



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE THOLEN

Bestemmingsplan 'Havenplein, Sint-Annaland'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Tholen
bij besluit van 27 juni 2013

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente	Tholen
titel	Bestemmingsplan 'Havenplein, Sint-Annaland'
projectnummer	TH4014
datum	1 mei 2013
Voorontwerp	28 november 2011
Ontwerp	8 januari 2013
Vastgesteld	27 juni 2013



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het ontwerp bestemmingsplan 'Havenplein, Sint-Annaland' in de gemeente Tholen

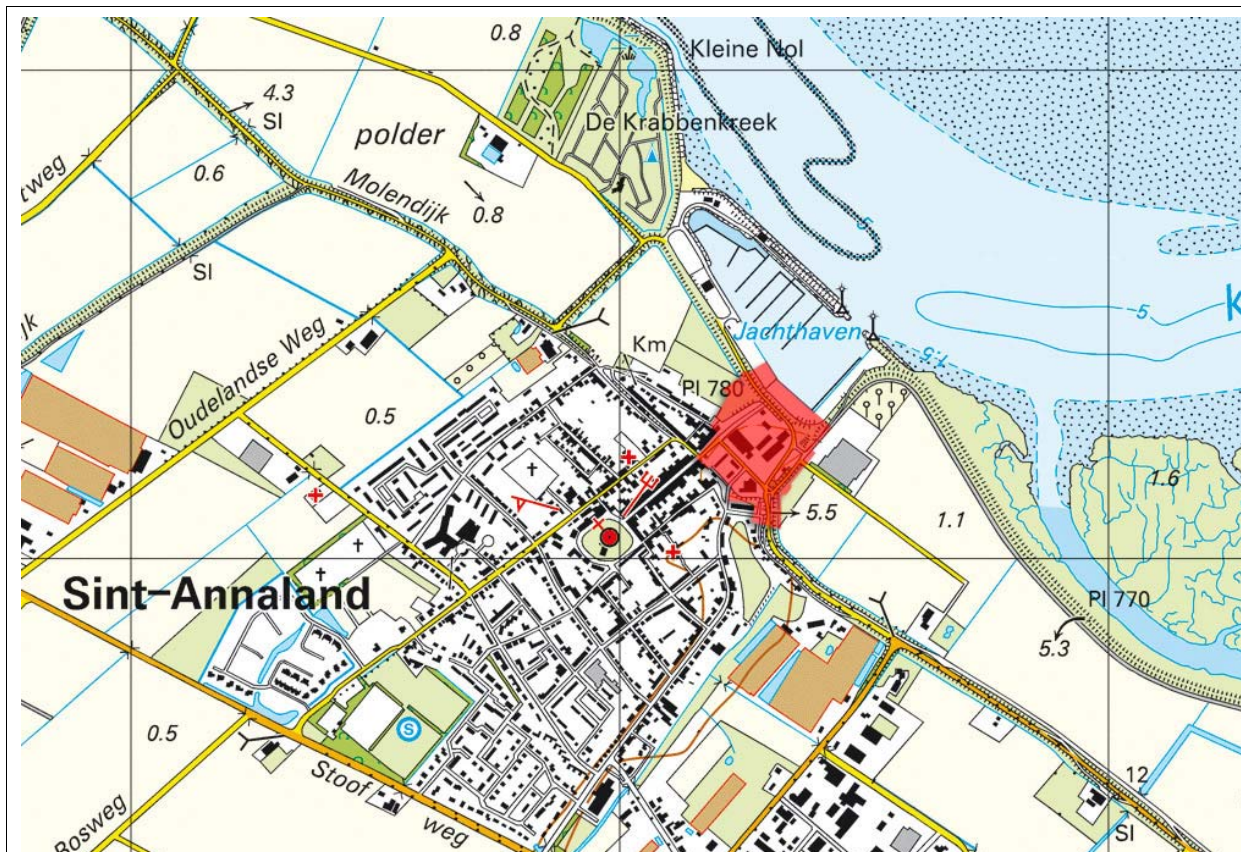
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Ligging plangebied	5
1.2	Aanleiding	6
1.3	Opzet plantoelichting	6
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Toetsing beleidskaders	14
2.5	Conclusies	15
3	INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	17
3.1	Historie havengebied	17
3.2	Sint-Annaland	17
3.3	Plangebied en directe omgeving	19
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	21
4.2	Functionele hoofdopzet	23
4.3	Fasering	24
4.4	Beeldkwaliteit	25
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	27
5.1	Geluidhinder	27
5.2	Milieuhinder	27
5.3	Bodemverontreiniging	28
5.4	Archeologie	33
5.5	Cultuurhistorie	36
5.6	Water	36
5.7	Flora en fauna	42
5.8	Bufferzone	43
5.9	Externe veiligheid	44
5.10	Duurzaam bouwen	45
5.11	Vrijwaringszone – molenbiotoop	46
5.12	Luchtkwaliteit	49
6	JURIDISCHE VORMGEVING	51
6.1	Planvorm	51
6.2	Toelichting op de bestemmingen	52

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	59
8.1	Maatschappelijke toetsing	59
8.2	Overleg	59
9	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	61
9.1	Maatschappelijke toetsing	61

SEPARATE BIJLAGENBOEK:

1. Bodemonderzoeken;
2. Archeologisch onderzoek;
3. Wateradvies;
4. Beoordeling in het kader van de Vogelrichtlijn en Natuurbeschermingswet;
5. Quick scan in het kader van de Flora- en Faunawet;
6. Actualisering onderzoek Flora- en Faunawet;
7. Akoestisch onderzoek;
8. Distributieplanologisch onderzoek supermarkt;
9. Exploitatieoverzicht;
10. Antwoordnotitie vooroverleg en inspraak;
11. Raadsbesluit.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Ligging plangebied

De gemeente Tholen ligt in het noordoosten van de provincie Zeeland, grenst aan West-Brabant en ligt in het hart van de delta. De twee (schier)eilanden Tholen en Sint Philipsland liggen met een oeverlengte van tientallen kilometers aan de Oosterschelde. Sint-Annaland is eveneens in de directe nabijheid van de Oosterschelde gelegen en voorzien van een haven, die in toenemende mate een recreatieve functie krijgt.

De gemeente Tholen kan getypeerd worden als een woon- en werkgemeente. Sinds 1990 heeft een geleidelijke groei van de woningvoorraad en het inwonertal plaatsgevonden.

De gemeente Tholen is voornemens de noordoostkant van het dorp Sint-Annaland te ontwikkelen tot een nieuw woon-, werk- en recreatiegebied. De gronden zijn op dit moment voor diverse functies in gebruik. Globaal wordt deze ontwikkeling begrensd door de bestaande bebouwing van het dorp Sint-Annaland en de Oosterschelde. Aan de noordwestzijde en zuidoostzijde grenst de ontwikkeling aan het buitengebied.

Bij de gemeente Tholen bestond in eerste instantie het voornemen de gehele (her)ontwikkeling van het gebied in één bestemmingsplan vast te leggen. Evenwel gelet op de grootte en de functionele capaciteit van de locatie en de onzekerheden die bij de invulling van deze locatie aan de orde kunnen zijn, heeft de gemeente Tholen ervoor gekozen de ontwikkeling van deze herstructureringslocatie in het kader van een zorgvuldige inpassing door middel van aparte planologische procedures te regelen. Dit houdt in dat de voormelde ontwikkeling verdeeld is in drie afzonderlijke gebieden, waarvoor drie afzonderlijke bestemmingsplannen worden vastgesteld, te weten:

1. bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint-Annaland';
2. bestemmingsplan 'Havenplein, Sint-Annaland';
3. bestemmingsplan 'Kleine Suzannapolder'.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Havenplein, Sint-Annaland' biedt het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkelingen in en rondom het havenplein mogelijk te maken. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Havenweg, aan de oostzijde door het buitengebied, aan de westzijde door de Kleine Suzannapolder en aan de zuidzijde door de bestaande dorpsbebouwing van Sint-Annaland. Het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een ontwikkelingsplan en vormt de basis voor de ontwikkeling van diverse woningen, winkels, horeca, recreatieve voorzieningen en bedrijven. Overigens kent het plan ook bestaande bebouwing langs het Havenplein, de Spuistraat en het Domineeshof. Ten aanzien van deze bestaande woningen heeft het bestemmingsplan een beheersmatig karakter.

De ligging van het plangebied en een straatnamenkaart zijn afgebeeld in respectievelijk figuur 1 en 2.

1.2 Aanleiding

Als gevolg van diverse ruimtelijke ontwikkelingen zijn het dorp Sint-Annaland en het havengebied los van elkaar komen te liggen. Het plangebied kenmerkt zich door diverse, veelal niet op elkaar afgestemde functies. Het gebied tussen haven en dorp is in ruimtelijk opzicht een storende factor en voldoet niet meer aan de eisen van de tijd. Het oorspronkelijke havendorp is het contact met het water kwijtgeraakt.

Het doel is om juist het contact tussen het dorp en de haven te herstellen. In 2002 is een structuurvisie 'Havengebied Sint-Annaland' opgesteld, waarin een ontwikkelingsperspectief is beschreven waarin het dorp en het havengebied in ruimtelijke, functionele en maatschappelijke zin weer op elkaar betrokken raken.

Door de (her)ontwikkelingen zal een verbinding tussen het dorp en het buitendijkse gebied tot stand worden gebracht. De toeristisch-recreatieve functie van de haven zal worden versterkt. Het gebied van de gedempte haven zal een cruciaal punt vormen in de verbinding tussen het dorp en de haven. Dit gebied zal worden (her)ontwikkeld met woningbouw, horeca en detailhandel. Verder is een watersportbedrijventerrein aangelegd, (recreatie)woningen gebouwd en is een camping uitgebreid en vernieuwd. De visie op hoofdlijnen is doorvertaald in een programma van projecten en activiteiten.

1.3 Opzet plantoelichting

De plantoelichting bestaat uit een beschrijving van het vigerende beleid in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. In hoofdstuk 5 komt de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft de juridisch-planologische opzet van het plan weer. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de maatschappelijke toetsing en het overleg met derden beschreven.

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsnotities die relevant zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Regio Zuidwestelijke Delta

De MIRT-regio (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) Zuidwestelijke Delta beslaat de gehele provincie Zeeland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;

Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt. De deltawateren vormen een kans voor economische sectoren zoals visserij en aquacultuur, recreatie en toerisme.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. In dit plan staat het voorstel van het college voor het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Wonen

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is

ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. de ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. de locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Voorzieningen

Doelstelling: Een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers. De provincie geeft aan dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de lokale voorzieningen. Hoogwaardige voorzieningen komen in de kleine kernen niet voor.

Watersportactieplan Zeeland: Met het gezicht naar het water

Op 28 juni 2002 heeft Provinciale Staten ingestemd met het Watersportactieplan. Met het actieplan wordt beoogd te komen tot een bijstelling van het watersportimago en daarmee een vergroting van de aantrekkingskracht van Zeeland voor toeristisch bezoek en verblijf. Er is derhalve ook een duidelijk economisch belang gediend met het stimuleren van ontwikkelingen en acties in de sector.

In het Watersportactieplan Zeeland wordt de haven van Sint-Annaland als voorbeeld aangehaald van een haven waarvoor de mogelijkheden voor het opwaarderen voor recreatiedoeleinden moeten worden gezien. Dit als gevolg van het teloorgaan van de handels- of visserijfunctie, dan wel voormalige functies ten behoeve van Rijkswaterstaatsdoeleinden.

Verder wordt Sint-Annaland als mogelijke locatie genoemd voor de aanleg van een watersportbedrijventerrein.

Beleidsplan Oosterschelde (1995)

In het beleidsplan Oosterschelde (welke de basis vormde voor het Omgevingsplan Zeeland, maar waarvan de formele status is vervallen) is voor de inrichting en het beheer van de Oosterschelde de volgende hoofddoelstelling geformuleerd:

‘Het behouden en zo mogelijk versterken van de aanwezige natuurlijke waarden met inachtneming van de basisvoorwaarden voor een goed maatschappelijk functioneren van het gebied, waaronder met name de visserij wordt begrepen’. De volgende hiërarchie van functies is bepalend voor het beleid: 1. natuur, 2. visserij, 3. overige functies. Met betrekking tot recreatie ligt de nadruk op recreatief medegebruik en natuurrecreatie, inspelend op de hoogwaardige kwaliteit van het gebied (rust/grootschaligheid). Recreative potenties kunnen slechts worden benut indien deze geen overwegende bezwaren voor de natuurfunctie en de visserijfunctie opleveren.

De bestaande recreatievoorzieningen kunnen gehandhaafd blijven. Alle recreatieve voorzieningen dienen wat betreft aard, schaal en ligging aan te sluiten bij het karakter van de Oosterschelde als grootschalig natuurgebied. Gestreefd wordt naar bundeling van recreatie activiteiten rond jachthavens. Aan de behoefte aan passantenplaatsen kan in beperkte mate worden voldaan door ruimte te bieden voor de realisering van passantenplaatsen. Voor Sint-Annaland gaat het om 35 passantenplaatsen.

In het besluit van april 1997 van de Stuurgroep Oosterschelde is besloten om het aantal ligplaatsen in de Oosterschelde tot een maximum van 400 uit te breiden. Bij besluit van 5 april 1999 over de verdeling van de extra ligplaatsen is door de gemeente Tholen aangegeven dat de gewenste uitbreiding in Sint-Annaland na herinrichting van de haven kan plaats vinden. De herinrichting van de haven is inmiddels gerealiseerd.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de Provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid (Omgevingsplan Zeeland), verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen. Bij toetsing van de relevante aspecten in hoofdstuk 5 wordt rekening gehouden met de verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2006-2015; Wonen in een dijk van een gemeente (2006)

In deze kaderstellende nota wordt voornamelijk de inzet bepaald voor het woningbouw- en herstructureringsprogramma voor de kernen van Tholen. Elke kern in de gemeente Tholen heeft een eigen specifieke woonopgave.

