

BESTEMMINGSPLAN

Herziening 'Kleine Suzannapolder, Sint Annaland'

Gemeente Tholen



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw

Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:

Boschstraat 90, 5301 AG Zaltbommel

Correspondentieadres:

Piuslaan 157, 5643 PB Eindhoven

Telefoon:

0619891146

Email:

info@nieuwblauw.nl

Website:

www.nieuwblauw.nl

BESTEMMINGSPLAN

Herziening Kleine Suzannapolder, Sint Annaland

Gemeente Tholen

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de toelichting

Regels

Bijlagen bij de regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

7 oktober 2019

Datum vaststelling:

26 september 2019

Projectgegevens:

TOE01-THO002_versie 4.docx

REG01-THO002_versie 5.docx

VER01-THO002_versie 2.pdf

Identificatienummer:

NL.IMRO.0716.bpklsuzpolder2ANL-VG01

Toelichting
Herziening Kleine Suzannapolder,
Sint Annaland

Gemeente Tholen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering plangebied	3
1.3	Onderdelen bestemmingsplan	4
1.4	Het bestemmingsplan	4
1.5	Regels	5

BIJLAGEN

Bijlage A: Toelichting 'Bestemmingsplan Kleine Suzannapolder, Sint-Annaland', d.d. 27 juni 2013

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Tholen het bestemmingsplan Kleine Suzannapolder, Sint-Annaland vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de woningbouwontwikkeling mogelijk in een gebied tussen de kern en de haven van Sint-Annaland.

Met de gronduitgifte en de realisatie van het plan blijkt het plan te gedetailleerde woonbestemmingen te bevatten. Bij veel Omgevingsaanvragen kan er niet binnen de planregels vergunning verleend worden en moet er gebruik gemaakt worden van 'Kruimelgevalregeling'.

Reden voor de gemeente om het plan te herzien. De kern van de herziening is om de planologische flexibiliteit te vergroten zodat beter ingesprongen kan worden op individuele Omgevingsvergunningsaanvragen. Belangrijk hierbij is dat de stedenbouwkundige hoofdgedachte intact blijft.

1.2 Situering plangebied

Het bestemmingsplan wordt begrensd door het 'Havenplateau' en de haven aan de noordzijde, het centrumgebied 'Havenplein' aan de oostzijde, het bestaande dorp aan de zuidzijde en tot slot aan de Havendijk en het agrarisch buitengebied aan de westzijde. Het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een ontwikkelingsplan en vormt de basis voor de ontwikkeling van diverse woningen.



Situatie plangebied (bron: googlemaps)

Het plangebied is kleiner dan het 'moederplan'. De herziening heeft namelijk alleen

betrekking op de woonbestemmingen van die percelen die nog niet zijn gerealiseerd. De bestaande bebouwing en een gedeelte van de Havendijk is buiten het plan gehouden. Een groot gedeelte van de wijk is inmiddels bouwrijp gemaakt.

1.3 Onderdelen bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke gronden welke bestemming hebben.
- Regels. In dit deel zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding vermelde bestemmingen.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord. De toelichting van het moederplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting van dit plan. De milieuhygienische en planologische verantwoording zijn hierin opgenomen

1.4 Het plan

Op onderstaande afbeelding is globaal aangegeven op welk deel van het plan de herziening betrekking heeft.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met daarop geprojecteerd het plangebied van de herziening.

Het betreft alleen de delen van het plan die nog niet ontwikkeld zijn. Naast de bestaande woningen zijn er ook delen buiten het plan gelaten waar geen ontwikkelingen plaatsvinden. Gebieden met archeologische waarden zijn zoveel mogelijk buiten de herziening gehouden omdat hier geen ontwikkelingen worden voorzien. Ook de Havendijk is buiten het plan gelaten, omdat hier geen ontwikkeling plaatsvindt.

De herziening betreft een technische herziening. Inhoudelijk verandert er niets structureel aan de stedenbouwkundige opzet van het plan. De herziening van het plan heeft alleen betrekking op de bestemming 'Wonen' en 'Wonen-1'. Centraal in het plangebied ligt de bestemming 'Woongebied' omdat hier flexibiliteit gewenst is voor onder meer de situering van een weg en de typologie van de woningen. Daarnaast is de bestemming 'Wonen' opgenomen en zijn t.o.v. het moederplan de bouwvlakken hierin ruimer opgezet. De overige bestemmingen zijn ongewijzigd overgenomen. Een aantal archeologische dubbelbestemmingen en Waarden zijn niet overgenomen omdat deze vallen buiten de

plangrenzen van deze herziening, danwel dat door nader onderzoek deze gebieden zijn vrijgegeven, waardoor de archeologische dubbelbestemming komt te vervallen.

Voor de milieuhygiënische en planologische verantwoording van het plan wordt verwezen naar de bijlage. In deze bijlage is de toelichting van het moederplan 'Bestemmingsplan Kleine Suzannapolder, Sint Annaland' van 27 juni 2013 opgenomen. De hierin opgenomen verantwoording is nog steeds van toepassing op onderhavige herziening.

Er is geen sprake van een planologisch-juridische toename van extra bebouwing, zodat er geen sprake is van extra van (bouw)verkeer ten opzichte van het vigerende (aan te passen) bestemmingsplan. De wijziging van het bestemmingsplan leidt dus niet tot een extra stikstofdepositie.

Het plangebied ligt niet binnen beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaal-verlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Tevens kunnen effecten als versterking en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. De herziening leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie de uitvoering van het project niet in de weg.

1.5 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;

Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;

Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval strijdig met het bestemmingsplan worden geacht. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een inperking van de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel. De wijzigingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden een onderdeel van het bestemmingsplan te wijzigen. Deze bevoegdheid gaat over het algemeen verder dan de hierboven genoemde afwijkingsbevoegdheid.

Afstemming met bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen'

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen'. De hierin opgenomen flexibiliteit van de woonbestemming heeft model gestaan voor deze herziening.

Daarnaast is de regeling zoals opgenomen in de 'Parapluherziening Parkeren Tholen' overgenomen in dit plan.

BIJLAGE A

Toelichting bestemmingsplan Kleine Suzannapolder, Sint-Annaland

RDH, 27 juni 2013



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE THOLEN

**Bestemmingsplan
'Kleine Suzannapolder, Sint-Annaland'**

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

, griffier



Middelburg Kieverskerkseweg 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 'Kleine Suzannapolder, Sint-Annaland'
projectnummer	TH4016
datum	1 mei 2013
Voorontwerp	17 december 2010
Ontwerp	8 januari 2013
Vastgesteld	27 juni 2013



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kleine Suzannapolder, 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	INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	9
2.1	Historie havengebied	9
2.2	Sint-Annaland	9
2.3	Plangebied en directe omgeving	11
3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	Ruimtelijke hoofdstructuur	13
3.2	Functionele aspecten	17
3.3	Beeldkwaliteit	19
3.4	Fasering	19
4	BELEIDSKADERS	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	23
4.4	Toetsing beleidskaders	26
4.5	Conclusies	27
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	29
5.1	Geluidhinder	29
5.2	Milieuhinder	29
5.3	Bodemverontreiniging	30
5.4	Archeologie	33
5.5	Cultuurhistorie	35
5.6	Water	37
5.7	Flora en fauna	42
5.8	Bufferzone	43
5.9	Externe veiligheid	44
5.10	Duurzaam bouwen	46
5.11	Vrijwaringszone – molenbiotoop	46
5.12	Luchtkwaliteit	49
6	JURIDISCHE VORMGEVING	51
6.1	Planvorm	51
6.2	Toelichting op de bestemmingen	51
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

SEPARAAT BIJLAGENBOEK:

1. Bodemonderzoeken;
2. Archeologisch onderzoek;
3. Rapportage 'Waterberging ontwikkeling Kleine Suzannapolder Sint Annaland', Fugro Ingenieursbureau d.d. 27 juli 2011. Wateradvies;
4. Beoordeling in het kader van de Vogelrichtlijn en Natuurbeschermingswet;
5. Quick scan in het kader van de Flora- en Faunawet;
6. Actualiserende natuurtoets;
7. Akoestisch onderzoek;
8. Exploitatieoverzicht;
9. Antwoordnotitie inspraak en vooroverlegreacties ex art. 3.1.1 Bro;
10. 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 getransformeerd is van een bedrijfshaven naar een jachthaven. Het is een jachthaven die deel uit maakt van de zogenaamde 'staande mast-route'.

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 'Kleine Suzannapolder, Sint-Annaland' biedt het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkelingen in en rondom het havengebied mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt begrensd door het 'Havenplateau' en de haven aan de noordzijde, het centrumgebied 'Havenplein' aan de oostzijde, het bestaande dorp aan de zuidzijde en tot slot aan het agrarisch buitengebied aan de westzijde. Het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een ontwikkelingsplan en vormt de basis voor de ontwikkeling van diverse woningen.

