 2017 (brief kenmerk 80232, ontvangen 10 mei 2017 per post);

De zienswijzen zijn allen ingediend binnen de daarvoor geldende termijn en derhalve ontvankelijk.

### Samenvatting en becommentariëring zienswijze

Onderstaand worden de zienswijzen samengevat en van ons commentaar voorzien.

#### 1. Zienswijze Achmea Rechtsbijstand, namens de heer J.P. Verkamman

##### Samenvatting

###### *Beschermd Stadsgezicht*

Aangegeven wordt door reclamant dat de locatie is aangewezen als beschermd stadsgezicht en dat dit plan op ernstige en onherstelbare wijze het beschermd stadsgezicht aantast. Binnen de cultuur-historische context kunnen geen handvatten worden gevonden voor de stedenbouwkundige invulling van het thans voorliggende plan. Dat met het onderhavige plan juist meer zicht op het beschermd stadsgezicht mogelijk zou zijn, kan niet worden gevolgd, omdat de destijds aanwezige bebouwing al geruime tijd niet meer aanwezig is. Daarnaast neemt het volume toe en wordt gevraagd of de uitbreiding met het aantal woningen is toegestaan in het gebied.

###### *Aantasting woonomgeving en woongenot*

Er ontstaat zicht vanaf de appartementen op het perceel van appellanten. Hierdoor ontstaat er een inbreuk op de privacy. Het uitzicht zal door het bouwplan worden verloren.

##### Becommentariëring

###### *Beschermd Stadsgezicht*

Het plan voor het Slachtveld-Kruittoren is een nieuwe invulling (transformatie) van - een deel van - een voormalig bedrijventerrein. Ter plaatse was in het verleden sprake van een zwaar vervuilde stortplaats met afgebrande bedrijfsgebouwen, verwaarloosde terreinen en vijf in de jaren '1960-80 verbouwde woningen. Op verzoek van de eigenaren en omwonenden is door de gemeenteraad een aankoopbeleid in gang gezet, zijn de

(voormalige) bedrijfspercelen en woningen opgekocht en heeft een zeer omvangrijke sanering plaatsgevonden. De oorspronkelijk gedempte Veste is zo goed als mogelijk opnieuw aangelegd. Onderdeel van deze transformatie van dit voormalig bedrijventerrein is echter ook de nieuwbouw van woningen.

De status van Beschermd Stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande bebouwing te fixeren, maar om binnen de cultuur-historische context van het totaal handvatten te geven voor een stedenbouwkundige invulling. Van belang is ook dat, hoewel binnen het huidige gebied in het verleden geen historische bebouwing van enige importantie heeft bestaan, in de directe nabijheid wel de Kruittoren en de Oud Vossemeersepoort stonden. Om die reden is een nieuw stadsbeeld met historische karakteristieken als een "natuurlijke" doorontwikkeling en afronding van de bestaande historische contouren ontwikkeld met een verwijzing naar die Kruittoren en Oud Vossemeersepoort. Hierover heeft overleg met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed plaatsgevonden en wordt verwezen naar de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan. Kenmerk van deze transformatie is dat door het ontwikkelen van zichtlijnen nu juist méér zicht op het Beschermd Stadsgezicht mogelijk is dan vóór de transformatie van het bedrijventerrein. Dit zicht werd in het verleden belemmerd door bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn inderdaad al enige jaren gesloopt, maar juist met het doel van een nieuwe herinvulling.

Het aantal woningen binnen het plangebied wordt nu juist planologisch-juridisch mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

#### *Aantasting woonomgeving en woongenot*

Als het gaat om het uitzicht dan is van belang dat tot en met 2011 in het plangebied, direct langs de Ten Ankerweg (thans Bastion), dichte opgaande beplanting heeft bestaan die het zicht op het achterliggende gebied wegnam. Daarnaast heeft in het plangebied (bedrijfs)bebouwing bestaan. De nieuwe bebouwing wordt niet dichter op de bestaande bebouwing aan de Wal gebouwd dan voorheen het geval was.

Verder is de voormalige bebouwing gesloopt met het oog op een nieuwe invulling met woningbouw. De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing is veel groter dan de voormalige (bedrijfs)bebouwing.

Ten aanzien van eventuele inbreuk op privacy wordt het volgende opgemerkt. De voorgenomen bebouwing is hoger dan de voormalige bebouwing en er zullen meer mensen komen te wonen in het plangebied dan voorheen. Het woongenot en privacy worden echter niet onevenredig aangetast, doordat het zicht in de tuinen aan de overzijde van het Bastion relatief beperkt is. Er is sprake van een afstand van 20-30 meter tot de stadsappartementen, hetgeen gelijk is aan de afstand van Wal 35 tot de eerder gesloopte woningen. Daarnaast wordt de woning nog afgeschermd door een pand van Delta Netwerkbedrijf en het bestaande pand Kruittoren 10. In een stedelijke kern is bovendien altijd sociale levendigheid van de directe omgeving.