Ten aanzien van Sint-Annaland wordt geconcludeerd dat:

- de behoefte aan wonen met zorg groot;
- het een aantrekkelijke vestigingsplaats voor starters is;
- het dure segment uitbreiding aan kan.

In de Woonvisie wordt uitgegaan van de bouw van 295 woningen in Sint-Annaland tot 2015 in de volgende categorieën:

- Starters en jonge gezinnen: ca. 75 vooral eengezinswoningen in zowel huur als koop. Aanvullend op de kwalitatieve vraag is er nog verkoop van huurwoningen.
- Oudere gezinnen en migratie naar Tholen: ca. 65 woningen in met name het middensegment, maar ook enkele boven € 300.000. De migratie is een minder grote factor dan in Tholen-Stad.
- Senioren en zorgvragers: ca. 100 nultreden huurwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld, en 50 nultreden koopwoningen, vooral grondgebonden. Daarnaast is er het programma voor opplussen en aanpassen van woningen.

Bestemming Tholen; een toekomstvisie voor Tholen 2025 (2003)

De gemeente Tholen heeft de nota 'Bestemming Tholen, een toekomstvisie voor Tholen 2025' op 24 april 2003 vastgesteld. Het koesteren van de 'rust en ruimte' bepaalt de ontwikkelingskoers van de gemeente Tholen. Om deze kernkwaliteiten te behouden, zal de 'stedelijke' en recreatieve dynamiek worden gestuurd. De kernoverstijgende dynamiek wordt opgevangen aan (delen) van de randen van de voormalige eilanden Tholen en Sint-Philipsland. De kernen Tholen-stad, Sint-Annaland, Sint Maartensdijk/Scherpenisse en Sint Philipsland zijn als zogenaamde ontwikkelingskernen aangewezen. Iedere woonkern heeft zijn eigen karakter, waarvan behoud/versterking wordt

voorgestaan. Ontwikkelingen binnen de bebouwde kom die leiden tot een kwaliteitsverbetering van het dorp (zowel ruimtelijke als functioneel/maatschappelijke) worden gestimuleerd dan wel actief in werking gezet. Daarnaast dienen de kernen te voorzien in de woningbehoefte als gevolg van de natuurlijke bevolkingsgroei. Ten aanzien van Sint-Annaland zijn (onder meer) de navolgende beleidsuitspraken opgenomen:

- ontwikkeling havengebied, versterken relatie met het dorp;
- versterken watertoerisme;
- uitbreiding verblijfsrecreatie is mogelijk;
- woningbouw t.b.v. natuurlijke groei plus extra contingent t.b.v. herontwikkeling havengebied;
- onderzoek naar haalbaarheid thematisch, watersportgericht bedrijventerrein en
- faciliteren detailhandel.

Structuurvisie havengebied Sint-Annaland (2002)

De gemeente Tholen heeft mede op verzoek van de provincie Zeeland een structuurvisie voor het havengebied Sint-Annaland opgesteld. Als vastgesteld beleidskader is de structuurvisie naast een sturingsinstrument ook een toetsingskader.

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied bestaat uit de volgende componenten:

- het versterken van de toeristische en recreatieve functie van de haven en het beëindigen van de activiteiten als handelshaven. Economische activiteiten kunnen rondom de haven een plek krijgen mits er een relatie met de watersport ontstaat. Het havengebied moet weer onderdeel worden van het dorp. Dit betekent dat ook in de uitstraling van de openbare ruimte van de haven een omslag gemaakt moet worden van werkgebied naar verblijfsgebied;
- het (her)ontwikkelen van het gebied tussen haven en dorp tot een gebied met een heldere ruimtelijke structuur die verbindingen tot stand brengt tussen dorpshart en het buitendijks gebied. Dit betekent dat de ruimtelijke structuur van het dorpshart voortgezet wordt in noordoostelijke richting. In functionele zin zullen naar aard schaal en maat passende programma's gevonden moeten worden. Het gebied van de gedempte haven heeft een rol als scharnierpunt in het totale plangebied;
- de dorpsentrees aan de noordzijde (Molendijk) als aan de zuidzijde (Oude Zeedijk) van Sint-Annaland zullen opnieuw gedefinieerd moeten worden;
- waterkerende structuren in het plangebied houden vanzelfsprekend hun betekenis voor de veiligheid, maar moeten een integraal geheel gaan uitmaken van de publieke ruimte.

De structuurvisie formuleert voor het havengebied een projectenprogramma. Vanuit de samenhangende visie op het totaal zijn de hoofdlijnen voor deelgebieden en deelprojecten beschreven. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende drie deelgebieden van belang:

- Kleine Suzannapolder
- Centrumgebied (Havenplein)
- Havenplateau.

Binnen deze deelgebieden ligt een samenhangende ruimtelijke opgave die zowel de ontwikkeling van bouwprojecten als de (her)aanleg van openbare ruimten betreft. Deze visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in 14 projecten. Verwezen wordt naar figuur 6, waarin de projectenkaart is aangegeven.

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma van de gemeente Tholen is aangegeven dat er tot 2020 ter plaatse van het Havenplein 116 woningen zijn gepland.

Op 24 oktober 2011 is de woningmarktverkenning 'Koers bepalen in onzekere tijden' door Companen opgesteld. Uit deze woningmarktverkenning blijkt dat er in Sint Annaland een groei van 100 woningen wordt verwacht in de periode van 2011 tot en met 2021. In de planning is het gemeentelijk beleid duidelijk herkenbaar: de concentratie van woningbouw, in het bijzonder in enkele hoofdkernen: Tholen en Sint-Annaland. Ook Sint-Maartensdijk en Sint Philipsland hebben de functie van een concentratiekern. Dit leidt echter niet tot een overcapaciteit. Door het faseren van woningbouwplanningen en monitoring daarbij moet gekeken worden in hoeverre deze richtingen in de toekomst ook praktijk zullen zijn.

Verkeerscirculatieplan Sint-Annaland

De gemeente Tholen is bezig met de herontwikkeling van het havengebied van Sint-Annaland. In 2002 heeft de gemeenteraad van Tholen de Structuurvisie Havengebied Sint-Annaland vastgesteld als kader voor deze ontwikkelingen. De ontwikkelingsplannen hebben betrekking op: het havenplateau, het Havenplein en de Suzannapolder. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben vanzelfsprekend consequenties voor de verkeerssituatie in en rond Sint-Annaland. Dit geldt voor het te ontwikkelen gebied maar ook voor het bestaande dorp. De ontwikkelingen leiden tot een groei van verkeer op bestaande wegen en hebben consequenties voor de parkeersituatie in de kern. De gemeente Tholen heeft daarom besloten een verkeerscirculatieplan (VCP) voor heel Sint-Annaland op te stellen.

Het doel van het verkeerscirculatieplan (VCP), vastgesteld in 2009, is de bereikbaarheid van Sint-Annaland te waarborgen onder de voorwaarde van verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid, zowel in de huidige als toekomstige situatie. Een VCP moet een beeld geven van de huidige verkeerssituatie en moet een ontwikkelingsplan zijn waarin de gevolgen van ontwikkelingen in beeld worden gebracht. Op basis hiervan worden de gewenste verkeersontwikkelingen vastgelegd. Het VCP heeft betrekking op de bereikbaarheid en verkeerscirculatie, de parkeersituatie en de verkeersveiligheid en leefbaarheid in het dorp. Gezien de doorlooptijd en ontwikkelingen waarop het VCP moet anticiperen, moet het VCP voor de komende 10 jaar het verkeersbeleid voor Sint-Annaland zijn. Na 5 jaar (2013) zal het VCP worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld of aangevuld, op basis van de stand van zaken en vooruitzichten op dat moment.

Groenstructuurplan Sint-Annaland Gemeente Tholen (2005)

Het groenstructuurplan geeft het belang van het groen aan en geeft de projecten aan om tot de gewenste groenstructuur te komen. Daarnaast vormt het groenstructuurplan het toetsingskader voor o.a. nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van het Havenplein wordt in het groenstructuurplan geconcludeerd dat:

- Het Havenplein een sobere en kale uitstraling heeft
- Deze omgeving ondanks de aanwezigheid van enkele bomen een stenig karakter heeft.
- Er geen verband tussen de Voorstraat en het havengebied.

Als streefbeeld wordt aangegeven:

De cultuurhistorische relatie tussen de Voorstraat en havengebied herstellen en het Havenplein een groenere uitstraling geven. Zodat meer samenhang ontstaat tussen de Voorstraat en het Havenplein en dit gebied een groene en dorpse uitstraling krijgt. Daarnaast geeft het groenstructuurplan de volgende algemene richtlijnen aan voor toepassing van groen in wijken:

- Binnen de wijk accentbomen toepassen;
- Langs secundaire wijkontsluitingsweg(en) een enkelzijdige bomenrij van bomen van de 2de grootte;
- Onderlinge plantafstand 10 m. Afstand tot gevel > 7,50, Afstand tot rijbaan > 1 m.
- Afstand tot kavelgrens > 2,00 meter, afstand tot kabels en leidingen > 2,00 meter.
- Plantvakken van gras en (blok)hagen;
- Realiseren van zo robuust mogelijke groenstructuren (geen snippergroen): Open groenzone met gras, enkele bomen van de eerste grootte en hagen. Een beperkt aantal lage heestervakken met solitair voor extra bloei, kleur en geur;
- Bij bomen in verharding, zorgen voor planruimte van voldoende omvang en goede samenstelling van de bodem, voldoende beluchting en voldoende vocht.

Tholen, Actualisatie DPO supermarkten

In 2006 heeft BRO een distributie-planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de dagelijkse voorzieningenstructuur en het supermarktaanbod in de gemeente Tholen. Dit onderzoek biedt een toetsingskader voor het beoordelen van (on)wenselijkheid van initiatieven.

Een aantal initiatieven op supermarktgebied die in 2006 reeds speelden, beginnen nu vorm te krijgen. In Tholen-Stad wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het bedrijventerrein Tholen-Noord. Hier wordt de mogelijkheid geboden voor vestiging van de twee binnen Tholen-Stad te verplaatsen supermarkten (C1000 en Aldi). In Sint-Annaland zijn er plannen voor uitbreiding van de C1000 supermarkt door een verplaatsing naar het nabijgelegen Havenplein. Derhalve is op 21 december 2011 het DPO geactualiseerd.

Uit deze actualisatie komt naar voren dat het dagelijkse winkelaanbod in Sint-Annaland merendeels is gesitueerd aan de Voorstraat, Havenplein en Spuistraat. Door de beperkte schaal en de matige locatie maakt de aan de Spuistraat gevestigde C1000 supermarkt (638 m² wvo) zijn functie als trekker onvoldoende waar. Het aanbod wordt aangevuld met een aantal levensmiddelenpeciaalzaken en een tweetal drogisten.

Algehele conclusie voor het aanbod van winkels in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Tholen is dat deze winkels een belangrijke verzorgende functie voor de bevolking van de gemeente vervullen. De verschillende kernen beschikken elk over enige vorm van winkelaanbod. De kernen Tholen-Stad, Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland hebben elke een verzorgende functie voor de eigen kern, maar ook voor omliggende kernen. Het aanbod in de kleinere kernen is primair gericht op de inwoners van de eigen kern.

Als ontwikkeling in Sint-Annaland wordt de C1000 supermarkt genoemd. In de kern Sint-Annaland worden plannen ontwikkeld voor de herstructurering van het gebied nabij de C1000 supermarkt. Op de nieuwe locatie aan de Havenweg kan de supermarkt uit-

breiden. Gedacht wordt aan een nieuwe winkel van ca. 1.500 m² wvo. De ontwikkeling in Sint-Annaland wordt mede aangegrepen om toerisme en recreatie te stimuleren.

De afweging in het DPO laat het volgende zien:

De huidige plannen van Sint-Annaland voorzien in een uitbreiding van de C1000 supermarkt op de nabijgelegen locatie aan het Havenplein. De supermarkt is in zijn huidige opzet te klein om in de behoefte van Sint Annaland te voorzien. Met een omvang na uitbreiding van ca. 1.500 m² wvo is sprake van een moderne maat. Hiermee kan bovendien ook de toerist en recreant in sterkere mate worden voorzien. Aandachtspunt bij de verdere planontwikkeling is de fysieke relatie tussen de supermarkt en het overige dagelijkse aanbod.

De beoogde supermarkt met een wvo van ca. 1770 m² is goed passend binnen de reikwijdte van het onderhavige DPO. 90 m² van oppervlak achter de vitrines/toonbanken van de slager, bakker et cetera dient feitelijk niet meegerekend te worden als winkelvloeroppervlak, zodat het winkelvloeroppervlak feitelijk 1680 m² bedraagt. Hierbij zij opgemerkt dat er meer waarde gehecht dient te worden aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen dan aan de kwantitatieve distributie mogelijkheden. Op basis van het voormelde DPO bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ondanks dat er meer waarde gehecht dient te worden aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen dan aan de kwantitatieve distributie mogelijkheden, is een nader onderzoek verricht door BRO naar de maximale omvang van 1770 m². Uit dit onderzoek blijkt dat er op basis van de maximale omvang van 1770 winkelvloeroppervlak geen duurzame ontvruchting is van de voorzieningenstructuur. In bijlage 8 van het bijlageboek is het DPO opgenomen, alsmede het nadere onderzoek d.d. 27 augustus 2012.

2.4 Toetsing beleidskaders

Algemeen

De Structuurvisie havengebied Sint-Annaland (2002) vormt de (integrerende) basis voor de beoogde ontwikkelingen. Binnen dit toetsingskader zijn de stedenbouwkundige plannen voor het plangebied opgesteld.

Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. De beoogde woningbouw betreft een herstructurering, waarbij het huidige bedrijventerrein aan de Spuistraat en de Klippelstraat wordt vervangen. Verder vormt de locatie waar de kadewoningen zijn gepland een inbreidingslocatie tussen het bestaande woon/centrumgebied en het havengebied van Sint-Annaland. Het beoogde woningbouwaantal is passend in dit beleid.