Overigens daar waar bestaande situaties worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan kent het bestemmingsplan een beheersmatig karakter. Te denken valt in dit kader aan de bestaande woningen aan de Suzannaweg.

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

1.2 Aanleiding

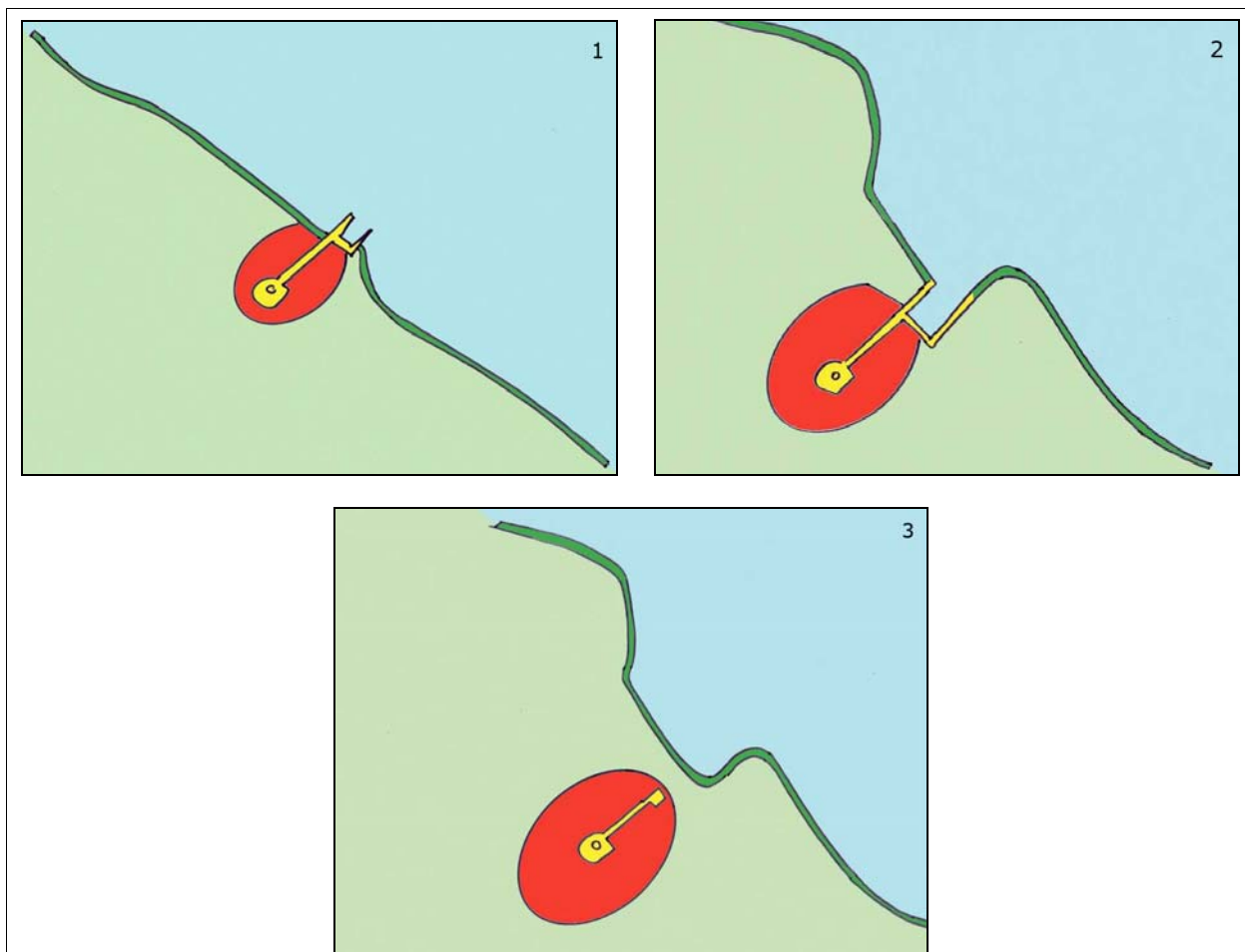
Als gevolg van diverse ruimtelijke ontwikkelingen zijn het dorp Sint-Annaland en het havengebied los van elkaar komen te liggen. Het plangebied kenmerkt zich door diverse, veelal niet op elkaar afgestemde functies. Het gebied tussen haven en dorp is in ruimtelijk opzicht een storende factor en voldoet 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 met elkaar betrokken raken.

Door de totale (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, zijn (recreatie)woningen gebouwd en is een chaletpark 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 de bestaande situatie in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van het vigerende beleid. De kwaliteit van de leefomgeving komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft de juridisch-planologische opzet van het plan weer. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot wordt de maatschappelijke toetsing en het overleg met derden in hoofdstuk 8 beschreven.



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



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

2 INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

2.1 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 Winkeleé, 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.

2.2 Sint-Annaland

Het plangebied waarop het plan betrekking heeft, ligt aan de noordoostzijde van de kern Sint-Annaland, vanaf de Havenweg. 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.



Figuur 5: Foto's bestaande situatie Suzannapolder

2.3 Plangebied en directe omgeving

Het plangebied betreft de Kleine Suzannapolder en ligt tussen de haven en de kern van Sint-Annaland. De Kleine Suzannapolder wordt globaal begrensd door de bestaande bebouwing van het dorp Sint-Annaland in het zuiden, de Havendijk in het westen en de Havenweg in het noorden. Dit gebied is voornamelijk in gebruik als grasland en landbouwgrond. Aan de noordwestzijde van het plangebied is het recreatiepark 'Krabbenkreek' gelegen. Aan de zeezijde is in de oksel van de zeedijk en de havendam een klein strandje aanwezig. In westelijke richting grenst het plangebied aan het buitengebied, in noordelijke richting aan het Havenplateau en in oostelijke richting aan het havenplein. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Suzannaweg. De Suzannaweg met daarlangs lintbebouwing aan de noordoostzijde vormt de grens tussen deze polder en de kern van het dorp. Een opvallend element op de Molendijk betreft de standerdmolen van Sint-Annaland. In figuur 5 zijn foto's van de bestaande situatie afgebeeld.

Het plangebied maakt deel uit van een groter ontwikkelingsgebied, het havengebied van Sint-Annaland. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende functies. In het noordwesten is het recreatiepark 'Krabbenkreek' aan de landzijde van de 'nieuwe' zeedijk gelegen. Daarnaast zijn hier ook enkele waterpartijen aanwezig. Ten westen hiervan zijn de gronden in agrarisch gebruik. Op de havendam is een woning met bed & breakfast, een restaurant en watersportverenigingsgebouw gesitueerd. De haven is centraal gelegen in het plangebied en is met name in gebruik als jachthaven. Gebruikers van de haven zijn de watersportvereniging, de sportvisser, de rondvaartboot en de visserij (twee boten). Sinds begin 2004 is de haven niet meer in gebruik voor aanvoer van zand en grind en dergelijke. Aan de landzijde op de kade was het industriële complex CZAV gelegen. Door de grote bouwmassa vormde dit gebouw een sterk oriëntatiepunt. Ten zuidoosten van de Kleine Suzannapolder was op de locatie van de gedempte haven een klein bedrijventerrein gelegen. De bedrijfsactiviteiten zijn, met uitzondering van een bestaande supermarkt, beëindigd. Aan het Havenplein is woonbebouwing aanwezig. Ten oosten van dit bedrijventerrein en de haven zijn de gronden in agrarisch gebruik.

Hierna zal in hoofdstuk 4 nader ingegaan worden op de beoogde ontwikkeling van de Kleine Suzannapolder.



Figuur 6: Beoogde stedenbouwkundige inrichting

3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Algemeen

Het stratenpatroon van het nieuwe buurtje kenmerkt zich door een eenvoudige hoofdopzet. De hoofdrichtingen zijn bepaald door de richting van de primaire waterkering c.q. de Havenweg en de Suzannaweg.

Waar de twee lange lijnen bij elkaar komen ontstaat een groene openbare ruimte. Hier ligt ook de verbinding van de buurt met het centrumgebied van Sint-Annaland.

Beide lange lijnen zorgen in de (noord)westelijke richting voor een fraaie oriëntatie op de Havendijk met zijn robuuste boombeplanting.

Deze hoofdopzet creëert als het ware drie segmenten waarbinnen een verkaveling plaatsvindt voor de beoogde woningbouw.