## **2. Zienswijze Achmea Rechtsbijstand, namens de heer M.K. Jansen**

### **Samenvatting**

#### *Beschermd stadsgezicht*

Aangegeven wordt door reclamant dat de locatie is aangewezen als beschermd stadsgezicht en dat dit plan op ernstige en onherstelbare wijze het beschermd stadsgezicht aantast. Binnen de cultuur-historische context kunnen geen handvatten worden gevonden voor de stedenbouwkundige invulling van het thans voorliggende plan. Dat met het onderhavige plan juist meer zicht op het beschermd stadsgezicht mogelijk zou zijn, kan niet worden gevolgd. Daarnaast neemt het volume toe en wordt gevraagd of de uitbreiding met het aantal woningen is toegestaan in het gebied.

#### *Aantasting woonomgeving en woongenot*

Er ontstaat zicht vanaf de appartementen en vanuit de woningen aan de Ten Ankerweg (Bastion) op het perceel van appellanten. Hierdoor ontstaat er een inbreuk op de privacy. Het uitzicht zal door het bouwplan worden verloren. Reclamant heeft voor dit uitzicht in het verleden juist zijn garage verplaatst.

#### *Verkeerssituatie en parkeren*

Het plan leidt tot een toename van verkeersintensiteiten en knelpunten in de verkeersafwikkeling. Tevens worden problemen verwacht met parkeren, doordat er nu onvoldoende parkeerruimte in de omgeving is.

## **Becommentariëring**

### *Beschermd Stadsgezicht*

Het plan voor het Slachveld-Kruittoren is een nieuwe invulling (transformatie) van - een deel van - een voormalig bedrijventerrein. Ter plaatse was in het verleden sprake van een zwaar vervuilde stortplaats met afgebrande bedrijfsgebouwen, verwaarloosde terreinen en vijf in de jaren '1960-80 verbouwde woningen. Op verzoek van de eigenaren en omwonenden is door de gemeenteraad een aankoopbeleid in gang gezet, zijn de (voormalige) bedrijfspercelen en woningen opgekocht en heeft een zeer omvangrijke sanering plaatsgevonden. De oorspronkelijk gedempte Veste is zo goed als mogelijk opnieuw aangelegd. Onderdeel van deze transformatie van dit voormalig bedrijventerrein is echter ook de nieuwbouw van woningen. De status van Beschermd Stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande bebouwing te fixeren, maar om binnen de cultuur-historische context van het totaal handvatten te geven voor een stedenbouwkundige invulling. Van belang is ook dat, hoewel binnen het huidige gebied in het verleden geen historische bebouwing van enige importantie heeft gestaan, in de directe nabijheid wel de Kruittoren en de Oud Vossemeersepoort stonden. Om die reden is een nieuw stadsbeeld met historische karakteristieken als een "natuurlijke" doorontwikkeling en afronding van de bestaande historische contouren ontwikkeld met een verwijzing naar die Kruittoren en Oud Vossemeersepoort. Hierover heeft overleg met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed plaatsgevonden en wordt verwezen naar de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan. Kenmerk van deze transformatie is dat door het ontwikkelen van zichtlijnen nu juist méér zicht op het Beschermd Stadsgezicht mogelijk is dan vóór de transformatie van het bedrijventerrein. Dit zicht werd in het verleden belemmerd door bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn inderdaad al enige jaren gesloopt, maar juist met het doel van een nieuwe herinvulling.

Het aantal woningen binnen het plangebied wordt nu juist planologisch-juridisch mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

### *Aantasting woonomgeving en woongenot*

Als het gaat om het uitzicht dan is van belang dat tot en met 2011 in het plangebied, direct langs de Ten Ankerweg (thans Bastion), dichte opgaande beplanting heeft gestaan die het zicht op het achterliggende gebied wegnam. Daarnaast heeft in het plangebied (bedrijfs)bebouwing gestaan. De nieuwe bebouwing wordt niet dichter op de bestaande bebouwing aan de Wal gebouwd dan voorheen het geval was. Verder is de voormalige bebouwing gesloopt met het oog op een nieuwe invulling met woningbouw. De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing is veel groter dan de voormalige (bedrijfs)bebouwing. Ten aanzien van eventuele inbreuk op privacy wordt het volgende opgemerkt. De voorgenomen bebouwing is hoger dan de voormalige bebouwing en er zullen meer mensen komen te wonen in het plangebied dan voorheen. Het woongenot en privacy worden echter niet onevenredig aangetast, doordat het zicht in de tuinen aan de overzijde van het Bastion relatief beperkt is. Tussen de geplande appartementen en de woning Kruittoren 1, staan nog 3 woningen, waardoor de invloed zeer gering is. In een stedelijke kern is bovendien altijd sociale levendigheid van de directe omgeving. Het uitzicht dat reclamant meent te gaan missen op de Grindweg en Ten Ankerweg (Bastion) wordt beïnvloed door de bouw van woningen op de locatie van de voormalige brandweerkazerne en niet door bebouwing die mogelijk wordt gemaakt in dit voorliggende bestemmingsplan. Deze woningen zijn planologisch reeds lang (2010) positief bestemd en maken geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.