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Deze werkt met de volgende stappen :

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Hierna wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Daarbij zij opgemerkt dat de drie bestemmingspannen Havenplein, Havenplateau en Kleine Suzannapolder op dit punt samenhangend zijn.

Ad 1.

De gemeente Tholen heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Voorts is op diverse beleidsterreinen aangegeven (Toekomstvisie, Woonvisie en Structuurvisie) dat het gebied van en rondom de haven van Sint Annaland, om met name de kwaliteit van de leefbaarheid daarvan te waarborgen, geherstructureerd dient te worden. Naast de diversiteit in woningbouw wordt tevens een woonzorgcomplex, een supermarkt, kleinschalige detailhandel mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling (herstructurering) van dit gebied wordt aan deze taak invulling gegeven. Zo is de bouw van de woningen in het woningbouwprogramma opgenomen en is de hervestiging van de supermarkt onderzocht op het niveau van een DPO.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De beoogde nieuwbouw vindt plaats aansluitend aan bestaande bebouwing en ligt binnen de zogenaamde provinciale 'rode contour'. De onderhavige ontwikkelingen worden beschouwd als inbreiding en herstructurering en is tevens passend in het bundelingsbeleid.

Ad 3.

Voor de onderhavige herstructurering en ontwikkeling is het Verkeerscirculatieplan Sint Annaland opgesteld. De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Via de bestaande gebiedsontsluitingswegen is Sint Annaland/het eiland Tholen aangetakt op de rijkswegen A4 en de A58., waardoor Sint Annaland goed bereikbaar is. Daarnaast wordt 's-Heer Abtskerke aangedaan door de busdienst vanaf het treinstation van Bergen op Zoom. Ook bestaan er goede fietsverbindingen van en naar Sint Annaland en aantakken op het West-Brabantse fietsverbindingen netwerk.

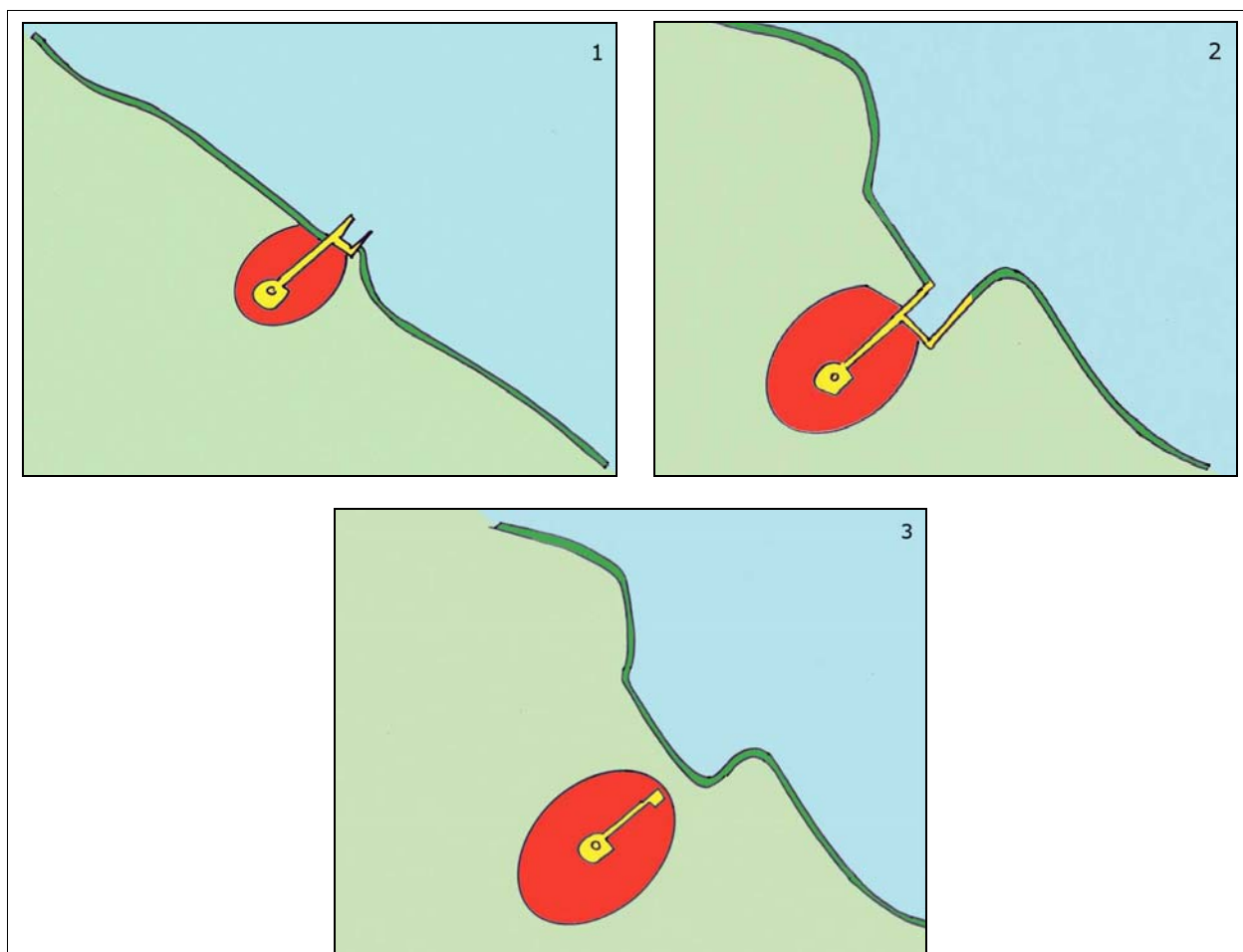
Supermarkt

De verplaatsing van de supermarkt is geregeld middels een omgevingsvergunning.

2.5 Conclusies

Op basis van voorgaande kan met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen het volgende worden geconcludeerd:

- de beoogde woningbouw betreft herstructurering en inbreiding;
- de ontwikkeling past binnen de woningbouwprogrammering voor Sint-Annaland.



Figuur 3: Historische ontwikkeling (bron: Structuurvisie Havengebied Sint-Annaland)



Figuur 4: Ruimtelijke hoofdstructuur Sint-Annaland (bron: Structuurvisie Havengebied Sint-Annaland)

3 INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3.1 Historie havengebied

Sint-Annaland is een plattelandskern gelegen in het noordelijk deel van het eiland Tholen. Dit deel van het eiland is begrensd door een zijtak van de zeearm Oosterschelde, de Krabbenkreek.

Tot 1476 bestond het gebied waarin de kern Sint-Annaland is gesticht uit schorgronden. Vervolgens is dit gebied bedijkt, waardoor de Oudelandpolder is ontstaan. Met de bedijking van de Oudelandpolder werd toestemming gegeven voor het stichten van een woonkern die is vernoemd naar de bedijkster. De bouw van de dorpskern vond plaats direct achter de zeedijk bij het sluitgat van de schorregeul Winklelé, op de plaats waar ook de haven werd ingericht, het tegenwoordige Havenplein. Na de bedijking van de Suzannapolder in 1670 werd de toegangsgeul in het verlengde van de haven aangelegd. Tot in de vijftiger jaren van de 20^e eeuw was het restant van de oude havengeul nog als ongeveer oost – west lopende watergang in de Suzannapolder zodanig herkenbaar. In 1860 zijn de schorgronden ten noordoosten van de Oude Zeedijk ingepolderd. Opvallend is dat de toegangsgeul tot de haven zich enigszins heeft verlegd, terwijl ook een Spuikom is aangelegd. Eén en ander is waarschijnlijk het gevolg van de bedijking van de Joanna Mariapolder. In de periode 1959-1960 is buitendijks een nieuwe haven aangelegd. De inpolderingen hebben ertoe geleid dat de zeewering is opgeschoven, waardoor het dorp en de haven los van elkaar zijn komen te liggen. In figuur 3 is de historische ontwikkeling weergegeven.

3.2 Sint-Annaland

Het plangebied waarop het plan betrekking heeft, ligt aan de noordoostzijde van de kern Sint-Annaland. De kern Sint-Annaland kan getypeerd worden als een ring-voorstraatdorp. De centrale, historische elementen worden gevormd door de Voorstraat, de Ring en het Havenplein. De Voorstraat is loodrecht op de polderdijk, de Molendijk georiënteerd met aan weerszijden gesloten bebouwing. Aan de polderzijde is de Voorstraat afgesloten met een ring, aan de zeezijde betreft dit het Havenplein. De Ring wordt gevormd door een straat, in de vorm van een min of meer regelmatige cirkel die het daarbinnen gelegen terrein met de kerk omsluit. Aan de buitenzijde is een bebouwingswand aanwezig. Tegenover de kerkring in de polder vormt het Havenplein aan de andere zijde van de Voorstraat een tweede zwaartepunt. Rondom deze centrale elementen is het dorp vervolgens uitgebreid.

De belangrijkste functie van de kern is de woonfunctie. De beperkt aanwezige voorzieningen, zoals een kerk en basisschool zijn verspreid over de kern gelegen. In figuur 4 is de ruimtelijke hoofdstructuur van Sint-Annaland weergegeven.



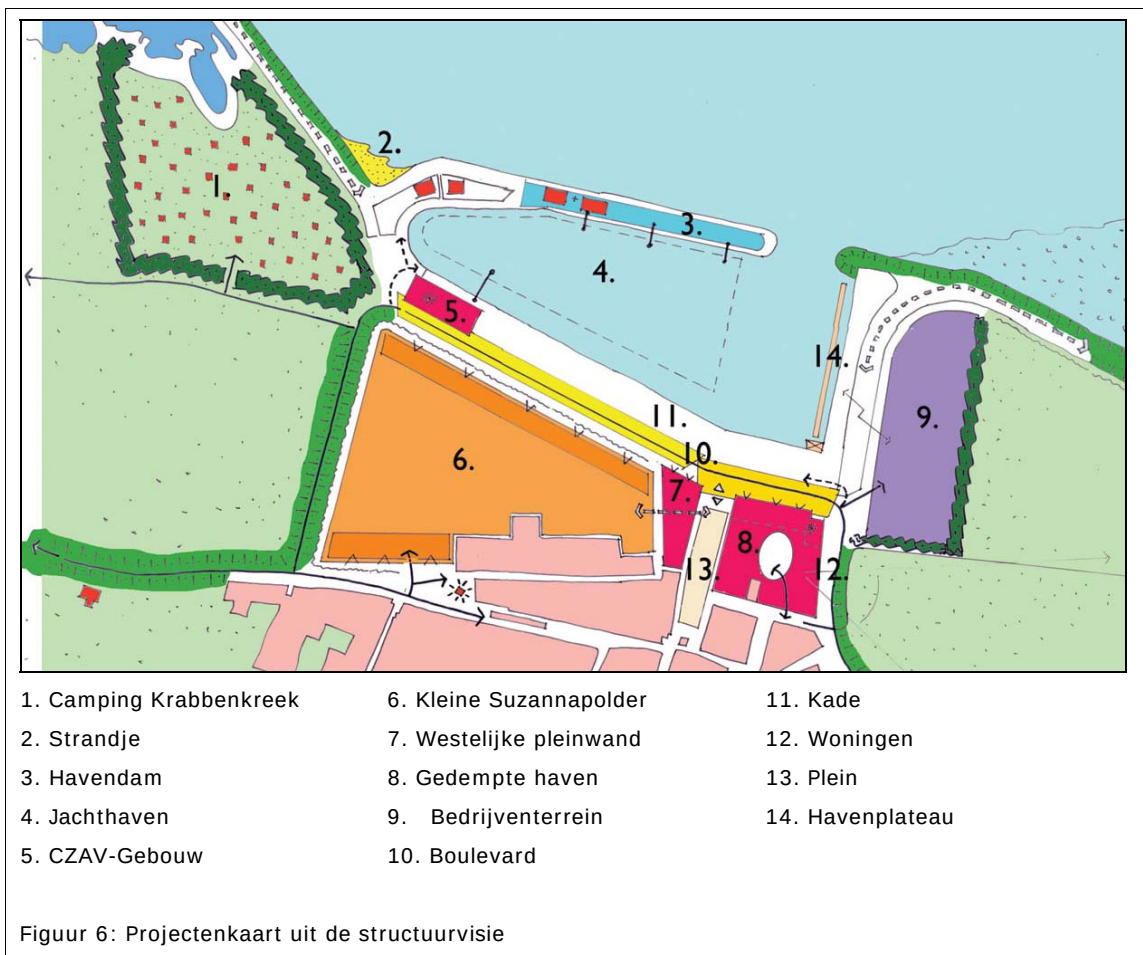
Havenplein

Figuur 5: Foto's bestaande situatie

3.3 Plangebied en directe omgeving

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Sint-Annaland en wordt globaal begrensd door de bestaande bebouwing van het dorp Sint-Annaland en de Havenweg in het noorden. In zuidoostelijke richting grenst het plangebied aan het buitengebied en in westelijke richting aan de Kleine Suzannapolder.

Ten zuiden van de Havenweg is op de locatie van de gedempte haven was een klein bedrijventerrein gelegen. Ter plaatse zijn nu nog een supermarkt en een autogaragebedrijf aanwezig. Het garagebedrijf beschikte over een LPG installatie, maar deze is reeds verwijderd. Het autobedrijf zal naar de Veilingweg worden verplaatst en het metaalbedrijf is verplaatst naar een nieuw bedrijventerrein in Sint-Annaland. Verder is aan het Havenplein woonbebouwing aanwezig. Ten oosten van dit bedrijventerrein en de haven zijn de gronden in agrarisch gebruik. In de toekomst worden deze agrarische gronden gebruikt voor de ijsbaan (hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gedraaid). In figuur 5 zijn enkele foto's van de bestaande situatie afgebeeld.





Figuur 7: Havenplein (bron: Bosch en Slabbers, d.d. 1 mei 2012)

4 PLANBESCHRIJVING

In het voorliggende hoofdstuk wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende beeldkwaliteit van het plan.