- In het zuidelijke deel van de buurt wordt aangesloten op de bestaande verkaveling van de Suzannaweg. Richting Havendijk wordt de Suzannaweg nog iets verlengd. Zo ontstaat een driehoekige ruimte als dorpsentree met de bestaande molen als een hooggelegen markant herkenningspunt. Achter de kavels aan de Suzannaweg is ruimte voor een strook met woningbouwkavels die met hun achtertuinten tegen de percelen van de Suzannaweg liggen. In deze zone wordt ook een bestaande vrijstaande woning en bijbehorend tuinperceel geïntegreerd. Het bebouwingsbeeld richting het Havenplein is relatief gesloten, terwijl de straatwand richting Havendijk wat opener is van karakter. Aan de uiterste oostzijde ligt tussen de bestaande en geplande achterpercelen een klein parkeerterreintje. Deze parkeervoorziening is voor opvang van de parkeerbehoefte van de aangrenzende nieuwe en bestaande kavels. Vanaf dit parkeerterreintje is ook een gezamenlijk achterpad bereikbaar.
- Het middelste segment is wigvormig en bestaat uit twee 'woonvelden'. Deze woonvelden worden zodanig ingericht dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Aan het groene pleintje ontstaat een gesloten gevelwand om het breedste pleindeel te voorzien van een duidelijke ruimtelijke begrenzing. Tegen de Havendijk kan de bebouwing juist opener zijn van karakter. Hier is ruimte voor vrijstaande woningen. De overige straatwanden van dit middelste segment bieden ruimte voor een mix aan geschakelde en aaneengebouwde woningtypes. Daarbij is de noordelijke kavelzone vooral bedoeld voor de iets grotere kavels en woningtypes.
- Het smalle langgerekte noordelijke segment van uitgeefbare gronden biedt ruimte aan voor de realisatie van een ensemble met bijzondere woningtypes. Tussen de woonstraat en de dijk ligt een hellend maaiveld, waardoor de woningen op een hoger peil staan dan de rest van de woningen in de polder. De garages, carports en bergingen zijn als het ware in dit grondlichaam geschoven. Boven deze 'servicelaag' ligt de woonverdieping. Hierdoor ontstaat al vanuit de woonkamer een zicht over de dijk naar de haven.

Figuur 7: Dwarsprofiel stedenbouwkundig plan

Dit woningtype heeft, buiten de opritten, geen privé buitenruimten in de vorm van tuinen. Buitenruimten zijn aanwezig in de vorm van terrassen, loggia's en balkons. Deze 'dijkwoningen' zijn per twee of incidenteel per drie geclusterd. Hierdoor ontstaan ruime openingen tussen de bouwvolumes, waardoor vanuit de woonbuurt veel visueel contact met de dijk aanwezig is.

Omdat de ruimte rond de woningen een collectieve inrichting en beheer kent, ontstaat er vervolgens een robuuste groenzone tussen de noordelijke woonstraat en de Havenweg. In deze groenzone kan een padenstructuur worden aangelegd waardoor voetgangersverbinding ontstaan tussen de woonbuurt en de haven.

Vanaf de buitenranden van Havenweg, Havendijk en de omgeving van de molen heeft de nieuwe woonbuurt een plezierige groene inbedding. De interne hoofdpz, met enkele lange zichtlijnen en een pleintje, is helder en efficiënt maar zorgt gelijktijdig voor de nodige ruimtelijkheid. Op deze manier wordt voorkomen dat binnen de relatief laaggelegen met dijken omzoomde kleine polder een 'opgesloten' gevoel ontstaat. Een verbijzondering binnen de stedenbouwkundige lay-out is de zichtlijn vanuit het binnengebied van het wigvormige blok naar de molen. Door deze lijn wordt de verbinding met het bestaande dorp nogmaals geaccentueerd.

Relatie met waterkeringen

De ontwikkeling van de woonbuurt moet rekening houden met de diverse keurzones die rond de waterkeringen van kracht zijn.

Havendijk

De Havendijk is een secundaire waterkering. Binnen de kern- en beschermingszone van deze dijk zijn geen tuinen, verhardingen en bebouwing gepland. De weggang van de woonstraat ligt min of meer op de grens van de beschermingszone. De inrichting van de zone parallel aan de dijk is te typeren als openbaar groen.

Havenweg

De dijk van de Havenweg is onderdeel van de primaire waterkering. Binnen de kern- en beschermingszone is geen bebouwing gepland. De voorgevellijn van de woningen valt samen met de begrenzing van de huidige binnendijkse beschermingszone. Binnen de genoemde zones zijn wel terrassen, openbare wandelpaden en opgangen naar de dijk gepland. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de relatie met de waterkeringen.

Voor de dijk en de weg zijn aanpassingen c.q. verbeteringen gepland. De kruin van de weg wordt, vanaf de binnendijkse insteek, verbreed richting het havenplateau om ruimte te bieden aan een rijloper en trottoir op kruinniveau. De kruin van de dijk wordt op één hoogte gebracht van 5.80 m. +NAP. Het dijklichaam wordt aan landzijde verder verbreed en versterkt. Dit in combinatie met een verhoogde ligging van de woonkavels langs de dijk ten opzichte van het maaiveld van de polder. Vanaf de insteek wordt over enkele meters een grastalud aangelegd met een helling van 1:3. Daarna ontstaat een openbare groenzone met een wandelpad dat helemaal of bijna horizontaal ligt (zie figuur 7). Deze zone is te beschouwen als een ruim gedimensioneerde binnenberm ter versteviging van de primaire waterkering. Iets voor de woningen aan de dijk loopt een klein talud weer omhoog. Zo ontstaat aan dijkzijde enige begrenzing en privacy tussen het openbaar gebied en de private zone dijkwoningen.

Bovengenoemde stedenbouwkundige opzet combineert een aantal noodzakelijkheden en wensen:

- De uit veiligheidseisen voortkomende noodzaak om voor de matige conditie van de primaire waterkering een dijkverbetering aan te brengen in bij voorkeur de vorm van een binnensteunberm,
- De noodzaak om vanwege de eigenschappen van de ondergrond van de Suzannapolder een (extra) voorbelasting aan te brengen als voorbereidend onderdeel van de fase van het bouwrijp maken. De eisen vanwege exploitatietechnische overwegingen vergen een relatief korte ontwikkelingstermijn van de Suzannapolder. Een dergelijke planning vergt meer voorbelasting van de gronden. Het extra zand dat hiervoor nodig is kan uiteindelijk worden gebruikt voor benodigde overgang van het niveauverschil tussen polder en dijk.
- De wens om de woningen die georiënteerd zijn op de Havenweg al maximaal te laten profiteren van het uitzicht op de haven en de Krabbenkreek. Daarnaast helpt een dergelijke geleidelijke overgang tussen Kleine Suzannapolder bij de ambitie om te voorkomen dat de laaggelegen buurt een benauwd woonmilieu wordt door de omsluiting van hoge dijken.

Relatie met molenbiotoop

De aanwezigheid van de molen heeft ook effecten op de ruimtelijke opzet van de woonbuurt. Het gaat hierbij dan ondermeer om het aspect van de bouwhoogten. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreider op de relaties met en richtlijnen voor bouwhoogten ingegaan. Dit deel van de planbeschrijving focust zich vooral op de stedenbouwkundige vertaling van de relatie tussen woonbuurt en de molen.

De (gesloten standaard) molen aan de Molendijk is een bijzonder en cultuurhistorisch waardevol object (rijksmonument) in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Die monumentale betekenis wordt door de beoogde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan verder versterkt c.q. stedenbouwkundig ingebed door bijvoorbeeld:

- De ruimtelijke versterking van de dorps- en buurtentree door de 'verlenging' van de Suzannaweg. Er ontstaat, meer dan nu, een herkenbare stedenbouwkundige ruimte waarin de molen een markante positie inneemt.
- Het opnemen van een zichtlijn vanuit de woonbuurt naar de molen, waardoor een ruimtelijke 'verwantschap' ontstaat tussen de nieuwe buurt en de molen c.q. de directe omgeving daarvan.

Molens waren van oorsprong bedrijven en vanuit de techniek en optimale bedrijfsvoering gebaat bij een ongehinderde, vrije windvang. Dit aspect was bepalend voor de locatiekeuze. Indien nodig werd de vrije windvang geoptimaliseerd door een verhoogde positie ten opzichte van de omgeving. Bij deze molen, gebouwd omstreeks 1684 voor het malen van graan, is die optimalisatie zichtbaar door de plaatsing op de dijk, plus het feit dat de molen is geplaatst op een onderbouw van circa 2 meter hoog.