### *Verkeerssituatie en parkeren*

Op basis van de CROW gegeven bandbreedte is het de verwachting dat het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van 270 motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan). Dit is inclusief de 7 woningen die rechtstreeks mogelijk zijn op de locatie van de oude brandweerkazerne. Feitelijk is de toename dus lager. Dit leidt niet tot een onevenredige hoge verkeersintensiteit. In het kader van de herinrichting van Bastion (vml. Ten Ankerweg) zal de weg heringericht worden volgens een 30 km/h regime. Hierbij worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor het nieuwe plan, maar ook voor bestaande woningen. In de directe omgeving zijn daarnaast voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Appellant heeft bovendien de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Knelpunten worden niet verwacht.

### **3. Zienswijze Achmea Rechtsbijstand namens mevrouw M.C. Junge**

#### **Samenvatting**

##### *Beschermd Stadsgezicht*

Opgemerkt wordt dat het plan Slachveld-Kruittoren een transformatie is van een deel van een voormalig bedrijventerrein, maar op dat bedrijventerrein mocht niet zo hoog worden gebouwd als thans is voorgenomen. Het gebied is daarnaast juist als beschermd stadsgezicht aangewezen omdat Tholen een specifiek ruimtelijke ontwikkeling heeft gekend. Men is het niet eens met de visie dat de huidige ontwikkeling van het nieuwe stadsbeeld wordt gezien als een “natuurlijke” doorontwikkeling en afronding van die historische contouren, met name door de voorziene hoogbouw. Het project is te dominant en het gebied wordt hierdoor geweld aan gedaan. Bovendien zou er altijd laagbouw aan de omwonenden zijn beloofd.

##### *Aantasting woon/leefklimaat*

Men denkt dat – ondanks de afstand van 77 en 97 meter van het plan tot de tuin respectievelijk woning – er zicht van de bewoners van de toren in de tuin c.q. woning komt. Bebouwing aan het Slachveld zal geen volledige afscherming geven.

Men vreest voor schaduwwerking in het voor en najaar en dat door de hoogte van de bebouwing men een benauwd gevoel zal krijgen. Daarbij zou het effect van windval/luchtstromen onvoldoende onderzocht zijn.

##### *Waardedaling woning*

Gevreesd wordt voor waardedaling van de woning.

#### **Becommentariëring**

##### *Beschermd Stadsgezicht*

Verwezen wordt voor een groot deel van de beantwoording naar de becommentariëring van de zienswijze van de heer Verkamman en Jansen op dit onderdeel. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de stelling in de zienswijze - dat het voorgenomen plan zich niet voegt in de historische context van de kern - vooral een subjectieve beleving lijkt. Naar de mening van het gemeentebestuur wordt de ruimtelijke samenhang van de kern door dit plan juist vergroot en sluit het plan tevens aan bij de historische ontwikkeling van de kern, met name de Kruittoren en de Oud Vossemeersepoort, zonder historiserend te willen zijn.

Het is niet juist dat er laagbouw aan omwonenden is beloofd. De Uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Tholen Noord (en later Kommen) gaf aan dat er een groot gebouw kon komen van 25 woningen met een goothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 14 meter. Dit plan sluit grotendeels aan bij die kaders, maar voorziet in een smalle hogere Kruittoren op een deel van het plan dat het meest ver van de bestaande bebouwing is gelegen.

##### *Aantasting woon/leefklimaat*

Er is een schaduwstudie gedaan, waaruit blijkt dat er geen schaduwwerking is van het voorliggende plan. Daarbij wordt het woonperceel bovendien afgeschermd door woningen aan het Slachveld met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter, welke volgens het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegestaan. De afstand van “de toren” tot de tuin bedraagt daarnaast 77 meter en tot de woning zelfs 97 meter.

Voor schade door luchtstromen is de “Kruittoren” op 97 meter te ver weg gelegen en wordt deze nog fysiek afgeschermd door de nieuw te bouwen woningen aan het Slachveld. Bovendien wordt de nieuwe bebouwing gebouwd aan de zuidoostzijde van de woning van inspreker en daarmee niet in de sector met de overheersende windrichting (die vooral zuidwest is).

##### *Waardedaling woning*

Indien er sprake is van mogelijke waardedaling van de woning voorziet art. 6.1 van de Wro er in dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een schriftelijk verzoek tot compensatie (planschade) kan worden ingediend bij de gemeente. Het is niet aannemelijk dat er door de voorgenomen planherziening meer planschade zal ontstaan dan wanneer vastgehouden zou worden aan de kaders van het vigerende bestemmingsplan voor de Uitwerkingsbevoegdheid.

#### **4. Zienswijze Fam. Raats**

##### **Samenvatting**

###### *Beschermd stadsgezicht*

Het plan ligt binnen het beschermd stadsgezicht, zodat niet gekozen kan worden voor een plan dat zo hoog en kolossaal is, omdat dit niet in het beeld past.

###### *Waardedaling woning*

Gevreesd wordt voor verlies van vrijheid en privacy en leiden tot waardevermindering van de woning. Daarnaast vreest men voor schade als gevolg van de bouw.

###### *Flora en Fauna*

Gevreesd wordt voor invloed op flora en fauna.

###### *Sociale ontwrichting*

Aangegeven wordt dat men vreest voor het verlies van sociale cohesie door het ontstaan van voor- en tegenstanders van het project.