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Twee projectlocaties

Twee projectlocaties vormen een samenhangende nieuwe 'kop' op de centrumlijn Kerkring – Voorstraat – Havenplein. De herontwikkeling creëert en markeert vernieuwde dorpsentrees aan zowel de Spuistraat als aan de Havenweg.

Het bestaande Havenplein wordt vergoot en doorgezet tot aan de dijk. Bij de dijk wordt het plein iets 'geknepen' zodat een besloten ruimte ontstaat. Op dijkniveau ontstaat een waterfront. Tussen de twee gevelwanden van dit waterfront legt een brede trappenpartij de verbinding tussen Havenplein en de dijk en het havenplateau.

Op de kop van de westelijke pleinwand is een gebouw geplaatst dat naast een oriëntatie op het plein en het plateau ook een oriëntatie heeft op de Kleine Suzannapolder. Tussen dit gebouw en de rest van deze pleinwand ligt een, eventueel overbouwde, verbinding tussen plein en polder. De breedte van deze verbinding is beperkt om de continuïteit van de pleinwand niet te verstoren. Met een maximale breedte van 7,42 meter is deze connectie met de polder te typeren als een doorsteek.

Op de oostelijke projectlocatie ontstaat een gesloten bouwblok met een binnenterrein. In dit binnengebied ligt een supermarkt en een parkeerterrein (zie paragraaf 4.2). Vanaf het Havenplein, Spuistraat en Havenweg zijn toegangen aanwezig naar dit binnengebied. Deze toegangen, in de vorm van poorten of doorsteken, zijn geïntegreerd in de architectuur van het bouwblok en qua maatvoering dusdanig dat de continuïteit van het bouwblok niet verstoord raakt.

Waterfront en primaire waterkering

In het kader van het dijkversterkingsproject Havenweg is de kernzone ter plaatse van de bebouwing van het Havenplein naar de havenzijde worden verlegd. Een daartoe strekkend verzoek is door het bestuur van de gemeente Tholen gericht aan het bestuur van het Waterschap Scheldestromen. Om een en ander technisch te onderbouwen is door Fugro Ingenieursburo B.V. een rapportage opgesteld, die aantoont dat voor een periode van 50 jaar de bestaande damwand van het hogere havenplateau technisch in staat moet worden geacht deze verlegging te kunnen keren. Bij vervanging van deze damwand na 50 jaar dient er rekening mee te worden gehouden dat de technische eisen, die aan de toekomstige damwand dienen te worden gesteld, overeenkomen met een damwand als waterkerend element voor een periode van 200 jaar.

Hoogte van de bebouwing

Het kiezen van de juiste bouwhoogten is van wezenlijk belang om de juiste ruimtelijke werking te krijgen in dit stedenbouwkundige scharnierpunt tussen dorp, haven en polder. Vanwege het centrumdorpse karakter van het plangebied is al gekozen voor het

realiseren van aaneengesloten bebouwing. Om die zelfde reden geldt dat alle bebouwing in het plangebied afgedekt is met een kap. Vanwege de verschillende 'ruimtelijke prestaties' die op verschillende plekken aan de bebouwing wordt gesteld is er sprake van een differentiatie in (minimale en maximale) bouwhoogten:

- De bebouwing van het waterfront bestaat minimaal uit 2 bouwlagen en maximaal uit 4 bouwlagen plus een kloeke kap. Het geheel staat eventueel op een klein basement als gevolg van onderliggende (parkeer)souterrains. Gelet op de positie en het karakter van de bebouwing zijn extra hoge woonverdiepingen denkbaar. De uiteinden van dit waterfront en de hoeken nabij de trappenpartij kunnen worden voorzien van bescheiden hoogteaccenten. De bouwhoogten worden bepaald vanaf het kruinniveau van de dijk.
- De bebouwing die georiënteerd is op het Havenplein bestaat uit minimaal 2 bouwlagen met kap en maximaal 3 bouwlagen plus kap. Vanwege het centrumkarakter is een extra verdiepingshoogte op de begane grond gewenst (3,5 tot 4,0 meter). De hoek van het bouwblok Spuistraat/Havenplein is verbijzonderd. Deze verbijzondering kan tot uiting komen in een extra hoogte van de kap. Eventuele overbouwde openbare doorsteken die een betekenis hebben voor autoverkeer zijn minimaal 4,50 meter hoog.
- Van het noordwestelijke blok bestaat de bouwhoogte van de gevel aan de zijde van de Kleine Suzannapolder uit 3 lagen eventueel met een kap. De bouwhoogte wordt gerekend vanaf het peil van de Suzannapolder.
- De oostelijke gevelwand van het gesloten bouwblok (Havenweg) bestaat uit minimaal 2 bouwlagen plus kap en maximaal 3 bouwlagen plus kap. Het hellende verloop van de Havenweg vraagt om een marge vanwege noodzakelijke toepassingen van 'plinten'. Op de hoek met de Spuistraat is een hoogteaccent toegestaan door toepassing van één extra bouwlaag. De bouwhoogten worden gerekend vanaf het afgewerkte maaiveld ter plaatse van de woning.
- De supermarkt op het binnenterrein bestaat uit 1 bouwlaag. De bouwhoogte betreft minimaal 4 meter en maximaal 6 meter, met uitzondering van 150 m² voor technische voorzieningen waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

Resumé van bouwhoogten (dak- of nokhoogte) in meters locatie minimale bouwhoogte maximale bouwhoogte

Locatie	minimale bouwhoogte in meters		maximale bouwhoogte in meters	
Waterfront	10		15	
Westgevel Suzannapolder	3	doorlopend basement	13,5	
Havenplein	9	incidenteel 8	12,5	
Havenweg (oost)	9		12,5	
Hoek Havenweg/Spuistraat	9		12,5	ondergeschikte details tot 15
Hoek Spuistraat /Havenplein	9		12,5	ondergeschikte details tot 15
Spuistraat				
Supermarkt binnenterrein	4		6	technische voorzieningen max. 150 m ² , tot 8

4.2 Functionele hoofdopzet

Woningbouw

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een rijke mix aan woningtypen en prijsklassen. Het gaat daarbij om de bouw van zowel grondgebonden woningen als appartementen. Speciale aandacht is er voor de (koop)starters en senioren. In het noordwestelijke deel van dit plangebied is bijvoorbeeld voorzien in de bouw van een woonzorgcomplex.

Het totale aanbod wordt zowel gerealiseerd in het huur- als in het koopsegment. De definitieve differentiatie wordt gaandeweg de planvorming nader vastgesteld. Dit in overleg en afstemming met de gemeente Tholen en andere betrokken (markt)partijen die woningen ontwikkelen in het havengebied van Sint-Annaland.

Voorzieningen

Het Havenplein en de aanliggende bebouwing moeten gaan functioneren als een volwaardig onderdeel van het centrumgebied van Sint-Annaland. In de 'plinten' van de westelijke en oostelijke pleinwand is daarom de vestiging van (commerciële) voorzieningen zoals winkels en horeca gewenst. Het definitieve aanbod van commerciële ruimten wordt mede bepaald door een nadere oriëntatie op de vraag van ondernemers uit het dorp. Binnen het woon-zorgcomplex is de vestiging van zorgdiensten mogelijk.

De herontwikkeling voorziet tevens in een nieuw te bouwen ruimte voor de supermarkt. Deze nieuwe winkel ligt in het binnengebied van het gesloten bouwblok. De supermarkt wordt voor auto's bereikbaar vanaf de Spuistraat, terwijl er voor langzaam verkeer ook een toegang gemaakt wordt via een onderdoorgang in de oostelijke pleinwand. De maximaal beschikbare oppervlakte voor de supermarkt is circa 2.160 m² bedrijfsvloeroppervlak (Dit is inclusief de ruimte voor het laden en lossen). Vanwege de omringende woonbebouwing zal een afsluitbare en inpandige laad- en losvoorziening gerealiseerd moeten worden. Deze voorziening vergt een in- en uitrij circuit zodat bevoorradend verkeer niet onnodig hoeft te manoeuvreren.

De (her)inrichting van het Havenplein zal voorzien in enkele opstelplaatsen voor de ambulante handel (weekmarkt).

Verkeer en parkeren

De Spuistraat blijft een belangrijke hoofdentree tot het centrumgebied van de kern. Samen met de nieuwe bebouwing zal de toegang tot het centrumgebied een grotere herkenbaarheid krijgen.

De Spuistraat krijgt een inrichting als 30 km/uur-gebied. De Spuistraat komt uit op het vergrootte Havenplein. Het plein krijgt een inrichting als verblijfsgebied met een centrumkarakter. In de noordwestelijke hoek van het plein is er een doorsteek voor autoverkeer naar de Kleine Suzannapolder.

De Havenweg behoudt haar rol als gebiedsontsluitende weg door de kern. Ter plaatse van het 'waterfront' zal de inrichting worden afgestemd op het bijzondere stedenbouwkundige karakter. Hier heeft de openbare ruimte op de dijk tevens een rol als verblijfsgebied. Immers op dit punt ontstaat de koppeling van het binnendijkse Havenplein met het Havenplateau. De dijk, cq de Havenweg is de cruciale schakel tussen deze gebieden en vormt als het ware een 'centrumbalkon'.

Bij de ontwikkeling van de projecten moet voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de woningen en de voorzieningen. De bouw- en inrichtingsplannen worden hiertoe getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. De schetsmatige studies die tot op heden zijn uitgevoerd laten zien dat een sluitende parkeerbalans mogelijk is. Daarbij is er steeds sprake van een combinatie van parkeeroplossingen:

- Door het hoogteverschil tussen de dijk en het Havenplein zullen bij het waterfront gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.
- Op het binnenterrein ontstaat aan de zijde van de Spuistraat een afgeschermd parkeerterrein dat voorziet in de parkeerbehoefte van de geplande supermarkt. Uit de parkeerbalans, opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de supermarkt, blijkt dat ruim aan de parkeernormering wordt voldaan.
- Op dit binnenterrein worden eveneens parkeergelegenheden voor bewoners gemaakt; hetzij op eigen terrein (in of aan de achtertuin) of in kleine parkeerclusters direct bij de woningen.
- De bebouwing in het zuidelijk deel van de westelijke pleinwand beschikt op het achterperceel over eigen parkeermogelijkheden.
- In de openbare ruimte van Havenplein, Spuistraat en Havenweg is er ruimte voor het parkeren van bezoekers.

Het programma van het Havenplein past binnen de kaders van het Verkeerscirculatieplan Sint Annaland. Zo wordt de onder andere de Spuistraat heringericht, komen er meer (en ook voldoende) parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt en vindt de bevoorrading van de supermarkt niet meer plaats op de openbare weg. Het Havenplein moet meer dan nu het geval is een verblijfsfunctie krijgen. Dit is onder andere gedaan door het opnemen van een 30 km/uur zone. Ook de bestemming op de verbeelding en in de regels is afgestemd op de functie 'verblijfsgebied'.

4.3 Fasering

Vanwege de omvang van de beoogde ontwikkeling zal de invulling van het plan gefaseerd plaatsvinden. In de figuur 8 is de beoogde fasering weergegeven.



Figuur 8: Beoogde fasering Havenplein



Figuur 9: Beeldkwaliteit Havenplein (bron: schets Wissing)

4.4 Beeldkwaliteit

De bebouwing in dit plangebied zal naar schaal, maat en sfeer moeten aansluiten bij het kleinschalige centrumdorps karakter van het bestaande centrum van de kern. Het ruimtelijke resultaat moet te typeren zijn als een vanzelfsprekende doorgroei van het huidige centrum van Sint-Annaland. Dit vereist een architectuur die een vertrouwde sfeer ademt door typologie, hoofdvorm en materiaalgebruik. De architectonische stijl is op klassieke fundamenten geschoeid, maar kan binnen dat gegeven bestaan uit een samenspel van traditionele en eigentijdse vormgeving. Eenvoud in detail en ornament is van belang om op dit aspect de aansluiting met de ingetogen architectuur van het bestaande dorpscentrum niet te verliezen.

In een separaat beeldkwaliteitplan voor het Havengebied zijn de eisen aan de verschijningsvorm van bebouwing en buitenruimten verder uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitplan zal worden vastgelegd in de welstandsnota.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In de kern Sint-Annaland geldt voor het overgrote deel een 30km/uur regime. Voor een klein deel dus niet. Voor dit gedeelte is door Bureau Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving in juni 2009 onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen. Wegen die van invloed zijn op het plangebied met een snelheid hoger dan 30 km per uur zijn: Oude Zeedijk, Havenweg west, Havendijk, Molendijk west, Molendijk buiten bebouwde kom en Nieuwlandseweg.

Door HKConsultants B.V. is in december 2011 (en januari 2012) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (definitief gemaakt d.d. 21 december 2012). Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- de geluidsbelasting (2023) ten gevolge van het verkeer op gezoneerde Molendijk, de Nieuwlandseweg en de Oude Zeedijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt ter plaatse van de bouwvlakken uit de verschillende bestemmingsplannen. Het vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe woningen is niet aan de orde.
- de reconstructie van de kruising Oude Zeedijk/Havenweg/Spuistraat een geluidstoeiname oplevert door het verkeer op de Oude Zeedijk van (afgerond) 2 dB op Annewas 19 en 23. De maximaal (toekomstige) geluidsbelasting is 52 dB.
- met het aanleggen van een dunne deklaag type A is het mogelijk om het geluid ter plaatse van Annewas 19 en 23 zodanig te reduceren zodat er geen hogere waarden benodigd zijn.
- de gemeente Tholen heeft aangegeven de hiervoor genoemde geluidsmaatregel uit te voeren. Daardoor is het vaststellen van een hogere waarde voor Annewas 19 en 23 niet aan de orde.

Het akoestisch onderzoek is in bijlage 7 van het bijlagenboek opgenomen.

5.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zonering tussen milieuhinderlijke activiteiten en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van deze activi-

teiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In bestaande situaties ligt de bebouwing en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast.