Op dit moment is de molen in haar aard geen bedrijfsmatig object meer. De molen is in eigendom van de gemeente Tholen. In ondermeer in 1966 en 2005 - 2006 heeft de molen grondige aanpassingen en opknappen gehad. Het beheer van de molen gebeurt op vrijwillige basis en de molen is beperkt toegankelijk voor publiek. De vrije windvang is in de loop der tijd verloren gegaan. Dit door de groei van het dorp en de robuuste

cultuurhistorisch waardevolle boombeplantingen (o.a. op de Havendijk). Juist deze boombeplantingen staan ten opzichte van de molen op een positie vanuit de overheersende windrichtingen. Echter, door de hoge positie op de dijk en de onderbouw is er wel sprake van een goede landschappelijke zichtbaarheid vanuit een aantal overige windrichtingen.

Voor een deel van de geplande nieuwe woningbouw (in de veel lager gelegen Kleine Suzannapolder) direct ten noorden van de molen is daarom bepaald dat de bouwhoogte (nok) niet hoger mag zijn dan de nabijgelegen bestaande woningbouw aan de Suzannaweg. Door deze beperking in bouwhoogte wordt in het bestemmingsplan zoveel mogelijk recht gedaan aan het behoud van de zichtbaarheid van de molen en het behouden van de heden ten dage resterende windvang.

3.2 Functionele aspecten

Woningbouw

De geplande bebouwing in de Kleine Suzannapolder is uitsluitend bestemd voor permanente bewoning. Er is ruimte voor de bouw van circa 105 grondgebonden woningen in een rijke mix van types en prijsklassen. Hierdoor kan een breed spectrum van doelgroepen bediend worden.

De woningen zullen via een projectmatige ontwikkeling tot stand komen. Echter, aan de zijde van de Havendijk een optie aanwezig om desgewenst een zestal kavels uit te geven voor de bouw van vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap.

Verkeer en parkeren

De buurt krijgt een hoofdontsluiting voor autoverkeer via de route Havenweg en Havendijk. De hoofdentree ligt nabij de molen, bij het opnieuw in te richten stedenbouwkundige knooppunt van de Suzannaweg, Molendijk, Noordstraat, Molendijkseweg en Tienhoven. Een tweede, secundaire, ontsluiting voor autoverkeer is er via een doorsteek vanaf het Havenplein. Verder zijn er voor het langzame verkeer aanvullende informele verbindingen met de directe omgeving. Voorbeelden hiervan zijn een pad vanuit de buurt richting molen en de voetgangersverbindingen met de haven via de zone ten zuiden van de Havenweg.

Voor alle woningen in het plangebied wordt een parkeernorm van 1,75 parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit is inclusief de parkeerbehoefte voor bezoekers (gemiddeld 0,3 plaats per woning). Er is dus bij deze normstelling geen onderscheid gemaakt tussen prijsklassen van woningen. Bij de bepaling van het parkeeraanbod worden garages niet meegeteld. Immers, garages kunnen eenvoudig voor een ander gebruik worden aangewend. In de praktijk komt dit ook veelvuldig voor. Het meetellen van garages in het parkeeraanbod geeft daarom een vertekend beeld van de werkelijkheid. Voor het hanteren van de parkeernorm is zoveel mogelijk aangesloten bij de parkeernormen zoals genoemd in paragraaf 7.5 van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.

Binnen deze normen en afspraken gaat de stedenbouwkundige opzet van de buurt uit van de volgende ruimtelijke vertaling van de realisatie van het benodigde parkeeraanbod:

- De bijzondere woningbouw aan de noordoostelijke rand van het gebied creëert op eigen terrein c.q. op het gezamenlijke erf ruimte voor minimaal 2 auto's per woning.
- De vrijstaande woningen aan de noordwestelijke rand bieden eveneens parkeer-ruimte aan 2 auto's op het eigen kavel.
- De twee centraal gelegen woonvelden zullen ruimte bieden aan kleinschalige gecon-centreerde parkeervoorzieningen. Op het eigen erf van de woningen kan parkeerge-legenheid geboden worden in de achtertuinen (bijvoorbeeld door middel van car-ports).
- Achter het oostelijk deel van de Suzannaweg is ruimte voor de aanleg van een col-lectieve parkeervoorziening voor de bestaande woningen aan de Suzannaweg en de tegenoverliggende nieuwbouw. Het betreft voor zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing een parkeervoorziening voor woningen die niet beschikken over een par-keerplaats op het eigen erf.
- Bij het driehoekige groene pleintje in het centrale deel van de buurt en bij het plein-tje nabij de overgang naar Havenweg en Havenplein is er ruimte voor de aanleg van kleine clusters openbare parkeerplaatsen.
- Voor alle geschakelde woningen en tweekappers moet bij de uitwerking de positio-nering van hoofd- en bijgebouwen de ruimte bieden voor minimaal 1 parkeerplaats op het eigen erf. Garages worden daarom bij voorkeur ver naar achteren geplaatst zodat er ruimte is voor het parkeren van meer dan één auto op eigen terrein. Bij een theoretische opstellengte op het eigen erf van twee auto's achter elkaar, wordt echter bij de toetsing van de parkeerbalans uitgegaan van een parkeercapaciteit van 1,45. Dit omdat in de praktijk blijkt dat een volledige benutting van de capaciteit op eigen erf niet altijd gerealiseerd wordt.
- Bij de verdere uitwerking van de straatprofielen geldt als uitgangspunt dat aan één zijde van de straat de openbare ruimte voorziet in de aanleg van langsparkeerplaat-sen.

Openbare ruimte, groen en waterhuishouding

Met inachtneming van bovenstaande verkeerskundige uitgangspunten zal de verkeers-ruimte binnen het openbare gebied van de buurt duurzaam veilig worden ingericht. Dit betekent ondermeer dat bij het ontwerp van de openbare ruimte:

- Uitgegaan wordt van een maximale rijsnelheid van autoverkeer van 30 km/uur,
- Iedere woonstraat aan minimaal één zijde beschikt over een trottoir.

Bij de uitwerking van de straatprofielen zal aan één zijde van de hoofdontsluitingsroute ruimte zijn voor de aanplant van bomen. De bomenrijen zorgen voor een 'groene on-dersteuning' van de stedenbouwkundige opzet van de buurt. In de buurt ligt een drie-hoekig pleintje dat een groene inrichting krijgt. Hier is ook ruimte voor de realisatie van een speelvoorziening.

De buitenranden van de buurt, langs de beide dijken, vormen een robuuste groene zoom van de buurt. Beide randen krijgen een overwegend open groene inrichting. De groene sfeer langs de Havendijk wordt vooral bepaald door de bestaande bomenrijen in het talud van de dijk. De groenzone langs de Havenweg is open van karakter vanwege de eisen aan de primaire waterkering en het gewenste visuele contact met de haven.

Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt verzameld in het HWA-riool. Via het HWA-riool wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd richting de nieuw aan te leggen sloot aan de rand van het plangebied (buiten de dijk). Is de aanvoer van hemelwater groter dan de vertraagde afvoercapaciteit dan stijgt het waterpeil in het HWA-riool. Naast berging zal er tevens hemelwater vanuit de voorzieningen infiltreren in de bodem.

Het grootste deel van de berging zal in de sloot aansluitend op het 2^e perceel ten westen van de Havendijk worden gerealiseerd. Via deze sloot wordt het water afgevoerd naar het dorpsbos, gelegen ten westen van camping Krabbenkreek.

Het meest kwetsbare deel van de omliggende bebouwing is gelegen aan de Suzannaweg. Om die reden wordt voorgesteld de regenwaterafvoer van dit deel direct te laten plaatsvinden op de nieuwe bergingssloot. Door het lagere waterpeil in deze sloot kan een maximaal hydraulisch verhang worden bereikt waardoor de kans op wateroverlast in het lagere deel van de woonwijk tot een minimum wordt beperkt.

Indien deze sloot wordt losgekoppeld van het watersysteem kan binnen een relatief beperkt oppervlak een aanzienlijk groter berging door peilstijging worden gerealiseerd.

3.3 Beeldkwaliteit

De bebouwing in dit plangebied zal naar schaal, maat en sfeer moeten aansluiten bij het kleinschalige dorpse karakter van Sint-Annaland. 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 fundamenteën 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 aangrenzende bestaande gebieden niet te verliezen.

De dijkwoningen vormen een aparte reeks. De architectuur moet net als de groene open ruimte een overgang vormen naar het deelgebied van het Havenplateau.

In een separaat beeldkwaliteitplan voor het gehele Havengebied zijn de eisen aan de verschijningsvorm van bebouwing en buitenruimten verder uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitsplan zal, na vaststelling door de raad, een onderdeel gaan vormen van de gemeentelijke welstandsnota en als zodanig toetsingskader voor af te geven bouw- en omgevingsvergunningen.