###### *Geluidhinder en gevaarlijke verkeerssituaties.*

Gevreesd wordt voor toename van verkeersdruk door autobezit van de nieuwe bewoners. Daarnaast is men bang voor gevaarlijke situaties als de nieuwe bewoners af moeten slaan het nieuwe woonerf op.

###### *Alternatieven*

Men stelt voor om alternatieve mogelijkheden te bekijken voor het plan.

##### **Becommentariëring**

###### *Beschermd Stadsgezicht*

De status van Beschermd Stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande bebouwing te fixeren, maar om binnen de cultuur-historische context van het totaal handvatten te geven voor een stedenbouwkundige invulling. Van belang is ook dat, hoewel binnen het huidige gebied in het verleden geen historische bebouwing van enige importantie heeft gestaan, in de directe nabijheid wel de Kruittoren en de Oud Vossemeersepoort stonden. Om die reden is een nieuw stadsbeeld met historische karakteristieken als een “natuurlijke” doorontwikkeling en afronding van de bestaande historische contouren ontwikkeld met een verwijzing naar die Kruittoren en Oud Vossemeersepoort. Hierover heeft overleg met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed plaatsgevonden en wordt verwezen naar de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan. Kenmerk van deze transformatie is dat door het ontwikkelen van zichtlijnen nu juist méér zicht op het Beschermd Stadsgezicht mogelijk is dan vóór de transformatie van het bedrijventerrein. Dit zicht werd in het verleden belemmerd door bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn inderdaad al enige jaren gesloopt, maar juist met het doel van een nieuwe herinvulling.

Verder wordt ook verwezen naar de paragrafen 2.3.1 en 4.2.1. van de plantoelichting.

###### *Waardedaling woning*

Indien er sprake is van mogelijke waardedaling van de woning voorziet art. 6.1 van de Wro er in dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een schriftelijk verzoek tot compensatie (planschade) kan worden ingediend bij de gemeente. Het is niet aannemelijk dat er door de voorgenomen planherziening meer planschade zal ontstaan dan wanneer vastgehouden zou worden aan de kaders van het vigerende bestemmingsplan voor de Uitwerkingsbevoegdheid.

Bij de bouw zullen door de aannemer voorzieningen moeten worden getroffen om schade aan omliggende woningen te voorkomen. Indien er onverhoopt toch schade wordt veroorzaakt, zal een verplichte CAR – verzekering deze financieel afdekken.

###### *Flora en Fauna*

Er is een natuur-veldonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat in het plangebied geen beschermde diersoorten aanwezig zijn. Op de kleiige ondergrond groeien alleen maar planten van voedselrijke bodem en zijn eveneens geen hogere (beschermde) planten aangetroffen.

Daarnaast heeft op 19 en 20 januari 2017 – op basis van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (aanlegvergunning) – een ophoging van het terrein plaatsgevonden, waarbij het maaiveld volledig is verstoord. Verwezen wordt naar § 4.9 van de toelichting.

#### *Sociale ontwrichting*

Wij constateren eveneens dat het plan (ook) vele voorstanders kent en zijn verheugd om te horen dat er waarde gehecht wordt aan sociale cohesie in de kern.

#### *Geluidhinder en gevaarlijke verkeerssituaties.*

Het Bastion is een wijkontsluitingsweg en kent een 30 km/h regime. Vanuit verkeersveiligheid is voorzien in een “opstelstrook” voor verkeer dat het plan Kruittoren verlaat. Met een haakse opstelling kan het verkeer van links en rechts goed beoordeeld worden. Parkeervakken zullen zo worden aangelegd dat het bewegende verkeer voor elkaar “zichtbaar” is. Voor verkeer dat juist het Bastion wil verlaten naar het plan Kruittoren moet het achterliggende verkeer rekening houden. Vanuit verkeersveiligheid voorzien wij geen problemen.

#### *Alternatieven*

Het thans voorliggende plan is uitgewerkt op basis van verschillende alternatieven, welke om diverse redenen niet haalbaar of wenselijk waren.

### **5. Zienswijze van Erfgoedvereniging Heemschut, Provinciale Commissie Zeeland**

#### **Samenvatting**

##### *Beschermd stadsgezicht*

Gesteld wordt dat binnen het beschermd stadsgezicht van Tholen de maatvoering van nieuwbouw randvoorwaarden van het beschermd stadsgezicht dient te volgen, dat wil zeggen met een voorgeschreven dakhelling, goothoogte en een maximale hoogte van twee bouwlagen boven de kruin van de dijk.

##### *Beleidsbrief MoMo*

De erfgoedvereniging is van mening dat de beleidsbrief MoMo met ingang van 1 juli 2016 tot Erfgoedwet is gepromoveerd, met een daarbij behorende erfgoedverordening, waaraan iedere gemeente zich dient te houden. Daarbij stelt men dat deze Erfgoedwet zal worden opgenomen in de Omgevingswet Ruimtelijke Ordening, waarbij per gemeente een cultuurhistorische waardebeoordeling dient te worden uitgevoerd.