In en nabij het havengebied van Sint-Annaland zijn/worden mogelijk milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Het betreft de jachthaven met voorzieningen en een autogarage. Verder wordt een supermarkt aan het Havenplein beoogd.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan deze activiteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming. Bij een milieugevoelige bestemming wordt uitgegaan van het zogenaamde omgevingstype 'rustige woonwijk'. In dit geval is daar geen sprake van, omdat er in de omgeving van het Havenplein bedrijvigheid en voorzieningen (bedrijventerrein, jachthaven, café, ontsluitingswegen) aanwezig zijn. Hierdoor is het plangebied in te delen in het omgevingstype 'Gemengd gebied'. Dit omgevingstype is minder gevoelig voor milieuhinder, dan de referentieomgeving 'rustige woonwijk', zodat een mindere grote afstand kan worden aangehouden. In het onderstaande overzicht zijn de milieucategorieën en de richtafstanden op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgenomen.

Bedrijf/voorziening	Adres	Milieu-categorie	Richtafstanden	Richtafstanden (na correctie omgevingstype in gemengd gebied)
Supermarkt	Spuistraat 3	1	10 meter	0 meter
Jachthaven met diverse voorzieningen	Havenweg ong.	3.1	50 meter	30 meter
Handel in auto's en reparatie en servicebedrijven	Spuistraat 40	2	30 meter	10 meter

Een oorspronkelijke LPG vulpunt ter plaatse van de autogarage aan de Spuistraat is in 2010 gesaneerd. Gezien de bovenstaande genoemde afstanden vormt het aspect milieuhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers of het milieu.

In de tabel is de locatie en het soort bodemonderzoek aangegeven. Vanwege het grote aantal onderzoeken zijn de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken van de laatste vijf jaar vervolgens kort samengevat en zijn alle onderzoeken als bijlage 1 in het separate bijlagenboek opgenomen.

	Locatie	Soort onderzoek	Datum	Bureau
1	Klippelstraat 31	Verkennd onderzoek	3 februari 1997	DHV
2		Verkennd onderzoek	14 februari 2008	Heijmans
3	Havenweg 5	basisdocument	10 december 1998	IGN
4		Verkennd onderzoek	2 december 1999	Grontmij
5		Actualisatie nader onderzoek	18 september 2006	Heijmans
6		Actualiserend onderzoek	20 december 2011	Sagro Milieu Advies Zeeland
7	Havenplein 19	Vooronderzoek	5 september 2009	Wematech
8		Oriënterend bodemonderzoek	1 maart 2012	ATKB advies voor bodem, water en ecologie
9	Havenplein 20	Verkennd onderzoek	31 januari 2000	Oranjewoud
10		Nader bodemonderzoek	maart 2000	Oranjewoud
11		Actualisatie onderzoek	20 december 2006	Heijmans
12		Evaluatierapport	5 februari 2007	Aqua Terra
13		Beschikking BUS	18 april 2007	Provincie Zeeland
14	Havenplein 22-24	Verkennd onderzoek	6 september 2005	Aqua terra
15		Actualisatie onderzoek	15 november 2006	Heijmans
16	Havenplein	Verkennd onderzoek	19 februari 2008	Heijmans
17	Havenweg (loc. Dekker)	Verkennd onderzoek	22 december 2006	Heijmans
18	Spuistraat 1	Verkennd onderzoek	20 februari 2008	Heijmans
19	Spuistraat 3	Oriënterend onderzoek	5 juni 2000	Grontmij
20		Verkennd onderzoek	maart 1995	Wematech
21		Nader bodemonderzoek	maart 1995	Wematech
22		Verkennd onderzoek	13 mei 2008	Heijmans
23	Spuistraat 5	Verkennd onderzoek	26 februari 2008	Heijmans
24	Spuistraat 40	Evaluatierapport	11 november 1996	Grondslag
25		Oriënterend onderzoek	28 juli 1997	Eerland Milieu-techniek
26	Vml Havenweg/ Domineeshof 21-23	Historisch onderzoek	19 december 2008	Wematech
27		Oriënterend onderzoek	15 december 2011	EMN
28	Havenweg en omgeving	Verkennd bodemonderzoek	8 november 2011	Sagro Milieu Advies Zeeland
29	Koelhuisweg (ong) vml CZAV gebouw	Verkennd bodemonderzoek	24 juni 2005	Grond, gewas en milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen'
30		Nader bodemonderzoek	13 juli 2005	Grond, gewas en milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen'

Klippelstraat 31 te St. Annaland

2. Verkennend bodemonderzoek, Klippelstraat 31

In februari 2008 is door Heijmans Infra Techniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Klippelstraat 31.

De puinhoudende bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met zink en PAK. De puinhoudende ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen (koper, kwik, lood, zink) en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen. Licht verhoogde concentraties aan arseen in het grondwater worden in de regio vaker aangetroffen zonder dat daar een aanwijsbare bron voor is. Waarschijnlijk betreft dit een van nature aanwezige achtergrondconcentratie. Bij de visuele inspectie zijn op de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De locatie wordt beoordeeld als een onverdachte locatie voor asbest.

Havenweg 5 te St. Annaland

6. Actualiserend bodemonderzoek Havenweg 5

In september 2011 is door Sagro Milieu Advies B.V. een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Havenweg 5.

Geconcludeerd kan worden dat meer dan 25m³ grond sterk verontreinigd is met minerale olie en dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de aard van de verontreiniging, de diepte waarop deze is aangetroffen en de afwezigheid van concentraties aan stoffen boven de interventiewaarde in het grondwater wordt niet verwacht dat sprake zal zijn van actuele, humane en/of verspreidingsrisico's. Bij herinrichting op deze locatie zullen de werkzaamheden ten behoeve hiervan, dienen te worden gecombineerd met saneringsmaatregelen.

Havenplein 19 te St. Annaland

7. Vooronderzoek Havenplein 19

In 2008 is door Wematech een historisch onderzoek verricht voor de locatie Havenplein 19. Dit vooronderzoek geeft een overzicht van de (voormalige) activiteiten, de uitgevoerde bodemonderzoeken en de verontreinigingssituatie. De locatie is in het verleden onder meer in gebruik geweest als tankstation, brandstoffenhandel met tevens opslag van bestrijdingsmiddelen. Uit de verrichte bodemonderzoeken blijkt dat ter plaatse van het voormalige tankstation aan de straatzijde sprake is van twee aparte gevallen van bodemverontreiniging, maar dat geen sprake is van gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Inpandig heeft opslag van brandstof en bestrijdingsmiddelen plaatsgevonden. In opdracht van de gemeente Tholen zal bodemonderzoek worden verricht naar de inpandige opslag van brandstoffen en bestrijdingsmiddelen. De resultaten zijn nog niet beschikbaar.

8. Oriënterend bodemonderzoek Havenplein 19

In 2012 is door ATKB adviesbureau voor bodem, water en ecologie een oriënterend bodemonderzoek verricht voor de locatie Havenplein 19. De aangetoonde lichte verontreinigingen ter plaatse van de in het onderzoek genoemde deellocaties zijn dermate gering dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn mogelijk wel gerelateerd aan de historisch verdachte activiteiten.

Havenplein (ong., perceel G2096) te St. Annaland

16. Verkennend bodemonderzoek, havenplein (ong. perceel G2096)

In februari 2008 is door Heijmans Infra Techniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Havenplein ongenummerd (perceel G2096).

De puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. De puinhoudende ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. De overige ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen. Licht verhoogde concentraties aan arseen in het grondwater worden in de regio vaker aangetroffen zonder dat daar een aanwijsbare bron voor is. Waarschijnlijk betreft dit een van nature aanwezige achtergrondconcentratie. Bij de visuele inspectie zijn op de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De locatie wordt beoordeeld als een onverdachte locatie voor asbest.

Spuistraat 1 te St. Annaland

18. Verkennend bodemonderzoek, Spuistraat 1

In februari 2008 is door Heijmans Infra Techniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Spuistraat 1.

Ter plaatse van de bovengrondse olietank is de grond in het traject van 1,0-2,0 m-mv licht verontreinigd met minerale olie. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tanks is het traject van 1,0-1,5 m-mv plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie. De bovengrond op de onderzoekslocatie is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De ondergrond is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Bij de visuele inspectie zijn op de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De locatie wordt beoordeeld als een onverdachte locatie voor asbest. In verband met de aanwezige bebouwing en verharding is geen visuele inspectie van het maaiveld uitgevoerd. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen. Licht verhoogde concentraties aan arseen in het grondwater worden in de regio vaker aangetroffen zonder dat daar een aanwijsbare bron voor is. Waarschijnlijk betreft dit een van nature aanwezige achtergrondconcentratie.

22. Verkennend bodemonderzoek, Spuistraat 3

In mei 2008 is door Heijmans Infra Techniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Spuistraat 3.

Ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank zijn zowel grond als grondwater niet verontreinigd met minerale olie en aromaten. In het huidige onderzoek is de in het verleden aangetoonde PAK-verontreiniging niet aangetoond. Waarschijnlijk is de verontreinigde grond afgevoerd tijdens de uitbreiding van de bebouwing. De boven- en ondergrond op de onderzoekslocatie zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Bij de visuele inspectie zijn op de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De locatie wordt beoordeeld als een onverdachte locatie voor asbest.

Spuistraat 5 te St. Annaland

23. Verkennend bodemonderzoek, Spuistraat 5

In februari 2008 is door Heijmans Infra Techniek BV een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Spuistraat 5.

De bovengrond op de locatie is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De ondergrond is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Bij de vi-

suele inspectie zijn op de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De locatie wordt beoordeeld als een onverdachte locatie voor asbest. Het grondwater is licht verontreinigd met cis1,2-dichlooretheen. Van de overige parameters is geen verhoogde waarde gemeten.

Vml Havenweg / Domineeshof 21-23 te St. Annaland

26. Historisch onderzoek Vml Havenweg/ Domineeshof 21-23

In 2008 is door Wematech een historisch onderzoek verricht voor de locatie Domineeshof 21-23. Uit het historisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de huidige achtertuinen aan de Domineeshof 21-23 in het verleden een pakhuis heeft gestaan waar mogelijk brandstoffen zijn opgeslagen geweest. Naar aanleiding van de resultaten van het historisch onderzoek wordt thans in opdracht van de gemeente Tholen bodemonderzoek verricht. De resultaten zijn nog niet beschikbaar.

27. Oriënterend bodemonderzoek Vml Havenweg/ Domineeshof 21-23

In 2011 is door Sagro Milieu Advies B.V. een oriënterend bodemonderzoek verricht voor de locatie Domineeshof 21-23. Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van een gedeelte van de locatie Domineeshof 21-23 (voormalige Havenweg) te Sint-Annaland in voldoende mate vastgelegd.

Weliswaar worden in de grond licht verhoogde gehalten lood en zink aangetoond en in het grondwater licht verhoogde concentraties barium en molybdeen, deze lichte verontreinigingen zijn niet zozeer te relateren aan de voormalige bodembedreigende activiteiten. De onderzoeksresultaten vormen derhalve geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek.

Havenweg te St. Annaland

28. Verkennend bodemonderzoek Havenweg en omgeving

In november 2011 is door SMA een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van delen van de openbare weg en naastgelegen groenstroken van de Havenweg, Spuistraat, Koelhuisweg en Havenplein. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond en het grondwater maximaal licht verontreinigd zijn en geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik. Ter plaatse van de voormalige tankplaats aan de Havenweg 5 is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Deze verontreiniging was reeds bekend (zie nrs. 3 t/m 5). Het geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie zal in de nabije toekomst door de gemeente Tholen worden gesaneerd.

Overall conclusie bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit binnen het plangebied is over het algemeen maximaal licht verontreinigd en vormt geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik. Alleen ter plaatse van de voormalige tankplaats aan de Havenweg 5 en ter plaatse van het voormalige tankstation aan het Havenplein 19 is sprake van matige tot sterke verontreinigingen in grond en/of grondwater. Het geval van ernstige bodemverontreiniging aan de Havenweg 5 (voormalige tankplaats) zal in de nabije toekomst door de gemeente Tholen worden gesaneerd. Het nemen van saneringsmaatregelen voor de twee gevallen van niet-ernstige bodemverontreiniging aan de straatzijde van Havenplein 19 is vooralsnog niet noodzakelijk.

5.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' (1992) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het 'Verdrag van Malta' is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet ruimtelijke ordening, en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Door raad van de gemeente Tholen is archeologiebeleid vastgesteld (28. juni 2012), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

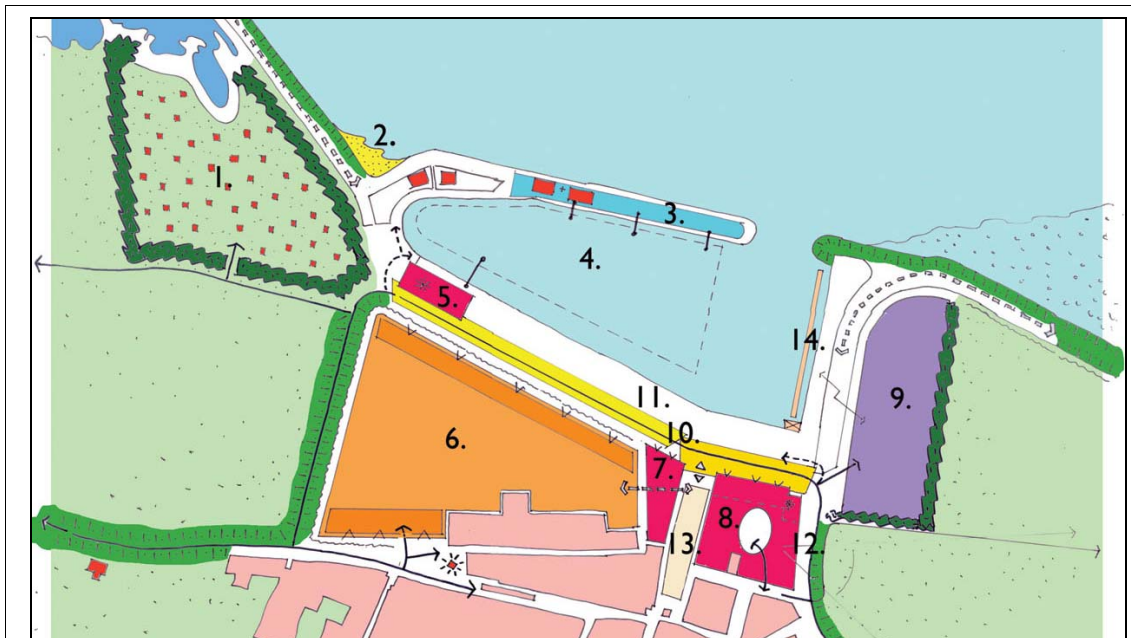
Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Tholen' (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord.