3.4 Fasering

Vanwege de omvang van de beoogde ontwikkeling zal de invulling van het plan gefaseerd plaatsvinden. In de figuur 8 is de beoogde fasering qua locatie en aantallen in de tijd weergegeven.



Figuur 8: Beoogde fasering Suzannapolder

4 BELEIDSKADERS

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

4.1 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.

4.2 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.

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.

4.3 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 is;
- 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:

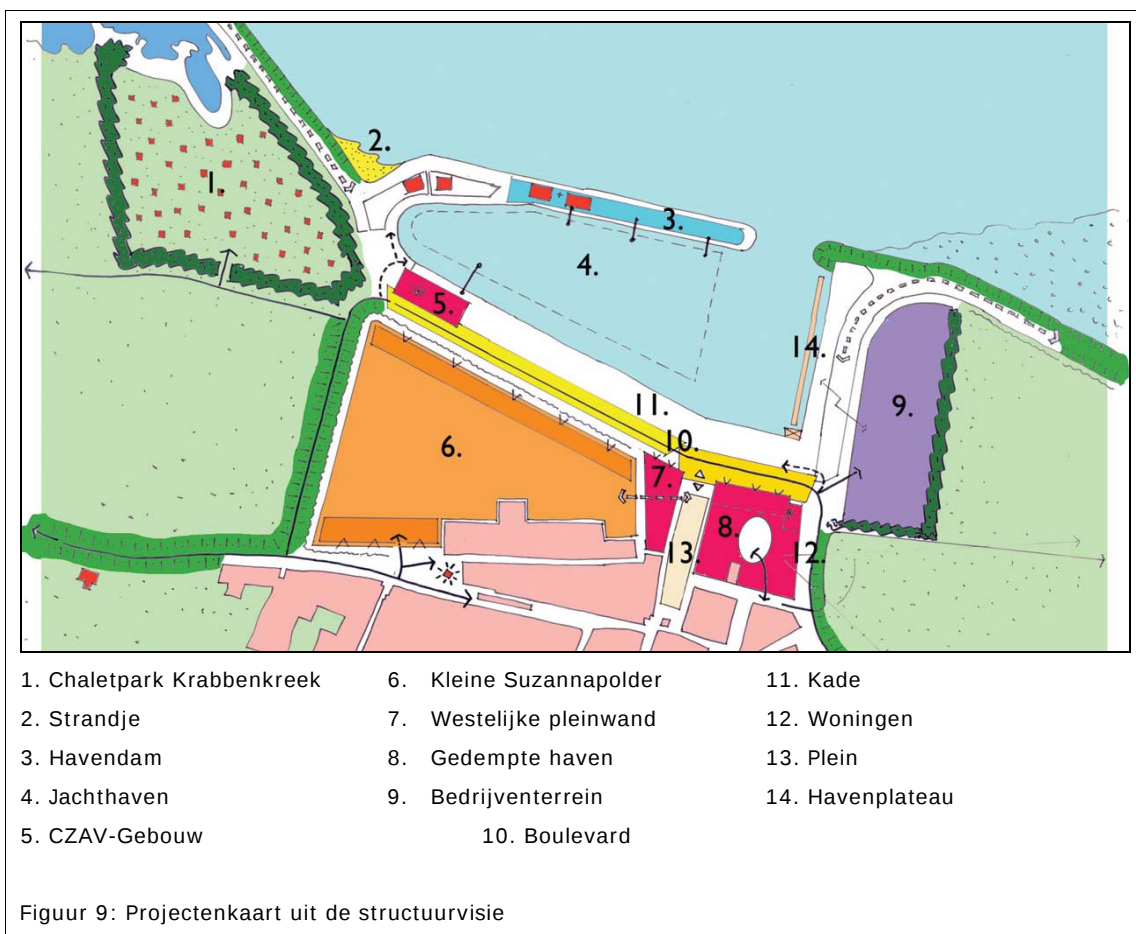
- Starters en jonge gezinnen: ca. 75 vooral eengezinswoningen in zowel huur als koop. Aanvullend op de kwalitatieve vraag is er nog verkoop van huurwoningen.
- Oudere gezinnen en migratie naar Tholen: ca. 65 woningen in met name het middensegment, maar ook enkele boven € 300.000. De migratie is een minder 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 Maartens-

dijk/Scherpenisse en Sint Philipsland zijn als zogenaamde ontwikkelingskernen aange-
wezen. Iedere woonkern heeft zijn eigen karakter, waarvan behoud/versterking wordt
voorgestaan. Ontwikkelingen binnen de bebouwde kom die leiden tot een kwaliteitsver-
betering van het dorp (zowel ruimtelijke als functioneel/maatschappelijke) worden ge-
stimuleerd 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 ha-
vengebied;
- onderzoek naar haalbaarheid thematisch, watersportgericht bedrijventerrein en faci-
literen 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 be-
eindigen 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 9, waarin de projectenkaart is aangegeven.

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma van de gemeente Tholen is aangegeven dat er tot 2020 in de Suzannapolder 103 woningen zijn gepland. Dit komt overeen met het aantal zoals ingetekend in het stedenbouwkundig ontwerp.

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. Het groenstructuurplan houdt 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 plantruimte van voldoende omvang en goede samenstelling van de bodem, voldoende beluchting en voldoende vocht.

4.4 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 locatie waar de woningen in de Suzannapolder zijn gepland vormt een inbreidingslocatie tussen het bestaande woon/centrumgebied en het havengebied van Sint-Annaland. Het beoogde woningbouwaantal is passend in dit beleid. Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van

het 'bestaand bebouwd gebied', zoals dat is aangewezen in de Verordening ruimte provincie Zeeland.

4.5 Conclusies

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

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

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.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaa

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 een groot deel van de kern Sint-Annaland geldt een 30km/uur regime. Op de Oude Zeedijk, de Havenweg en Havendijk geldt een maximale snelheid van 50 km /uur. De beoogde geluidsgevoelige bestemmingen liggen binnen de onderzoekszones van 200 meter van deze wegen.

Door HKConsultants B.V. is in december 2011 (en januari 2012) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai 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 geluidstoeename 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 activiteiten 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 be-

stemmingen. 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 betreffen een zalmrokerij, de jachthaven met voorzieningen, chaletpark 'Krabbenkreek', een kassenbedrijf en een autogarage. Verder wordt een supermarkt aan het Havenplein beoogd.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) 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 de Kleine Suzannapolder kan daarvan worden gesproken gelet op het feit dat de hiervoor genoemde voorzieningen allen op ruime afstand van de woonwijk Kleine Suzannapolder zijn gelegen, dan wel dat er ruimschoots voldoende buffer wordt gevormd door tussenliggende bebouwing. 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	Richt-afstanden
Visverwerkingsbedrijf	Nieuwlandseweg 5	3.1	100 meter
Supermarkt	Spuistraat 3	1	10 meter
Jachthaven met diverse voorzieningen	Havenweg ong.	3.1	50 meter
Kampeerterein, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	Nieuwlandseweg 2	3.1	50 meter
Handel in auto's en reparatie en servicebedrijven	Spuistraat 40	2	30 meter
Kassenbedrijf met Agrarische bestemming	Molenvlietsedijk 3/5	2	100 meter

De richtafstanden van de hierboven genoemde bedrijven zijn kleiner dan de daadwerkelijke afstand, uitgezonderd het agrarische bedrijf aan de Molenvlietsedijk 3/5. Dit bedrijf kent een richtafstand van maximaal 100 meter. Deze afstand ligt over de nieuw te bouwen woningen in de Suzannapolder. De huidige situatie is zo dat het een kassenbedrijf betreft met een richtafstand 30 meter. De afstand tussen het bedrijf en de nieuw te bouwen woningen betreft meer dan 50 meter. Directe belemmering bestaat dus niet. Anderzijds ligt het onderhavige bedrijf zodanig dicht tegen de bestaande woonbebouwing aan dat een verandering van de bedrijfsfunctie niet meer mogelijk is. De afstand tot de bestaande meest nabijgelegen woning is ca. 15 meter. Derhalve kan worden afgeweken van de richtafstand van 100 meter en vormt het aspect milieuhinder geen belemmering voor de boogde ontwikkeling.

5.3 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig 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. De conclusies van de in vanaf 2008 uitgevoerde onderzoeken zijn vervolgens kort samengevat. De afzonderlijke onderzoeksrapporten zijn als bijlage 1 in het separate bijlagenboek opgenomen.