##### *Zicht op Tholen*

Reclamant stelt dat het plan het stadsgezicht van Tholen door het plan volledig wordt afgeschermd. Men is het daarbij niet eens dat door sloop van het bedrijventerrein het zicht op de stad is toegenomen, omdat het bedrijventerrein zich in een laagte bevond en de gebouwen nergens de hoogte van de kruin van de dijk bereikten.

##### *Advies*

De Erfgoedvereniging adviseert om niet in te stemmen met het plan om te voorkomen dat de aantrekkelijkheid van de stad afneemt voor toeristen, de inwoners niet actief zijn gehoord, de skyline onomkeerbaar verandert en de gemeente in strijd zou handelen met haar eigen dna-document en toeristisch beleid. Het bouwvolume kan ook elders in de kern worden gerealiseerd, omdat daar nog voldoende mogelijkheden zijn.

#### **Becommentariëring**

##### *Beschermd stadsgezicht*

Op basis van het bestemmingsplan Kommen gemeente Tholen is in het voorliggende bestemmingsplan Kom Tholen, locatie Slachtveld-Kruittoren de regeling voor het beschermd stadsgezicht opgenomen. Hierbij worden bouwregels gesteld die – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de ter plaatse aanwezige waarden in verband met de ligging binnen het beschermd stadsgezicht. Afwijken van deze regels is mogelijk nadat de monumentencommissie om advies is gevraagd. Onderdeel hiervan is inderdaad een bepaling van de hellingshoek van het dak. Hierin is echter geen beperking van twee bouwlagen boven de dijk opgenomen, omdat dit aspect reeds bepaald wordt door overige toepasselijke bestemmingsregels. Hierop is geen vooraf gegeven beperking van toepassing.

### *Beleidsbrief MoMo*

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (mogelijk in 2019/2020) in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn de van toepassing zijnde artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Hieronder valt ook de bescherming van stads- en dorpsgezichten.

De beleidsimplementatie van MoMo heeft er toe geleid dat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012 is gewijzigd, met dien verstande dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorische waarden mee te laten wegen in de totstandkoming van een bestemmingsplan. Concreet houdt dit in dat er niet alleen gekeken moet worden naar archeologische waarden, maar dat ook historische (steden)bouwkunde en historische geografie (landschapselementen) meegenomen dient te worden in de belangenafweging. Een andere (3<sup>e</sup>) pijler van MoMo is dat herbestemmingen juist makkelijker kunnen plaatsvinden, omdat die de mogelijkheden tot behoud (kunnen) vergroten. Het betrekken van de cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke plannen kan op verschillende manieren. Dit varieert van het wettelijk verplichte minimum (i.c. cultuurhistorisch onderzoek voor een bestemmingsplan) tot en met uitgebreid eigen beleid. Er is geen verplichting om op grond van de Beleidslijn MoMo (Bro) een nieuwe Erfgoedverordening of nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3.16 van de Erfgoedwet is geregeld dat de gemeenteraad een erfgoedverordening kán vaststellen. Dit is facultatief en is geen verplichting. Er is reeds een verordening die de gemeentelijke monumentencommissie regelt en die adviseert over aanvragen om omgevingsvergunningen voor rijksmonumenten, namelijk de Monumentenverordening Tholen 1995. Dit is op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder a, Erfgoedwet in samenhang met artikel 15 Monumentenwet 1988.

### *Zicht op Tholen*

Door het verwijderen van het bedrijventerrein is thans het zicht op het beschermd stadsgezicht ontstaan. Hiervoor was dat zicht vrij beperkt. Het is logisch dat - om deze transformatie te bekostigen - de reeds ingezette koers van herbestemmen tot woningbouw wordt voortgezet. Ter illustratie zijn aan het einde van dit document enkele foto's toegevoegd van de historische situatie in 2010 en 2016. Opvallend is dat het zicht in 2010 door de bestaande gebouwen en grote bomen nagenoeg niet aanwezig was.

### *Advies*

Met de herinvulling van de Kruittoren wordt het plan VesteTuin stedenbouwkundig afgerond, waarbij tevens wordt voorzien in de grote behoefte aan kwalitatief goede woonruimte voor Thoolse burgers. Het plan doet recht aan de grote en kostbare transformatieopgave die de raad voor dit voormalige bedrijventerrein met haar beleidskeuzes in heeft gezet. De (cultuur-historische) aantrekkelijkheid van de kern neemt hierdoor toe. De ontwikkeling is niet in strijd met het dna-document, omdat dit boek geen formeel beleidsdocument is. Het toeristisch beleid is niet van toepassing op woningbouw, maar heeft betrekking op (verblijfs)recreatie. De leefomgeving is gehoord met de verschillende planologische procedures en tevens zijn diverse overleggen met de heemkundekring en Heemschutvereniging gevoerd.

## **6. Zienswijze Heemkundekring Stad en Lande van Tholen**

### **Samenvatting**

#### *Beschermd stadsgezicht*

Aangegeven wordt dat men van mening is dat het plan op ernstige en onherstelbare wijze de waarden van het beschermd stadsgezicht aantast. Men stelt dat er ten tijde van het overleg met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed nog geen concreet plan beschikbaar was. De opmerking van de Rijksdienst is op geen enkele manier uit te leggen als een vrijbrief voor het ontwerpen van het voorliggende plan. Men wil graag het advies van de RCE kennen ten aanzien van het uitgewerkte plan, met name of de RCE het plan ondersteunt.