Toetsing beoogde ontwikkeling aan archeologiebeleid

Voor het plangebied zijn, gebaseerd op de beleidskaart (waarbij kaartlaag 1 'Walcheren' in casu maatgevend is), categorie 3 en 5 van toepassing. Als gevolg van de beoogde nieuwbouw zal meer dan 50 m² respectievelijk 500 m², en dieper dan 40 cm, worden verstoord. Derhalve is door ArcheoMedia is in 2006 een archeologisch onderzoek verricht (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen; rapport A06-276-I; 30 november 2006).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de bodem op de onderzoekslocatie bestaat uit maritieme Afzettingen van Duinkerke (II/III) op Hollandveen op Calais. De onderzoekslocatie bevindt zich grotendeels binnen een gebied met een lage archeologische ver-

wachting. Een deel van de onderzoekslocatie, de oude haven met westelijk aangrenzende bebouwing, bevindt zich op een terrein van hoge archeologische waarde (AMK-nr. 13502), de dorpskern van Sint-Annaland. Dit gebied komt overeen met de deelgebieden 7, 8 en 13 zoals in figuur 10 is aangegeven.



Figuur 10: Deelgebieden zoals gehanteerd in het archeologisch onderzoek

Conclusies onderzoek

Ten aanzien van de deelgebieden wordt het volgende geconcludeerd:

- Deelgebied 8 en 13: Dit gebied was van oudsher niet bebouwd. De huidige bebouwing is kort na het dempen van de oude haven (1959/1960) gebouwd. Op basis van milieukundig onderzoek is gebleken dat de bodem in dit deelgebied door de aanleg van brandstoftanks plaatselijk diepgaand is verstoord;
- Deelgebied 7: in de boringen is in dit deelgebied een opvallend dik antropogeen pakket, hoofdzakelijk bebouwingspuin boven afvallagen met vondstmateriaal vanaf het derde kwart van de 15^e eeuw tot in de 20^e eeuw, aangetroffen. De aanwezige resten kunnen betrekking hebben op 17^e -18^e – eeuwse afvalstort, die mogelijk te maken had met de dijk die voor c.q. ten noorden en noordoosten van, de bebouwing lag. Op de overig delen van de onderzoekslocatie zijn geen archeologische resten aangetroffen.
- Deelgebieden 5, 6, 10, 11 en 12: Deze gebieden zijn van oudsher niet bebouwd geweest. Een theoretische kans bestaat op het aantreffen van oude scheepswrakken binnen het gehele plangebied. Deze zijn niet of nauwelijks traceerbaar door middel van booronderzoek.

Het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek hebben voldoende informatie over de omvang (verticaal en horizontaal) en de datering van de archeologische resten opgeleverd. De conservering van de resten is hoog, de gaafheid van de resten lijkt echter beperkt. De aard van de resten is nog onduidelijk (ophoging dijkje, kade, beschoeiing, afvalstort of 17^e – 18^e – eeuwse bebouwingsresten), waardoor de inhoudelijke waarde nog onbepaald is. Indien lokaal tot resten intact worden aangetroffen, kunnen deze behoudenswaardig zijn.

Aanbevelingen onderzoek

Indien bij bodemverstoring aan de westzijde van het Havenplein in deelgebied 7 dieper wordt gegraven dan 30 cm –mv wordt vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk geacht. Indien de resten in deelgebied 7, op basis van een proefsleuvenonderzoek, behoudenswaardig blijken, wordt een planaanpassing aanbevolen. Is dit niet mogelijk, dan dient een opgraving te worden uitgevoerd wanneer:

- Resten van bebouwing en beerputten uit de 15^e-18^e eeuw worden aangetoond;
- Resten bewaard zijn (o.a. kadewerken met goed dateerbaar afval), die informatie verschaffen over het 15^e – 18^e –eeuwse havenkwartier van Sint-Annaland, aangezien hiermee een duidelijker beeld van de havenactiviteiten in verschillende perioden verkregen kan worden.

Indien de resten op basis van het proefsleuvenonderzoek niet behoudenswaardig blijken dan wel omvangrijk en diepgaand verstoord zijn, is geen planaanpassing vereist. Met een archeologische begeleiding van sloop en ontgravingen op dit gebied kan worden volstaan indien:

- geen informatie over de kade kan worden verkregen;
- slechts resten van 19^e –eeuwse bebouwing aanwezig zijn. Eventuele complexen uit deze periode kunnen van lokaal belang zijn.
- Slechts ophogingen met afval worden aangetroffen, waar ook interessante voorwerpen tussen kunnen zitten. Deze kunnen lokaal en regionaal van belang zijn.

Indien bij het aanleggen van rioleringen binnen deelgebied 13 dieper wordt gegraven dan 0,5 m –mv, dient vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en ter toetsing te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Binnen de overige deelgebieden wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Het is echter niet uit te sluiten dat door de werkzaamheden binnen het plangebied lokaal nog archeologische resten aan het licht treden.

Het verdient de aanbeveling om de uitvoerder van toekomstig grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag zoals dit is aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 47, lid 1. Vondsten dienen gemeld te worden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

In opdracht van Gemeente Tholen heeft ADC ArcheoProjecten een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven uitgevoerd in Sint-Annaland, Deelgebied 7 Havengebied. Door ADC Archeo Projecten is op 28 juni 2012 naar aanleiding hiervan een 'evaluatie proefsleuven onderzoek Tholen, Sint-Annaland' opgesteld.

Uit deze evaluatie komt naar voren dat de aangetroffen sporen en structuren deel uitmaken van arbeiderswoningen en een watergang. Deze structuren zijn op zowel kaartmateriaal als foto's terug te vinden. Dit tezamen met de datering (laat 18e-20e eeuw) maakt dat deze archeologische resten 'niet behoudenswaardig' worden geclassificeerd. Ten noorden van genoemde bebouwing zijn geen archeologische resten aangetroffen (overeenkomend met historisch kaartmateriaal). Dit betekent dat het een planaanpassing niet noodzakelijk is.

Bovendien dient opgemerkt te worden alle gebieden waar geen behoudenswaardige archeologische waarden verwacht worden of aanwezig zijn geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen.

De onderzoeksrapportages zijn als bijlage 2 in het separate bijlagenboek opgenomen.

5.5 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 5.4) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Sint Annaland kan aangemerkt worden als Voorstraatsdorp. Het Havenplein zelf maakt geen deel uit van deze historische gegroeide structuur maar sluit hier wel op aan. Het ontstaan van een Voorstraatsdorp is hieronder beschreven.

Voorstraatsdorpen zijn ontstaan van de 15e tot en met de 18e eeuw in de nieuwlandgebieden. Ze werden meestal reeds in het plan voor bedijking aangegeven. Alleen de grotere polders kregen een dorp. Dit dorpsstype heeft als centraal element een brede hoofdstraat, 'de voorstraat'. Deze staat loodrecht op de zeedijk en verbindt de haven (kaai) met de kerk. De hoofdstraat is aan beide zijden bebouwd en evenwijdig eraan zijn enkele achterstraten aangelegd; dwarsstraten verbinden deze met de voorstraat. Een centrum ontbreekt veelal. Het voorstraatsdorp is één van de oudste dorpsstypen in de nieuwlandpolders. Het type heeft overwegend niet-agrarische bebouwing, omdat de boerderijen van meet af aan verspreid in de polder werden gebouwd.

Zoals eerder gezegd maakt het havenplein geen deel uit van het als Voorstraatsdorp aangemerkte gedeelte van Sint Annaland (zie: kaart historische hoofdstructuur provincie Zeeland). Overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is in het plangebied niet aanwezig. De cultuurhistorische waarden van het plangebied en omgeving worden door de realisatie van dit plan niet aangetast.

5.6 Water

Per 1 januari Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden, die echter niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het streefpolderpeil in de (Kleine) Suzannapolder is NAP –0,80 m. De in de Kleine Suzannapolder gelegen sloten wateren via een duiker in de Havendijk af naar de sloot langs de Nieuwlandseweg.

Het toekomstige binnendijkse bedrijventerrein ligt in de Joanna Mariapolder. Het zomerpeil is NAP –0,40 m, het winterpeil NAP –0,60 m. De afvoer van het bemalingsgebied vindt plaats via een stuw in de Oude Zeedijk. In deze stuw bevindt zich ook een afsluitmiddel, dat in extreme situaties gesloten kan worden, om wateroverlast in stroomafwaarts gelegen gebieden te beperken.

Het water van beide polders wordt in zuidwestelijke richting afgevoerd naar het poldergemaal 'De Noord'. Dit poldergemaal ligt ten westen van de kern Sint- Maartensdijk en loost op de Oosterschelde.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Het inspanningsniveau ter plaatse van het Havenplein is niet gekarteerd.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Stedelijk Waterplan Tholen 2010-2012

In dit Stedelijk waterplan Tholen 2010-2012 brengt de gemeente Tholen in samenwerking met het waterschap Scheldestromen in beeld welke keuzes zij maakt op het gebied van water en welk beleid zij voert om ook in de toekomst te kunnen leven met een duurzaam, veilig en gezond watersysteem.

De ambitie is het uiterlijk in 2015 realiseren van een aantrekkelijke en veilige woonomgeving met een grote belevingswaarde, waarvan water een belangrijk deel uitmaakt. Het waterpeil varieert niet te sterk, het water is helder en schoon, er ligt niet teveel slib op de bodem en de overgang van water naar oever is geleidelijk. In het watersysteem (water, bodem en oever) komt een gevarieerde levensgemeenschap voor. Overtollig water wordt in of buiten de woonwijk opgevangen voor zover dat mogelijk is middels een goede afvoer en zonder overlast. Daar waar mogelijk en gewenst wordt het water gebruikt voor recreatie, waarvoor goede voorzieningen aanwezig zijn.

Bestaande en toekomstige situatie deelgebied Havenplein

Het Havenplein heeft een oppervlak van totaal 31.078 m². Op basis van de Ruimtegebruikkaart wordt het verharde en gerioleerd oppervlak (wegen, daken, parkeren en

overige verharding) ingeschat op ca. 26.000 m². In de huidige situatie is nagenoeg het gehele gebied verhard en gerioleerd. Er zal géén toename zijn van het verharde en gerioleerd oppervlak. Het gebied zal opnieuw worden ingericht. Tevens zal de verharding via een nieuw gescheiden hemelwaterrioolstelsel gaan lozen. Het afvalwater van de gebouwen zal via een nieuw vuilwaterrioolstelsel gaan lozen op het bestaand rioolstelsel van de kern St. Annaland. Er is binnen dit deelgebied geen oppervlaktewater aanwezig. Het genoemde verharde oppervlak zal gaan lozen op het polderwatersysteem buiten dit projectdeelgebied. Voorgesteld wordt te lozen op het oostelijk gelegen polderwatersysteem van het aangrenzend peilgebied de Joanna Mariapolder. Het bestaand gemengd rioolstelsel waar het huidig verhard en gerioleerd oppervlak, samen met het vuilwater op loost, wordt hiermee ontlast. Door de lange transportafstand en de lage ligging van de westelijk gelegen bestaande bebouwing wordt niet voor lozing richting de Suzannapolder gekozen. De keuze voor de uiteindelijke locatie en de inrichting van het nieuwe lozingspunt voor het hemelwater in de Joanna Mariapolder zal verder met het waterschap worden vastgesteld.

Het maaiveld zal voor de nieuwe ontwikkeling nagenoeg niet worden verhoogd. Bij de nieuwe inrichting zal worden voorzien in gerichte grondwaterbeheersing waardoor eventuele (grond)wateroverlast voor de omgeving zal worden voorkomen.

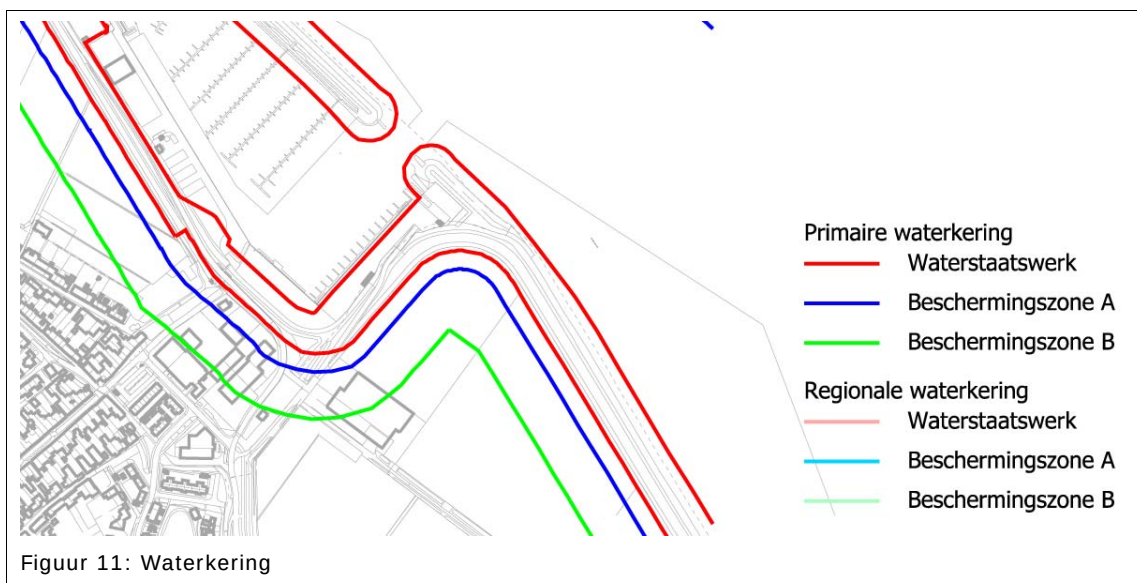
Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Onder andere is nieuwbouw in en op de huidige Havenweg gepland. De Havenweg is een onderdeel van de primaire waterkering. Op de waterkering is de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2011 van toepassing. Ingevolge deze keur is bouwen in de Waterstaatswerk (voorheen kernzone) van de zeewering verboden. Om de huidige zeewering binnendijks te kunnen verhogen (dijkverzwaring), is bouwen in de beschermingszone ook niet toegestaan. Voor een eventuele toekomstige binnendijkse dijkverzwaring gaat het Waterschap uit van een verhoging van 2 m. De rooilijn van de toekomstige bebouwing mag dan ook niet binnen de beschermingszone liggen.