	Locatie	Soort onderzoek	Datum	Bureau
1	Suzannaweg voormalige stortplaats 'Dominees Dijkje'	Verkennend onderzoek	19-7-1994	Grontmij
2		Aanvullend onderzoek	21-12-1994	Grontmij
3		Nader onderzoek	23-5-1996	Grontmij
4		Nader onderzoek	21-4-1997	Grontmij
5		Besluit GS (ernst en urgentie)	1-12-1997	Provincie Zeeland
6		Actualiserend onderzoek	13-11-2009	Rasenberg
7		Saneringsplan	5-3-2010	Rasenberg
8		Besluit GS (instemming saneringsplan)	21-9-2010	Provincie Zeeland
9		Evaluatie bodemsanering	1-6-2011	RSK-EMN
10		Besluit GS (instemming saneringsresultaat)	26-7-2011	Provincie Zeeland
11	Suzannaweg achter nr. 30 voormalige scheepswerf / botenopslag	Oriënterend onderzoek	9-4-1991	SGS Ecocare
12		Nader onderzoek	1-7-1994	Argus
13		Saneringsonderzoek	7-4-1995	DHV
14		Nader en saneringsonderzoek	30-8-1996	DHV
15		Besluit GS (ernst en urgentie)	30-10-1996	Provincie Zeeland
16		Aanvullend onderzoek en Saneringsplan	18-7-2003	De Ruiter Boringen en Bemalingen
17		Besluit GS (instemming saneringsplan)	21-10-2003	Provincie Zeeland
18		Verkennend onderzoek	14-11-2007	Enviroplan
19		Aanvullend onderzoek	12-6-2008	Enviroplan
20	Sloot in Suzannapolder	Verkennend onderzoek	4-12-2007	Enviroplan
21	Percelen tussen Havendijk en vml scheepswerf/ botenopslag (F 699, F701 en F 702)	Verkennend onderzoek	19-12-2002	De Ruiter Boringen en Bemalingen
22		Verkennend onderzoek (F 701)	20-11-2007	Enviroplan
23		Aanvullend onderzoek (F 702)	20-11-2007	Enviroplan
24	Toegangspad/erf naast Suzannaweg 30	Verkennend onderzoek (F707)	16-11-2007	Enviroplan
25		Nader onderzoek (F707)	15-5-2008	Enviroplan
26	Molendijk en groenstroken	Verkennend onderzoek (G27)	15-11-2007	Enviroplan
27		Verkennend onderzoek (G28)	15-11-2007	Enviroplan

28		Nader onderzoek (G28)	15-5-2008	Enviroplan
29		Verkennd onderzoek (G86)	16-11-2007	Enviroplan
30	Groenstrook Havenweg	Verkennd onderzoek (G1596)	16-11-2007	Enviroplan
31	Sloot parallel Havenweg	Verkennd onderzoek (G88)	4-12-2007	Enviroplan
32	Havendijk	Verkennd onderzoek (G829 deels)	16-11-2007	Enviroplan
33	Perceel tussen Havenweg en vml scheepswerf/ botenopslag	Verkennd onderzoek (F703)	13-11-2007	Enviroplan
34	Perceel achter Suzannaweg 2 t/m 24	Verkennd onderzoek (F858)	14-11-2007	Enviroplan

1 t/m 10 voormalige Stortplaats Dominees Dijkje aan de Suzannaweg

In het verleden zijn ter plaatse van de voormalige stortplaats diverse bodemonderzoeken verricht. Daarbij zijn in de bodem sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK aangetroffen. In maart 2011 is de bodem ter plaatse van de voormalige stortplaats gesaneerd in opdracht van de gemeente Tholen en geschikt gemaakt voor het toekomstige gebruik. De verontreinigde grond is ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker. De Provincie Zeeland heeft ingestemd met het evaluatieverslag van de bodemsanering. De bodem van de voormalige stortplaats is niet meer verontreinigd.

11 t/m 19 voormalige scheepswerf/botenopslag achter Suzannaweg 30

Ter plaatse van de voormalige scheepswerf/botenopslag achter Suzannaweg 30 is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging dat moet worden gesaneerd. In 2003 heeft de Provincie Zeeland ingestemd met het saneringsplan en is een start gemaakt met het ontgraven van de onder andere met asbest verontreinigde bovengrond. In 2008 is middels proefsleuven aangetoond dat de puinhoudende verontreinigde grond nog aanwezig is. Geschat wordt dat circa 1.100 m³ verontreinigd puin/grond nog aanwezig is (excl. depot). Ook is de olieverontreiniging in de ondergrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank teruggevonden. De bodem ter plaatse van de voormalige scheepswerf is nog niet geschikt voor de toekomstige herontwikkeling. De in 2003 begonnen bodemsanering zal verder moeten worden afgerond.

24 en 25 toegangspad/erf naast Suzannaweg 30

Uit de onderzoeken blijkt dat de ondergrond van het toegangspad sterk verontreinigd is met lood. De omvang van de sterke loodverontreiniging wordt geschat op 21 m³. Sanering van de loodverontreiniging is gezien de huidige en toekomstige bestemming (verkeer) en de aangebrachte verharding voortsnog niet aan de orde.

26 t/m 29 Molendijk en groenstroken

Uit de onderzoeken blijkt dat ter plaatse van perceel G28 vermoedelijk sprake is van een gedempte sloot met daarin een verontreiniging met minerale olie. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en het nemen van saneringsmaatregelen in het kader van de Wet bodembescherming is niet aan de orde. De toekomstige bestemming is verkeer/groen en wonen. Uit maatschappelijk oogpunt is het wenselijk de verontreiniging met minerale olie te verwijderen. Ter plaatse van de overige percelen

(G27 en G86) vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Overall conclusie bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit binnen de 'Kleine Suzannapolder' kan als volgt worden samengevat:

De bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige scheepswerf/botenopslag is niet geschikt voor de voorgenomen ontwikkelingen en de bodem zal moeten worden gesaneerd. De in 2003 aangevangen bodemsanering dient te worden afgerond. Verder is nader onderzoek en/of sanering noodzakelijk op het zuidelijke deel van perceel F 702 (koperverontreiniging), ter plaatse van de sloot in de Suzannapolder en de gedempte sloot in de groenstrook van de Molendijk. De voormalige stortplaats aan de Suzannaweg is in 2011 gesaneerd en de bodemkwaliteit is geschikt voor de toekomstige ontwikkeling. Ook op de overige percelen binnen de 'Kleine Suzannapolder' vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

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 de raad van de gemeente Tholen is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 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.

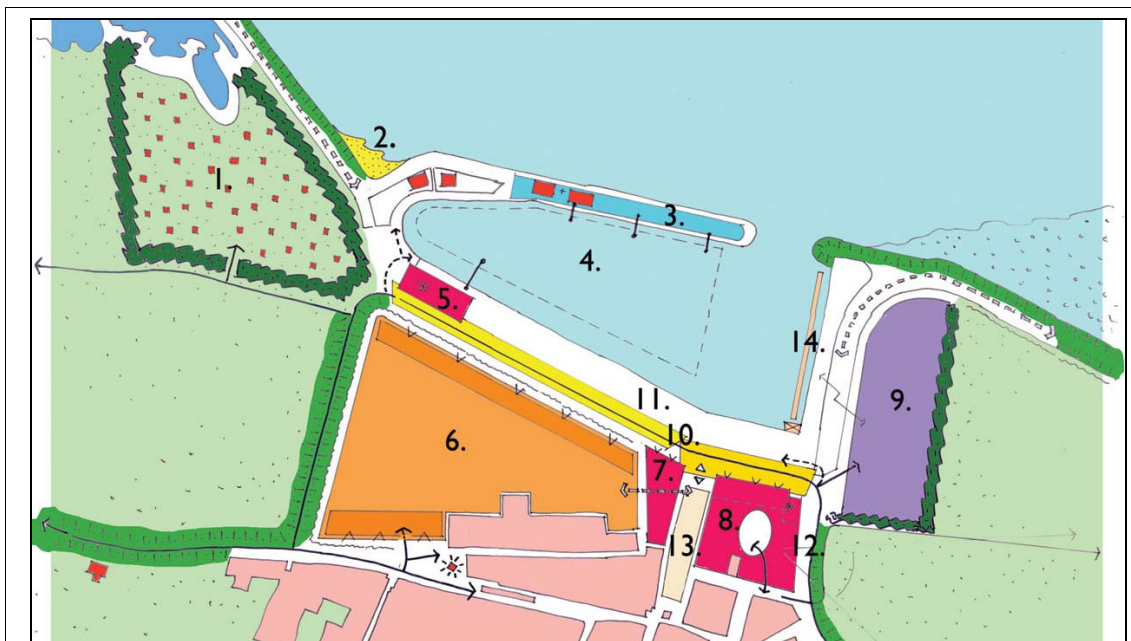
Het rapport "Archeologiebeleid gemeente Tholen" (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een "Deel A: Beleidsnota archeologie" en een "Deel B: Toelichting beleidskaart". Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket 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 arche-

ologische 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, 5 en 6 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 verwachting. 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 het voor dit plan relevante deelgebied wordt het volgende geconcludeerd:

- Deelgebied 6: Dit gebied is 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 toch resten intact worden aangetroffen, kunnen deze behoudenswaardig zijn.