#### *Advies welstandscommissie en monumentencommissie*

De welstandscommissie en monumentencommissie hebben nog geen uitspraak gedaan, maar afgevraagd wordt of het wel mogelijk is om objectief te adviseren over een plan dat al zo ver gevorderd is.

#### *Aantal woningen*

Het plan wordt uitgewerkt met een groter aantal woningen dan eerst het geval was, welke betekenis kent het woord maximaal in deze overeenkomst.

#### **Becommentariëring**

##### *Beschermd Stadsgezicht*

Er is een gespreksverslag van het gesprek met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Het concrete plan is hier toegelicht. In het gespreksverslag is tot tweemaal toe opgenomen dat de RCE geen formele rol heeft/dat de RCE geen toestemming voor het plan hoeft te geven. De RCE heeft vragen gesteld, tips gegeven om het plan te verbeteren en ook gesuggereerd om het plan een eigentijdse invulling te geven. Hoofdzakelijk is dat er een goed en onderbouwd besluit komt in relatie tot het beschermd stadsgezicht en de historie (voormalig bastion) van de plek. De historische kwaliteiten moeten worden benoemd in het bestemmingsplan, waarbij een goede onderbouwing van de veranderingen belangrijk is. Hieraan is voldaan.

##### *Advies welstandscommissie en monumentencommissie*

De welstandscommissie en monumentencommissie zijn onafhankelijk en toetsen bouwplannen aan de vigerende beeldkwaliteitsplannen/welstandsnota en bestemmingsplannen. Dit plan is daarin niet anders dan overige bouwplannen binnen de gemeente.

Het Kwaliteitsteam en de gemeentelijk stedenbouwkundige hebben actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het plan dat is ontwikkeld door architectenbureau Fierloos en zijn positief over de uiteindelijke vormgeving en uitwerking. Er is sprake van een goede inpassing van dit ontwerp met historische legitimatie in de bestaande omgeving. Daarbij is goed rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht en de bestaande én nieuwe bebouwing. Er heeft nog geen welstandsbehandeling plaatsgevonden, omdat er nog geen formele Omgevingsvergunning is ingediend, maar het Kwaliteitsteam zal de Welstand/Monumentencommissie positief adviseren.

#### *Aantal woningen*

Vanwege het feit dat het voorgenomen bouwplan met 29 woningen niet paste binnen de kaders van de Uitwerkingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan (25) is deze herziening van het bestemmingsplan voorbereid. Dit heeft vooral te maken met haalbaarheid en stedenbouwkundige inpassing. Het bouwplan moet passen de kaders van het bestemmingsplan.

#### **7. Zienswijze Cultuurplein Tholen**

##### **Samenvatting**

##### *Belangenafweging en inspraak*

Gesteld wordt dat de inwoners niet actief gehoord zijn over het voorliggende plan, waarbij belangen niet zorgvuldig zijn afgewogen.

##### *Beschermd Stadsgezicht*

Het plan zou de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde aan van het beschermd stadsgezicht van Tholen aantasten, waardoor de skyline verandert en het stadsgezicht wordt bepaald. Daarbij zou het plan niet voldoen aan redelijke eisen van welstand of van verantwoorde ruimtelijke ordening. Dit zou ook negatieve invloeden hebben op toerisme naar Tholen.

Er wordt een vergelijk getrokken met de grootte van de (toren van de) Grote of Onze-Lieve-Vrouwekerk.

##### *RCE*

Men stelt dat er geen toestemming is van de RCE op het plan.

#### **Becommentariëring**

##### *Belangenafweging en inspraak*

Het plan volgt de voorgeschreven procedures uit de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het voorontwerp tevens op grond van de inspraakverordening zes weken ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is een informatieavond voor omwonenden gehouden. Een ieder heeft hierbij de gelegenheid gehad om een inspraakreactie of zienswijze in te dienen. Het Cultuurplein heeft –weliswaar niet van inspraak - van de mogelijkheid tot zienswijzen gebruik gemaakt. In de toelichting wordt een onderbouwing gegeven van het plan, waarbij tevens zorgvuldig diverse belangen worden beoordeeld en zijn afgewogen. Naar de mening van het gemeentebestuur

is er sprake van een acceptabel plan dat goed past in de omgeving. Vanuit de (directe) omgeving zijn er relatief weinig negatieve reacties.

#### *Beschermd Stadsgezicht*

De status van Beschermd Stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande bebouwing te fixeren, maar om binnen de cultuur-historische context van het totaal handvatten te geven voor een stedenbouwkundige invulling. Van belang is ook dat, hoewel binnen het huidige gebied in het verleden geen historische bebouwing van enige importantie heeft gestaan, in de directe nabijheid wel de Kruittoren en de Oud Vossemeersepoort stonden. Om die reden is een nieuw stadsbeeld met historische karakteristieken als een “natuurlijke” doorontwikkeling en afronding van de bestaande historische contouren ontwikkeld met een verwijzing naar die Kruittoren en Oud Vossemeersepoort. Hierover heeft overleg met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed plaatsgevonden en wordt verwezen naar de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan. Kenmerk van deze transformatie is dat door het ontwikkelen van zichtlijnen nu juist méér zicht op het Beschermd Stadsgezicht mogelijk is dan vóór de transformatie van het bedrijventerrein. Dit zicht werd in het verleden belemmerd door bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn inderdaad al enige jaren gesloopt, maar juist met het doel van een nieuwe herinvulling.