Wateroverlast (vanuit oppervlak- tewater)	Volgende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersys- teem.	Voor specifiek het Havenplein is er geen toename van het verhard oppervlak, echter in de bestaande situatie werd mogelijk niet al het water geloosd op het oostelijke gelegen watersysteem. Voorgesteld wordt in gesprek te gaan met het waterschap en na te gaan of het aanwezige watersysteem dit extra gerioleerde oppervlak kan afvoeren, zonder dat er overlast ontstaat. Mogelijk dient te worden voorzien in een lokale uitbreiding van het polderwatersys- teem. De vorm van inrichting is hierin in deze fase niet uitgewerkt.
Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van ver- drinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het opper- vlaktewater in het plangebied. Verdrinkings-gevaar zal worden geminimaliseerd door onder andere het hanteren van een talud van 1:2.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde op- pervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Het huidige terrein is voor een groot deel reeds be- bouwd en gerioleerd en bestaat uit een gerioleerd op- pervlak van ca. 16.000 m ² . Het regenwater wordt binnen het projectgebied opgevangen middels een 'gemengd rioolstelsel'. In de toekomstige situatie zal het terrein worden heringericht. De bestaande bebouwing, infrastruc- tuur en het aanwezige rioolstelsel zal hiervoor wor- den verwijderd. Er zal een conform de huidige richt- lijnen zal een nieuw gescheiden rioolsysteem worden aangelegd. Het regenwater van het deelgebied Ha- venplein zal hierbij in oostelijke richting naar be- staand oppervlaktewater in de aangrenzende ooste- lijke polder worden afgevoerd. Het vuile water (DWA) zal middels een separate riolering worden ingezameld. Er wordt uitgegaan van een toekomstig verhard en gerioleerd oppervlak van 15.000 m ² . Dit is een be- perkte afname van het gerioleerde oppervlak.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zet- tingsgevoelige gebieden kunnen veroor- zaken.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied.

Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwater-overlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand wordt geadviseerd om (bouwblok)drainage aan te leggen. Ook wordt geadviseerd om IT riolen aan te leggen, die naast de afvoer van hemelwater ook grond afvoeren.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	In verband met de waterkwaliteit dient voor waterlopen rekening gehouden te worden met een waterdiepte van tenminste 0,5 meter (slootbodemp op NAP -1,30 m). Voor waterpartijen moet uitgegaan worden van een gemiddelde waterdiepte van 1,00 m (waterbodemp op NAP -1,80 m) met plaatselijke overdiepte. Het regenwater van de daken en de straten wordt geloosd op het oppervlaktewater. Om verontreiniging van het oppervlaktewater te vermijden zal de lozing van het hemelwater van de straat en de perceelsverharding plaatsvinden via een nader te uit te werken filterconstructie.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, infiltratiegebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal omgevingsplan)	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied. Verdroging is derhalve niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Voor de aanleg van waterlopen en waterpartijen moet uitgegaan worden van taludhellingen van 1:2 of flauwer. Met het oog op het slootonderhoud, zoals maaien en baggeren, wordt rekening gehouden met een afstand van vijf tot zeven meter vanaf de in-steek van de sloot waar niet gebouwd, houtgewassen geplant of een hekwerk geplaatst mag worden. Plasbermen zijn uit oogpunt van waterbeheer niet vereist.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen waterschapswegen voor	De koelhuisweg betreft een waterschapsweg De aansluiting van deze weg op de gemeentelijke wegen zal in de toekomst plaats vinden via een rotonde.



Afspraken waterbeheerder

Voor het gehele plan zal een geïntegreerd riool- en waterhuishoudingsplan worden voorbereid. Als voorbereiding hierop is inmiddels een gebiedsmonitoring van de grondwaterstand aangevangen. Het bouwrijpmaakonderzoek zal na de oogst van de gewassen plaatsvinden waarna ontwerpuitgangspunten ten aanzien van bouwpeilen, riolering, ontwatering en afwatering nader worden vastgesteld en worden uitgewerkt. Daarbij zullen de beleidslijnen van het waterschap leidend zijn.

Met betrekking tot specifiek het deelgebied Havenplein dient nader in overleg te worden gegaan met het waterschap ten aanzien van de afvoercapaciteit van het bestaande oppervlaktewatersysteem aan de oostzijde van de projectlocatie. Overige aandachtspunten zullen later meer integraal in het totaal inrichtingsplan worden verwerkt. Ten aanzien van de waterkeringen lopen parallelle initiatieven.

5.7 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (1998) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt op korte afstand van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Oosterschelde. De aangrenzende Molendijk is aangewezen als waardevolle binnendijk. Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dient bij een ontwikkeling binnen een afstand van 100 meter van natuurgebieden een afweging plaats te vinden. Binnendijken, hieronder de hiervoor genoemde dijken, zijn hiervan uitgesloten. Een afweging is in het onderhavige geval derhalve niet nodig. Overigens is in de planvorming wel rekening gehouden met de waarde van de dijken.

De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Derhalve heeft op 30 maart

2005 het Bureau Waardenburg bv een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (zie bijlage 4). Omdat dit onderzoek reeds in 2005 is uitgevoerd is door Adviesbureau Mertens B.V. in augustus 2011 een actualiserende natuurtoets 'Havengebied Sint-Annaland' uitgevoerd. In de onderstaande alinea's is de conclusie van het onderzoek verwoord.

In 2005 is getoetst op eventuele effecten van de herbestemming van het Havengebied Sint-Annaland op beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet (Vliet & Boer 2005 (bijlage 4 van het bijlagenboek)) en gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet (Prinsen, e.a., 2005). Ter plaatse van het Havenplein is (vervangende) bebouwing voorzien waardoor dit gebied geheel wordt gereconstrueerd. Doordat het Havenplein op voldoende afstand is gelegen van het Natura-2000 gebied Oosterschelde, worden effecten op dit gebied uitgesloten. In 2005 werd dit reeds ook al vastgesteld (Prinsen e.a.).

De situatie sinds 2005 blijkt niet wezenlijk veranderd. De vegetaties die in 2005 zijn beschreven, zijn in 2011 tevens aangetroffen. In het gebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Binnen of direct grenzend aan het Havengebied komen geen matig of zwaar beschermde dieren voor. Wel foerageren er enkele gewone dwergvleermuizen. Aangezien deze vleermuizen kunnen blijven foerageren worden geen effecten voorzien op deze dieren. Voor de licht beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

In het kader van de Natuurbeschermingswet worden mitigerende maatregelen voorgesteld en is één voorwaarde in de gebruiksfase vereist om effecten op het Natura-2000 gebied Oosterschelde te voorkomen. Als deze maatregelen worden uitgevoerd worden geen effecten voorzien op de te beschermen natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Significante effecten zijn uitgesloten, ook niet in combinatie met andere projecten. Aangezien maatregelen genomen dienen te worden en er een voorwaarde hangt aan het gebruik, dient in het kader van de Natuurbeschermingswet een vergunning van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet te worden verkregen. Effecten worden tevens niet voorzien op het natuurbeleid zoals verwoord in het Omgevingsplan Zeeland. Het plan heeft tevens geen invloed op beschermde soorten en derhalve hoeft geen ontheffingsaanvraag (t.b.v. een positieve afwijzing) van de Flora- en faunawet verkregen te worden.

Aangezien geen effecten worden voorzien op beschermde gebieden en soorten is het aannemelijk dat de natuurwetgeving en het natuurbeleid de uitvoering van het plan niet beïnvloedt. Het is derhalve aannemelijk dat de bestemmingsplannen, gelet op natuur, ten uitvoer kunnen worden gebracht.

Het natuuronderzoek is in de bijlage 6 opgenomen.

5.8 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwsvestiging van) agrarische be-

bouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de aan de oost- en westzijde van het plangebied grenzende gronden bestemd voor landbouw. Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven kan op grond van dit bestemmingsplan uitsluitend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid, waarin het provinciale bufferbeleid is verwoord, is nieuwvestiging binnen 100 meter van woongebieden niet toegestaan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is tevens een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor het inplanten van boomgaarden binnen 50 meter van de bebouwde kom. Nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid op de gronden grenzend aan het plangebied wordt reeds uitgesloten en ook voor het inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied geldt een aanlegvergunningstelsel.

Binnen de 100 meter zone zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden zullen dan ook niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van deze bedrijven. De bufferzone vormt derhalve geen belemmering ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Op basis van de provinciale risicokaart liggen geen risicocontouren. De externe veiligheid is hier dan ook niet in het geding.

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Duurzaam bouwen

De gemeente Tholen kiest in het milieubeleidsplan 'Samen op weg naar meer duurzaamheid, Milieubeleidsplan 2003-2008 (2003)' voor een duurzame ontwikkeling in de gemeente Tholen. Duurzame ontwikkeling richt zich daarbij op ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente Tholen kiest bij de invulling van het milieubeleid voor een integrale benadering. De meest relevante beleidsterreinen zijn:

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

- ruimte en milieu;
- economie en milieu;
- samenleving en milieu.

Om deze duurzame ontwikkeling te verwezenlijken wordt zowel van gemeente, bedrijven, instellingen als burgers een actieve betrokkenheid gevraagd. Voorwaarde voor een duurzame samenleving is duurzaam handelen, met aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente Tholen wil de kennis en het besef (duurzaam denken) van de inwoners over milieu en duurzaamheid op en zodanige manier vergroten dat het zich vertaalt in een grotere betrokkenheid en participatie.

Leefbaarheid wordt voor een belangrijk deel bepaald door de milieuaspecten geluid, externe veiligheid en kwaliteit van bodem, water, lucht en openbare ruimte. Duurzaamheid wordt mede bepaald door het ruimtegebruik (duurzame inrichting) en het gebruik van materialen (afval) en energie (sluiten van kringlopen).

Om de leefomgevingkwaliteit te verbeteren wordt onderscheid gemaakt in inhoudelijke, (duurzaamheidsstrategieën) en procesmatige kwaliteit (kwaliteitsprincipes).

Het Thools milieubeleid bestaat daarmee uit twee sporen. Enerzijds drie duurzaamheidsstrategieën (duurzame ruimtelijke ontwikkeling, duurzame bedrijvigheid en duurzaam handelen) en anderzijds uit een thematisch milieubeleid (afval, water, bodem, energie, geluid, groen, geur en veiligheid).

De gemeente Tholen heeft daarnaast het Zeeuws convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. De gemeente heeft het thema Duurzaam Bouwen als kerntaak gekozen en voor de uitvoering van deze taak een plan van aanpak Duurzaam Bouwen opgesteld. Dit betekent dat bouwplannen worden getoetst aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

5.11 Vrijwaringszone – molenbiotoop

Vanuit de Verordening ruimte provincie Zeeland, artikel 2.17, dient in de toelichting bij een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens en overige windmolens waarvan het gaande werk niet meer intact is. Daarnaast dient een bestemmingsplan regels tot behoud van de cultuurhistorische waarde van traditionele windmolens en overige windmolens waarvan het gaande werk niet meer intact is en van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens te bevatten. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. Dit laatste is niet van toepassing op:

- bestaand gebruik en bestaande bebouwing;
- het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht.

- het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voorzover de bebouwingsmogelijkheden, krachtens het vigerende bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing is toegelaten, niet worden vergroot. In afwijking van de vorige volzin mogen meer bebouwingsmogelijkheden worden geboden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aanneemelijk wordt gemaakt dat geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.

In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Aan bovenstaande eisen vanuit de Verordening ruimte provincie Zeeland wordt voldaan, zie onderstaande alinea's.

Buiten het plangebied, binnen de kom van Sint Annaland zijn twee molens aanwezig: stellingmolen 'De Vier Winden' en een standermolen. Voor behoud van de molens is het van belang dat de molens kunnen blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor noodzakelijk. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waar door rendementsverlies ontstaat. Slechts een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is).

Dit betekent dat in de omgeving van een molen beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt het molenbiotoop c.q. een molenbeschermingszone genoemd.

Rondom een molen dient in ieder geval een vrije ruimte aanwezig te zijn van 100 meter. Dit geldt zowel voor bebouwing als beplanting. Bij een stellingmolen zijn binnen deze afstand obstakels uitsluitend aanvaardbaar indien deze onder de hoogte van de stelling blijven. Ook buiten de obstakelvrije ruimte kunnen beperkingen aan de hoogte van gebouwen en beplanting worden gesteld.

Afhankelijk van het molentype en van het gebied waarin de molen is gelegen, kan de molenbiotoop een groot gebied bestrijken (vele honderden meters). Deze zone is vooral van belang voor nieuwe bebouwing. In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ('De Hollandsche Molen') is een formule opgenomen waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken.