Aanbevelingen onderzoek

Binnen deelgebied 6 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).

Opgemerkt dient te worden alle gebieden waar geen behoudenswaardige archeologische waarden veracht worden of aanwezig zijn geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen.

Het onderzoeksrapport is 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.

Het plangebied betreft de Suzannapolder. Deze polder kwam in 1670 tot stand op de aanwassen in de verzande, noordoostelijke mond van de Breedenvliet. De schorren die hier lagen, eigendom van Ambachtsheer van Sint-Annaland Philips Doublet, waren in 1668 ter bedijking uitgegeven aan Pieter Adriaansz Dijckland (octrooi 10 november 1669). De polder heeft te lijden gehad van afschuivingen, waardoor ca. 16 ha polderland verloren is gegaan. Hij inundeerde in 1682, 1691, 1715, 1808, 1906 en bij de vloed van februari 1953. In 1710 werd de Suzannapolder onder het bestuur van de omliggende, tot de heerlijkheid behorende polders gesteld. Vanaf het begin van de 19e eeuw tot 1872 en van 1878 tot 1978 was hij calamiteus. Tot 1959 behoorde de polder tot het waterschap Sint-Annaland (bron: Wilderom II, KZGdW III).

De cultuurhistorische waardering is niet hoog. Door herinrichting is de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels verdwenen.



Figuur 11: foto Suzannaweg 30

Verder is in het plangebied een historische boerderij gelegen, adres: Suzannaweg 30. Het betreft een voormalige kop-romp boerderij gelegen op een gewijzigd erf binnen de bebouwde kom met een eigentijdse tuin, schutting en een haag. Het woonhuis stamt uit de overgang 19de/ 20ste eeuw heeft een met pannen gedekt zadeldak met topgevel, dakramen en een aanbouw. De bakstenen gevels zijn wit geschilderd met gevelankers en gemoderniseerde ramen. De romp uit de overgang 19de/ 20ste eeuw van wit geschilderde bakstenen is deels in gebruik bij de woning, herbergt ook de toegangsdeur. Het dak is gedekt met pannen heeft bewerkte windveren en een modern dakraam. Zowel woning als schuur zullen grondig verbouwd worden. Behalve de woning met schuur herbergt het erf nog een varkenshok en een regenbak.

Verder is aan de Suzannaweg 16 een woning met schuur gelegen die deel uitmaakt van het Monumenten Inventarisatie Project. Het betreft een woning en schuur in gele baksteen in kruisverband; bakgoot op geprofileerde klossen; strekken of in rode baksteen ofwel geel met pleisterwerk aanzet-/sluitstenen; staafankers. In het dorp zijn drie zeer vergelijkbare karakteristieke boerderijtjes aanwezig en vormen een typische achterstraat bebouwing.

Tot slot is grenzend aan het plangebied een korenmolen zonder naam gelegen. Deze molen betreft een rijksmonument. Meer over deze molen en de bescherming hiervan is opgenomen in de paragraaf 'Molenbiotoop'.

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bestaat uit bestaande bebouwing die niet veranderd zal worden. Eerder is reeds aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van de Suzannapolder niet hoog is doordat de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels is verdwenen. De cultuurhistorische waarden van het plangebied worden door de realisatie van dit plan niet aangetast.

5.6 Water

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.

Vanaf december 2003 vindt er overleg plaats over het plan ten behoeve van het opstellen van de waterparagraaf. Met name in 2011 heeft veelvuldig overleg plaats gevonden met het waterschap. Dit heeft geleid tot afspraken welke zijn neergelegd in de rapportage 'Waterberging ontwikkeling Kleine Suzannapolder Sint-Annaland' van Fugro Ingenieursbureau d.d. 27 juli 2011. (Deze rapportage is opgenomen in bijlage 3).

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. Ter plaatse van de Suzannapolder is het inspanningsniveau normaal tot zeer hoog te noemen.

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.

Waterplan – Tholen 2004-2008

Met het waterplan beogen gemeente en waterschap te komen tot een gezamenlijk actieplan op het waterbeheer in het stedelijk gebied van Tholen. Een visie op het waterbeheer in het stedelijk gebied is vastgelegd in het Plan op Hoofdlijnen, dat is opgesteld door de gemeenten Tholen, Vlissingen, Middelburg en het waterschap Scheldestromen. Het waterplan beschrijft een samenhangend, strategisch beleid. Daarnaast bevat het waterplan een actieplan voor het waterbeheer voor de planperiode 2004-2008.

Toekomstige situatie deelgebied Suzannapolder

Door Fugro Ingenieursbureau b.v. is op 27 juli 2011 onderzoek gedaan naar de benodigde waterberging voor de ontwikkeling van het plangebied. Uit de bergingsberekening blijkt dat bij verharding van 46 % van de uitgeefbare kavel (rekenwaarde) de benodigde berging bij een bui $T=100$ is berekend op 1.539 m^3 . Hierbij wordt rekening gehouden met een landbouwkundige afvoer, maar is geen rekening gehouden met infiltratie vanuit de voorzieningen.

De berging in het HWA is dermate beperkt en vindt ten dele plaats onder het oppervlaktewaterpeil, waardoor deze berging niet mee wordt genomen in de verdere beschouwing.

Gezien de kwetsbare bestaande bebouwing aan de Suzannaweg is ervoor gekozen het grootste deel van de waterberging voor de nieuwbouw te realiseren in de aangrenzende

Grote Suzannapolder. Buiten de Havendijk dient de overige berging van 1.284 m³ te worden gerealiseerd.

Bergingsvoorziening B1

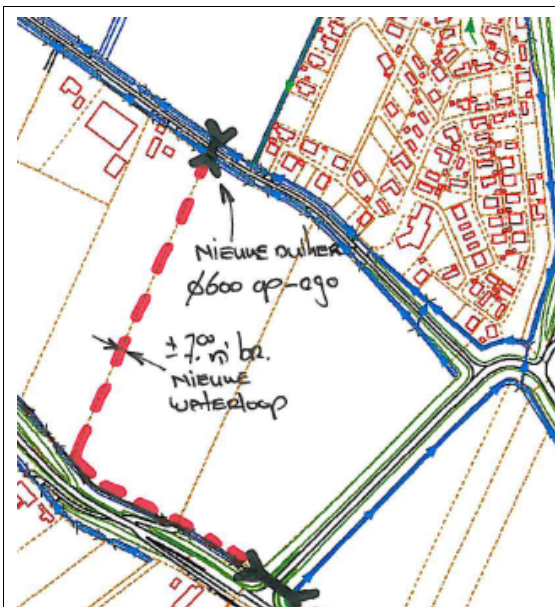
De berging buiten de Havendijk kan worden gerealiseerd door het graven van een sloot die een open verbinding heeft met de sloot langs de Molendijk.

Op basis van de bergingsberekeningen zal een ruimte voor de sloot moeten worden gereserveerd van tenminste ca. 3.498 m², uitgaande van een bovenbreedte van ca. 15,9 m. Daarnaast dient tevens voor een onderhoudspad (ca. 5 m) te worden meegenomen.

In relatie tot opbarstrisico's wordt aangeraden de waterdiepte en het waterprofiel beperkt te houden, de berging kan beter worden gevonden in de vorm van een plasberm. Controle opbarstberekeningen zijn voor dit ontwerp nog niet uitgevoerd.

Beschrijving systeem

Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt verzameld in het HWA-riool. Via het HWA-riool wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd richting de nieuw aan te leggen sloot langs de Havendijk. Is de aanvoer van het hemelwater groter dan de vertraagde afvoercapaciteit stijgt het waterpeil in het HWA-riool. Naast berging zal er tevens hemelwater vanuit de voorziening infiltreren in de bodem. IN de bergingsberekening is geen rekening gehouden met in filtratie van hemelwater vanuit de voorziening. Volgens het waterschap mag het waterpeil bij een bui T=100 niet hoger stijgen dan 0,2 m beneden maaiveld.