Niet ingezien wordt waarom een vergelijk getrokken wordt met de inhoud van de toren van de kerktoren. Dit betreft volledig andere gebouwen met een geheel eigen bouwstijl, hoogte en omvang. Het zicht op de kerktoren (en overig beschermd stadsgezicht) was daarnaast vóór planrealisatie (2010) niet tot nauwelijks te zien door de hoge bomen of aanwezige bedrijfsbebouwing. Wij verwijzen hiervoor naar bijgevoegde foto's aan het eind van dit document.

#### *RCE*

Er is advies gevraagd aan de RCE, die positief-kritisch was, maar de RCE heeft geen formele rol heeft en hoeft geen toestemming te geven voor het plan. Vanuit de RCE, het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en/of de Provincie Zeeland, alsook het SCEZ is dan ook geen zienswijze ontvangen.

### **8. Zienswijze Comité KruittorenLAAG**

#### **Samenvatting**

##### *Petitie*

Aangegeven wordt dat er een petitie is overhandigd in november 2016 en dat bij deze inspraakreactie wederom een petitie is aangehecht. De petitietekst geeft aan dat men het plan niet vindt passen binnen het samenhangende stadsbeeld en dat het afbreuk doet op de schoonheid van het gebied door de hoogte en massa.

##### *Beschermd Stadsgezicht*

Men geeft complimenten voor de transformatie van het industrieterrein tot mooie woonwijk, met name de entree bij het Terreplein en de historische gracht (veste), maar is het oneens met de invulling van de woningbouw op de locatie van de voormalige woningen Kruittoren 11 tot en met 17 (gedeelte beschermd stadsgezicht). Hiermee kunnen zij zich niet verenigen. Men had betrokken willen worden bij de invulling van het plangebied, men vindt het plan niet mooi en het past niet bij wat men voor ogen heeft.

##### *Verkeer*

Het plan zou leiden tot een toename van verkeersintensiteiten en knelpunten in de verkeersafwikkeling.

#### **Becommentariëring**

##### *Petitie*

Er is kennis genomen van de petitie(s). De digitale uitdraai van de petitielijst geeft aan dat men geen kennis heeft kunnen nemen van de inhoud van de zienswijze, aangezien deze zienswijze, welke op 10 mei 2017 is gedateerd, niet op de webpagina te vinden is en de petitie-registraties plaatsvonden vóór die verzenddatum. Wel heeft men kennis kunnen nemen van de meegezonden petitietekst, omdat deze online beschikbaar was. Het feit dat men het plan niet vindt passen binnen het samenhangende stadsbeeld en het feit dat het afbreuk zou doen aan de schoonheid van het gebied, is subjectief. Wij verwijzen naar de onderbouwing van het plan in de toelichting. Daarnaast zijn op 12 mei 2017, dat wil zeggen één dag na sluiting van de zienswijzentermijn, nog 20 handtekeningen ingediend. Deze dienen buiten beschouwing te worden gelaten.

### *Beschermd Stadsgezicht*

De transformatie van VesteTuin is een opgave die reeds in 2010 is gestart, waarbij men op basis van woningmarktanalyse, fysieke, financieel-economische en stedenbouwkundige aspecten van een locatie tot een plan komt. Het onderhavige plan is daarbij een complexe zoektocht naar een passende invulling, waarbij niet te voorkomen is dat er altijd mensen zijn die iets “niet mooi” of zelfs “lelijk” vinden. Dat is echter subjectief. Er zijn ook vele voorstanders van het project. Het plan voldoet aan alle kenmerken van een goede ruimtelijke ordening. Het is mogelijk voor een ieder om een inspraakreactie of zienswijze in te dienen.

### *Verkeer*

Het Bastion is een wijkontsluitingsweg en kent een 30 km/h regime. Vanuit verkeersveiligheid is voorzien in een “opstelstrook” voor verkeer dat het plan Kruittoren verlaat. Met een haakse opstelling kan het verkeer van links en rechts goed beoordeeld worden. Parkeervakken zullen zo worden aangelegd dat het bewegende verkeer voor elkaar “zichtbaar” is. Voor verkeer dat juist het Bastion wil verlaten naar het plan Kruittoren moet het achterliggende verkeer rekening houden. Vanuit verkeersveiligheid voorzien wij geen problemen.

## **9. Zienswijze Jachtwerf M. van Duivendijk**

### **Samenvatting**

#### *Bedrijfsvoering*

Aangegeven wordt dat de scheepswerf aan de Contr’Escarpe in de nabijheid ligt van het voorgenomen plan. Gevreesd wordt voor klachten van toekomstige bewoners, zodat dit tot aanpassingen in de bedrijfsvoering zal (moeten) leiden.