Deze formule luidt als volgt:

$$H(x) = x/n + cxz$$

Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte:

$$X = n \times (H(x) - c \times z)$$

Waarin:

H = hoogte van het obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied

c = 0,2 (constante)

z = askophoogte = helft vlucht + stellinghoogte ($\frac{1}{2}v + s$)

De molenbiotoop van de molen aan de Molendijk omvat een groot gedeelte van het plangebied. In de huidige situatie is er geen sprake van een 'ideale' molenbiotoop. De molen wordt in de huidige situatie namelijk vrijwel geheel omringd door bestaande bebouwing waardoor de windvang reeds wordt beperkt. In de bestaande situatie is er reeds sprake van een overschrijding van de obstakelhoogte om een 'ideale' molenbiotoop te creëren.

In de nieuwe situatie is vanwege een het feit dat de belemmeringshoek voor de wind toeneemt, sprake van een verslechtering van de molenbiotoop. Er wordt aan het Havenplein niet hoger dan de huidige omringende bebouwing gebouwd. Uit de windroos voor de Oosterschelde blijkt dat de heersende windrichting percentagegewijs meestal zuidwest/west is. De toename van de belemmeringshoek betreft de wind die uit het noordwesten komt. Het is niet onredelijk te veronderstellen dat de invloed van de toegenomen belemmeringshoek voor de windvang van de molen gering is ten opzichte van de bestaande situatie.

Een tweede aspect van de molenbiotoop heeft te maken met de belevingswaarde. Molens zijn een belangrijk element in het landschap en hebben vaak te maken met de ontstaansgeschiedenis van dat landschap. Omdat molens wind moesten kunnen vangen, stonden ze in een open landschap of staken ze in ieder geval uit boven hun omgeving. Die voor molens kenmerkende situatie moet zoveel mogelijk worden bewaard, willen de werktuigen volledig tot hun recht komen. Met andere woorden: molens horen in het zicht te staan. Als dat het geval is blijken molens zeer belangrijke herkenningspunten in een gebied te zijn. Bij de nieuwbouw is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belevingswaarde van de molen. De molen zal in het zicht blijven staan en blijven fungeren als dorpsentree.

De molenbiotoop vormt één van de vele aspecten waar bij de beoogde ontwikkeling rekening mee is gehouden. De molen is gelegen in een bebouwde omgeving, waar ontwikkelingen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening van het gebied als geheel en de voorliggende locatie in het bijzonder, niet zijn uit te sluiten c.q. onaanvaardbaar zijn te achten. Verder wordt door de toename van de belemmering geen grote economische belangen geschaad, aangezien de molen zijn oorspronkelijke (bedrijfsmatige) functie heeft verloren. De molen wordt nu draaiende gehouden door een vrijwilliger. Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de molenbiotoop. De maatschappelijke druk om te voorzien in de beoogde ontwikkelingen wegen zwaarder dan de verslechtering van de molenbiotoop. Derhalve wordt de kleine verslechtering van de molenbiotoop aanvaardbaar geacht.

5.12 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft minder dan 1500 woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling onder het 3% criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

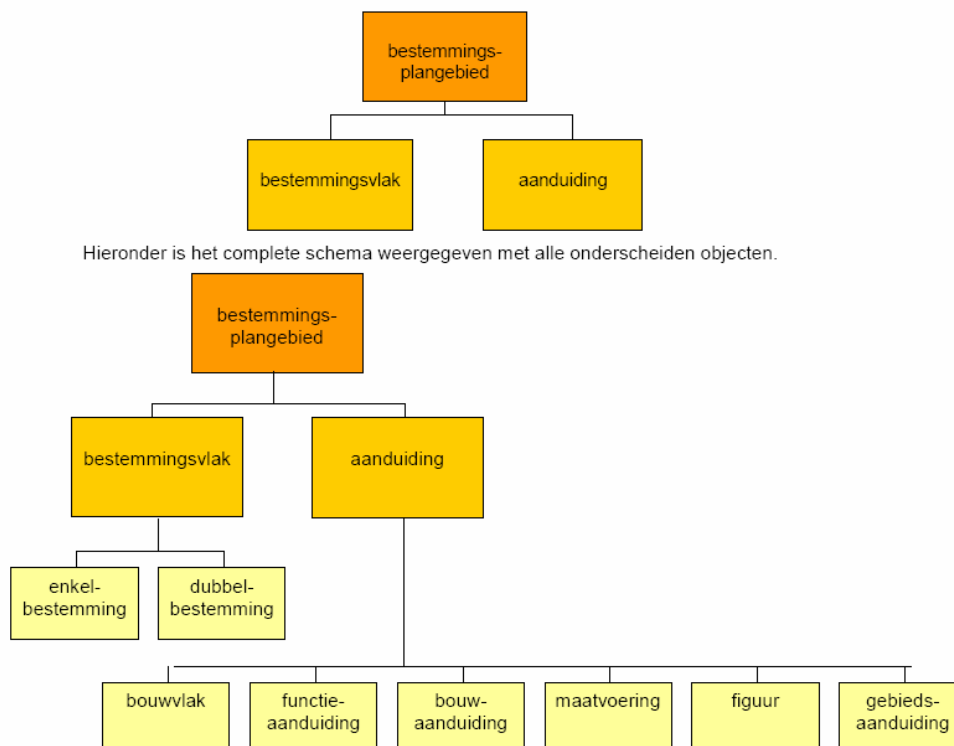
6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Havengebied Sint-Annaland' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor een uitbreiding van de kern Sint-Annaland. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van 'Havengebied Sint-Annaland' bestaat analoog uit één kaartblad.

Verbeelding en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'. De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



De interpretatie van de definitie 'bouwvlak', zoals in de SVBP 2008 is opgenomen, is in belangrijke mate bepalend voor de wijze van regelen van de bebouwing in de regels en verbeelding ervan op de verbeelding.

Deze definitie luidt als volgt:

'een geometrisch bepaald vlak, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'

Op basis van deze definitie is het mogelijk het bestemmingsplan zodanig vorm te geven dat bouwwerken zowel binnen als buiten een bouwvlak kunnen worden opgericht.

Ten behoeve van een eenduidige regeling is voor het bestemmingsplan 'Havenplein, Sint-Annaland' gekozen voor een volgende benaderingswijze:

1. Voor de bestemmingen die zijn gericht op bouwen (zoals wonen, bedrijf, detail-handel etc.) kunnen bouwwerken alleen worden opgericht binnen een bouwvlak. Dit geldt dus voor zowel voor gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde. Dit betekent dat in deze gevallen het bestemmingsvlak samen valt met het bouwvlak.
Binnen het bouwvlak wordt middels bouwaanduidingen (daar waar dit relevant is voor de verschijningsvorm van gebouw) de grenzen aangegeven waarbinnen de bouwwerken mogen worden opgericht; de zogenaamde aanduidingsvlakken. Voor de bestemming wonen betekent dit dat er een aanduidingsvlak is opgenomen waar de hoofdgebouwen mogen worden. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden opgericht.
2. Voor de bestemmingen die niet zijn gericht op bouwen (zoals groen, verkeer, water, sport) worden enkel bouwvlakken opgenomen voor de hoofdgebouwen. Buiten deze bouwvlakken mogen ongeschikte gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. Overigens mogen de bouwwerken geen gebouw zijnde eveneens binnen het bouwvlak worden opgericht.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFSTUK 1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

Het garagebedrijf aan het Domineeshof is positief bestemd. Het heeft een aanduiding meegekregen garagebedrijf 'ga'. Daarnaast is ook voor de botenverkoop een aanduiding opgenomen 'sb-bv'. De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht volgens de op de verbeelding maximaal aangeduide goothoogte.

Centrum (artikel 4)

De bebouwingswanden langs het Havenplein vormen een centrumgebied voor winkel- en overige centrumvoorzieningen aangegeven. Binnen deze bestemming zijn de functies wonen, detailhandel en dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, praktijkruimten, fitnessruimten, internetlokalen en daarmee gelijk te stellen functies, kleinschalige bedrijvigheid en lichte horecabedrijven vrij uitwisselbaar. Het voordeel van deze meervoudige bestemming is dat er geen planologische procedures hoeven te worden gevoerd wanneer er wisselingen van functies plaatsvinden op de bestaande locaties. Ter plaatse van de aanduiding 'su' is tevens een supermarkt mogelijk en ter plaatse van de aanduiding '-h' is horeca uitgesloten.

Met uitzondering van de functie wonen zijn de overige toegelaten functies uitsluitend toegestaan op de begane grond. Het college van burgemeester en wethouders is overigens kunnen afwijken ten behoeve van het toestaan van detailhandel en dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op verdiepingen, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het verkoop/bedrijfsvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn. De gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak opgericht te worden. Ten aanzien van detailhandel, niet zijnde een supermarkt, is bepaald dat per bouwperceel de maximale bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 250m². Voor de supermarkt is een maximale bedrijfsvloeroppervlak van 2.160 m² opgenomen.

Voor de goothoogte van de gebouwen is een minimale maat van 6 meter en een maximale maat van 11 meter opgenomen. De bouwhoogte ligt op 14 meter. De goot- en bouwhoogte van de supermarkt is bepaald op maximaal 6 m. Een uitzondering wordt gevormd door de ruimte op het dak van de supermarkt, nabij de parkeervoorzieningen, waar de koelinstallaties en overige voorzieningen worden ondergebracht. Over een oppervlakte van maximaal 150 m² mag de bouwhoogte, ongeschikte bouwdelen uitzonderd, maximaal 8 m bedragen.

Groen (artikel 5)

De groenzones rondom het bedrijventerrein zijn bestemd als 'Groen'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast komt er in de bestemming 'Groen' een verkeersverbinding voor, waarover boten die uit de haven zijn getakeld naar de achter de haven gelegen loods worden getransporteerd. De verbinding heeft een specifieke verkeersaanduiding 'bestemmingsverkeer' meegekregen.

Verblijfsgebied (artikel 6)

Het havenplein en het verblijfsgebied rondom de haven zijn bestemd als 'Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken opgericht worden. Het praathuis is middels een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Verkeer (artikel 7)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut en ter plaatse van de aanduiding garage zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken opgericht worden.

Wonen (artikel 8)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van een bouwaanduiding, mag er een bepaald bebouwingstype worden gebouwd, namelijk aaneengebouwd.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de totale bouwhoogte en de dakhelling.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot en de totale bouwhoogte, de dakhelling en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen alleen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Afwijkingsregels zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de gevellijn op te kunnen richten.

Waarde – Archeologie-1 tot en met Waarde Archeologie-4 (artikel 9, 10, 11 en 12)

Daar waar uit onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel verwacht worden kan de archeologische dubbelbestemming achterwege worden gelaten. Dit betekent voor het Havenplein dat alleen de 'Waarde-Archeologie-1' en 'Waarde-Archeologie-3' zijn opgenomen op de verbeelding.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1' en 'Waarde-Archeologie 3' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie -1' voor het bouwen voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Ter plaatse van de 'Waarde-Archeologie 3' gelden de maximale maten 500 m² en dieper dan 40 cm.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel).

Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen. Dit kan zowel naar een zwaarder beschermingsregime als naar een lichter beschermingsregime. Derhalve zijn ook de bestemmingen 'Waarde-Archeologie-2' en 'Waarde – Archeologie-4' opgenomen. Voor de waarden 2 en 4 geldt een gelijkvormig beschermingsregime met andere maatvoeringen.

Waarde – Beschermde dijk (artikel 13)

Vanuit de provinciale ruimtelijk verordening is bepaald dat bestaande natuur/binnendijken beschermd dienen te worden. De bescherming van het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle karakter van de dijk is vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde dijk'. Omdat de primaire functie van een gedeelte van de dijk waterkering is, is hieraan voorrang gegeven en is de genoemde dubbelbestemming niet voor dit dijkvak gehanteerd. Gekozen is voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Waterstaat - Waterkering (artikel 14)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Binnen deze bestemming is bouwen ten behoeve van de waterkering of ten behoeve van andere bestemmingen alleen toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de belangen van de waterkering daarmee niet onevenredig worden geschaad. Uit oogpunt van het voorkomen van dubbele wetgeving (met de Keur Waterkeringzorg) wordt het opnemen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor het regelen van werken en werkzaamheden (geen bouwen) niet noodzakelijk geacht.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 15)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 16)

Deze algemene regels zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels. Het betreft hier de overschrijding bouwgrenzen en gevellijn.

Algemene gebruiksregels (artikel 17)

In artikel 17 zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels (artikel 18)

In artikel 18 is een algemene aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Voor de in deze gebiedsaanduiding gelegen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen aan bepaalde bouwhoogtes gebonden in verband met de windvang van de buiten het plangebied gelegen molen. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels om hogere bebouwing toe laten, indien de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

Ook is de algemene aanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' opgenomen. Dit betreft de beschermingszone A van de waterkering. Bouwen in de vrijwaringszone, de beschermingszone A (zoals opgenomen op de verbeelding), is pas toegestaan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering.

Algemene afwijkingsregels (artikel 19)

In artikel 19 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen geringe afwijkingen zoals de afwijkingen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Horeca-activiteiten.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 20)

In artikel 20 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 21)

Artikel 21 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afgeweken worden tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 22)

De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Havenplein, Sint-Annaland'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Alle te ontwikkelen gronden binnen het plangebied komen in eigendom van de gemeente en het verhalen van de exploitatiekosten is via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen. Uit een summier exploitatieoverzicht blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dit exploitatieoverzicht is opgenomen in bijlage 10 van het separate bijlagenboek.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

In het kader van de inspraak betreft de gemeente de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 18 september tot en met 30 oktober 2009 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen.

Gedurende deze periode zijn 4 inspraakreacties bij Burgemeester en Wethouders ingediend. In bijlage 10 van het separate bijlagenboek is als onderdeel van de antwoordnotitie het inspraakrapport alsmede afschriften van de schriftelijke inspraakreacties opgenomen.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- VROM (nu Ministerie van I&M);
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;

De ingekomen reacties en de beantwoording hiervan zijn eveneens als bijlage 10 in het separate bijlagenboek opgenomen, als onderdeel van de antwoordnotitie.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

9.1 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Havenplein, Sint Annaland' heeft met ingang van 25 januari 2013 zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve overwegingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (versie 8 januari 2013) wijzigingen aangebracht. In bijlage 11 wordt hierop ingegaan.