Figuur 12: nieuwe waterloop

Berging in Suzannapolder

Het grootste deel van de berging zal in de sloot twee kavels ten westen van de Havendijk worden gerealiseerd. Vanaf deze sloot zal het water afgevoerd worden naar het dorpsbos gelegen ten westen van camping Krabbenkreek. De hoeveelheid berging in de toeleidende sloten is ca. 357 m³. De rest van de bergingsopdracht zal plaatsvinden in

het dorpsbos. Het meest kwetsbare deel van de omliggende bebouwing is gelegen aan de Suzannaweg. Om die reden wordt voorgesteld de regenwaterafvoer van dit deel direct te laten plaatsvinden op de nieuwe bergings-sloot. Door het lagere waterpeil in deze sloot kan een maximaal hydraulisch verhang worden bereikt waardoor de kans op wateroverlast in het lagere deel van de woonwijk tot een minimum wordt beperkt.

Indien deze sloot wordt losgekoppeld van het watersysteem kan binnen een relatief beperkt oppervlak een aanzienlijk groter berging door peilstijging worden gerealiseerd.

Berging in woonwijk

Om de berging binnen de woonwijk effectief te kunnen benutten wordt voorgesteld een specifiek verhard oppervlak direct af te laten wateren op deze voorziening binnen de woonwijk. Bij voorkeur watert direct aangrenzend verhard oppervlak bovengronds af op de voorziening. Daarnaast wordt bij voorkeur het hoger gelegen deel dat tegen het Havenplateau ligt aangesloten op deze voorziening.

Zowel de berging binnen als direct aangrenzend aan de ontwikkeling zullen gelijktijdig worden benut, er is dus geen sprake van een overloopvoorziening. Dit om te voorkomen dat de voorziening binnen het plangebied met een te grote regelmaat extreem wordt belast.

Vertraagde afvoer

Indien voor de sloot in de Grote Suzannapolder wordt gekozen voor een afwijkend peil-beheer zal moeten worden voorzien in een vertraagde afvoer door middel van een 'knijpconstructie'. Deze vertraging kan in de vorm van een debietbegrenzer met vlotter of in de vorm van een kleine diameter doorvoerleiding. Doordat deze knijpconstructie wordt gekozen in de Grote Suzannapolder wordt de kans op wateroverlast binnen de woonwijk minimaal. Indien de voorziening eveneens wordt voorzien van een overlaat en een signalering, wordt tot een robuuste oplossing gekomen.

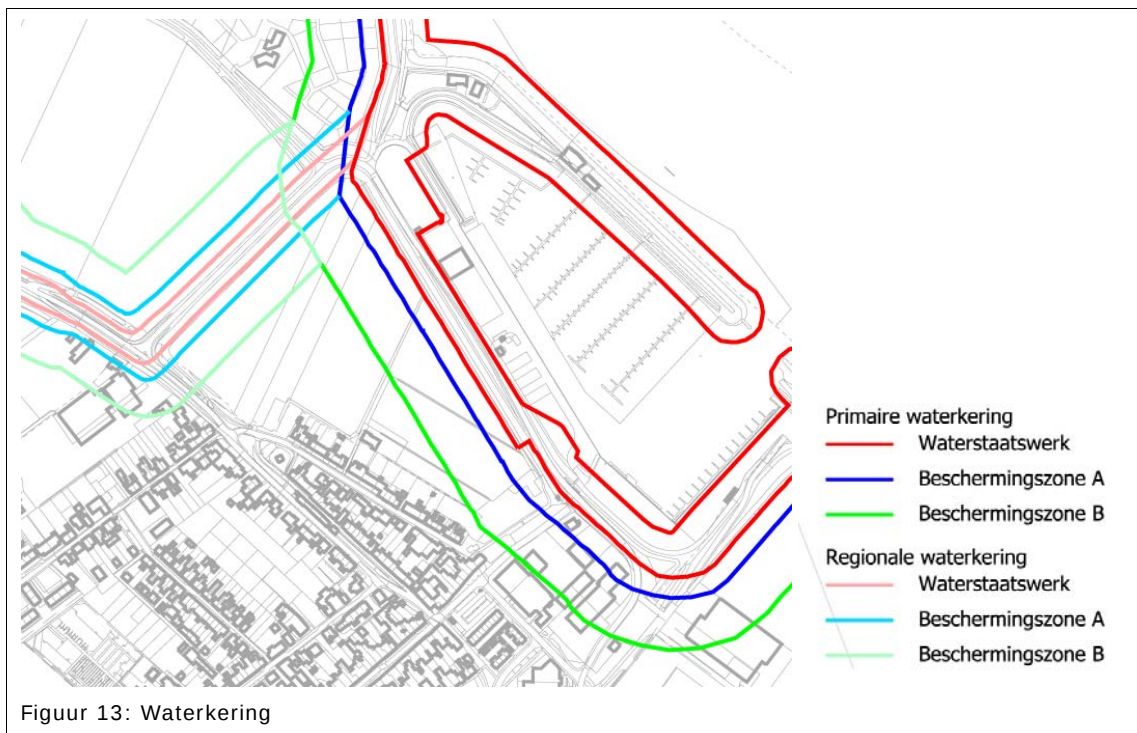
Overleg waterbeheerder

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.

Watertoetstabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid / Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen primaire waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied. Onderzoeken en gesprekken met Waterschap lopen.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Voorzien in 2 waterbergingsvoorzieningen aan de Havendijk (Deze waterberging is procedureel opgenomen in het plan Havenplateau, St. Annaland) De waterberging ten aanzien van de Suzannapolder is in onderstaande alinea's beschreven.

Riolering / RWZI (incl. water op straat / overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij al het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt geleid. Hierbij is specifiek aandacht voor beperking frequentie en duur water op straat in omgeving Suzannaweg. Hydraulische toetsing nog noodzakelijk.
Water-voorziening / -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit 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 (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Overstort wordt verlegd tot buiten plangebied. Binnen plangebied alleen droogvallende bergingsvoorziening aan rand plangebied (aan de Havendijk).
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling door deze zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Voor het HWA wordt gebruik gemaakt van infiltratieriolen waarvan een drainerende werking wordt verwacht. Specifiek aandacht voor risico wateroverlast Suzannaweg.
Oppervlakte-waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit 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 beïnvloedings-zone zie prov. OmgevingsPlan)	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud (smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Aandacht voor ruimte voor onderhoud van de voorzieningen. Uitgaande van onderhoud van 1 zijde.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel/geen waterschapswegen voor.	Mogelijk ten aanzien van aangrenzende waterkering, niet voor beheer/onderhoud van polderwater.



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 Havendijk en de Molendijk zijn 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. Tussen de beoogde nieuwbouwperven en de dijken wordt de nodige afstand in acht genomen, zodat de dijken als waardevol element in zijn waarde worden gelaten.

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 5). Omdat dit onderzoek reeds in 2005 is uitgevoerd door Adviesbureau Mertens B.V. is 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)) en gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet (Prin-

sen, e.a., 2005). In de Kleine Suzannapolder is bebouwing voorzien waardoor deze gebieden geheel worden gereconstrueerd. Doordat de Kleine Suzannapolder 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. De licht beschermde kaardebol is in onderhavig onderzoek ook weer vastgesteld in de Kleine Suzannapolder. In het gebied zijn verder 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 de westelijke zijde, doorsneden door de Havendijk, de Molendijk en de Molendijkseweg, 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 (nieuws)vestiging van) agrarische bebouwing 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 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.

Aan de Molendijkseweg no.5 is een relatief klein glastuinbouwbedrijf gevestigd. Gelet op de afstand tussen het glastuinbouwperceel en het beoogde woongebied, meer dan 50 meter, levert dit glastuinbouw bedrijf geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zal de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen woningbouw niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf.

De bufferzone vormt derhalve geen belemmering ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

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.

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Een oorspronkelijke LPG vulpunt ter plaatse van de autogarage aan de Spuistraat is in 2010 gesaneerd. Geconcludeerd kan daarom worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw op de beoogde locaties te realiseren.

Transportroutes

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010). Met deze circulaire maken de ministers van VenW en BZK en de staatssecretaris van VROM hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). In en nabij het plangebied lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen. Op basis van de plankaarten van de vigerende bestemmingsplannen lopen er ook geen relevante buisleidingen door en/of nabij het plangebied.

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 brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt 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:

- 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 voor zover 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 aannemelijk 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 as-kop, 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 tweetal redenen sprake van een verslechtering van de molenbiotoop. De eerste reden is het feit dat de belemmeringshoek voor de wind toeneemt. Ten tweede doordat hoger dan de huidige omringende bebouwing wordt gebouwd. Er is echter sprake van vervangende nieuwbouw ter hoogte van het Havenplateau. De landmark is een vervanging van een bestaand bedrijfscomplex met een hoogte van 27 meter (silo) en de andere gebouwen dienen ter vervanging van het volume van de grootschalige opslagloodsen.

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 kleinschalige 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 2009):

- 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.