#### *Beschermd stadsgezicht*

Het plan ligt binnen Beschermd Stadsgezicht.

### **Becommentariëring**

#### *Bedrijfsvoering*

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven- en Milieuzonering geldt dat er bij gemengd gebied sprake is van een aan te houden richtafstand voor scheepsbouw en – reparatiebedrijven voor geluid 50 meter. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken als daar aanleiding toe bestaat. Deze afstand geldt tevens als grootste afstand en moet worden aangehouden tussen de grens van de bedrijfsactiviteiten en de woonwijk. Aan deze afstand van 50 meter wordt in de nieuwe situatie voor de Kruittoren voldaan. Daarnaast is in het kader van het vigerende bestemmingsplan Tholen Noord uit 2010 reeds uitgebreid akoestisch onderzoek verricht naar mogelijke gevolgen van de scheepswerf op de woningen. Naar de uitkomsten van dit onderzoek wordt verwezen. Hieruit blijkt dat er op de meest nabijgelegen bouwblokken geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden. Dit bestemmingsplan voorziet in woningen die nog verder gelegen zijn.

Het doel van dit onderzoek uit 2010 was het veiligstellen van de vergunde rechten van de scheepswerf met betrekking tot de geluidnormen uit de milieuvergunning. Deze vergunning is overigens intussen van rechtswege vervallen. De scheepswerf valt nu onder de werking van het Activiteitenbesluit. Wel zijn de geluidvoorschriften uit de vergunning in een apart besluit als maatwerkvoorschriften vastgesteld. Dat betekent dat voor de scheepswerf niet de standaard geluidnormen van het genoemde besluit gelden, maar de apart vastgestelde geluidnormen.

Uit de akoestische onderzoeken van destijds (2010) bleek al dat de geplande woningen in VesteTuin zonder meer gebouwd konden worden, waarbij de scheepswerf de bedrijfsactiviteiten binnen de vergunde rechten kan uitvoeren. De geplande nieuwe Kruittoren wordt - akoestisch gezien - verder weg gebouwd van de huidige bedrijfsactiviteiten, dan de reeds planologisch toegestane (en deels reeds gebouwde) woningen aan de Schansdijk. Daarnaast bevindt zich op een afstand van ca. 15 meter van het bedrijf de naastgelegen (bedrijfs)woning van het pand Contr’Escarpe 11, welke akoestisch gezien meer maatgevend is voor de bedrijfsactiviteiten.

Ter extra controle zijn door Sweco nieuwe controleberekeningen uitgevoerd op basis van de vergunde geluidvoorschriften en het bouwplan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan (notitie Sweco 352830/SWNL0206999 d.d. 24-05-2017). Uit dit geluidsbelastingonderzoek blijkt dat er andermaal bevestigd kan worden dat er voor de geplande woningen in dit bestemmingsplan zonder meer sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat en dat de woningbouw geen invloed heeft op de toegestane

bedrijfsvoering. Ter plaatse van de nieuwbouw vindt geen overschrijding plaats van het wettelijk kader. Wij verwijzen naar dit onderzoek.

Op basis van de vergunde rechten kan dan ook geconcludeerd worden dat de bedrijfsactiviteiten geen belemmering zijn voor de woningen, maar ook niet voor het functioneren van de jachtwerf. Indien de scheepswerf werkt binnen de kaders die de huidige milieuwetgeving aan het bedrijf stelt, dan is er geen grond voor eventuele klachten van toekomstige bewoners.

#### *Beschermd stadsgezicht*

De status van Beschermd Stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande bebouwing te fixeren, maar om binnen de cultuur-historische context van het totaal handvatten te geven voor een stedenbouwkundige invulling. Van belang is ook dat, hoewel binnen het huidige gebied in het verleden geen historische bebouwing van enige importantie heeft bestaan, in de directe nabijheid wel de Kruittoren en de Oud Vossemeersepoort stonden. Om die reden is een nieuw stadsbeeld met historische karakteristieken als een “natuurlijke” doorontwikkeling en afronding van de bestaande historische contouren ontwikkeld met een verwijzing naar die Kruittoren en Oud Vossemeersepoort. Hierover heeft overleg met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed plaatsgevonden en wordt verwezen naar de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan. Het zicht op het Beschermd Stadsgezicht was vóór planrealisatie (2010) niet tot nauwelijks te zien door de hoge bomen of aanwezige bedrijfsbebouwing. Wij verwijzen hiervoor naar bijgevoegde foto's aan het eind van dit document.

Verder wordt ook verwezen naar de paragrafen 2.3.1 en 4.2.1. van de plantoelichting.

Edisonweg 2010



Edisonweg 2016



Eendrachtsdijk 2010



Eendrachtsdijk 2016



Eendrachtsdijk met plan



Zicht vanaf Terreplein 2010



Zicht vanaf Terreplein 2016



Zicht vanaf Terreplein met nieuwbouw in VesteTuin



Foto 2010 vanaf de Thoolse Brug



Foto 2010 vanaf Eendrachtdijk



Foto 2010 vanaf Ten Ankerweg

