

No.:

Portefeuillehouder:  
Wethouder Hommel

Afdeling:  
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandelaar:  
drs. ing. G.H. Kooiker/K van  
Gorp

De raad van de gemeente Tholen

Tholen, 14 mei 2013

Onderwerp: Voorstel om:

1. de tegen de bestemmingsplannen voor het Havengebied Sint-Annaland ingediende zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. de bestemmingsplannen Havenplein Sint-Annaland, Havenplateau Sint-Annaland en Kleine Suzannapolder Sint-Annaland gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Havengebied Sint-Annaland vast te stellen.

Geachte raad,

#### **Aanleiding en probleemstelling**

In de raadsvergadering van november 2002 heeft uw raad ingestemd met de toekomstige ontwikkelingen in het Havengebied Sint-Annaland door vaststelling van de Structuurvisie voor het Havengebied Sint-Annaland. Daarop volgend zijn de stedenbouwkundige en architectonische gedachten uitgewerkt, die hebben geleid tot informatieavonden in december 2006 en 2007 voor de bevolking van Sint-Annaland. Tijdens uw vergadering in december 2011 heeft u krediet beschikbaar gesteld als dekking van de gemeentelijke bijdrage in het tekort van het project. Op 14 maart 2013 heeft u besloten om geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken tegen het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst en het oprichten van Havengebied Sint-Annaland C.V.

Aan de noordoostkant van de kern Sint-Annaland wordt door Havengebied Sint-Annaland C.V. i.o. de nieuwe woonwijk "Havengebied Sint-Annaland" ontwikkeld. Het doel van dit plan is om het contact tussen het dorp en de haven te herstellen. De ontwikkeling van deze woonwijk is bovendien gewenst, omdat het bestaande bedrijfsterrein sterk verouderd was en de bestaande supermarkt niet meer kon uitbreiden.

De ontwikkeling betreft gedeeltelijk een transformatie van bedrijfsterrein naar woningbouw en voorzieningen op het Havenplein en Havenplateau en nieuwe woningbouw in de Suzannapolder. De bedrijven ter plaatse van het oude bedrijfsterrein Gedempte Haven en de voormalige bebouwing aan de Klippelstraat zijn al aangekocht en nagenoeg allemaal gesloopt. De betreffende bedrijven zijn uitgeplaatst naar het bedrijventerrein aan de oostzijde van Sint-Annaland.

De voornemens voor ontwikkeling zijn planologisch verwerkt in drie ontwerpbestemmingsplannen, te weten:

#### **A. bestemmingsplan Havenplein, Sint-Annaland.**

Dit bestemmingsplan omvat het voormalige bedrijventerreintje en voorziet in de realisering van nieuwe grondgebonden woningen, appartementen, een woonzorgcomplex, een nieuwe supermarkt en overige commerciële en horecavoorzieningen.

#### **B. het bestemmingsplan Havenplateau, Sint-Annaland.**

Dit bestemmingsplan omvat het gebied van de jachthaven, inclusief het chaletparc Krabbenkreek en het watersportgelieerd bedrijventerrein. Binnen dit bestemmingsplan wordt de realisering van appartementen voorzien in de vorm van een nieuw landmark als vervanging voor de oorspronkelijke CZAV-silo, alsmede drie lagere appartementengebouwen. Daarnaast wordt voorzien in de realisering van een nieuw gebouw voor Busmariteam ter vervanging van de bestaande watersportwinkel,

alsmede voor Enjoy Sailing als vervanging voor de bestaande kantoor- en sanitaircontainers. Voor het overige is het bestemmingsplan consoliderend van aard.

**C. het bestemmingsplan Kleine Suzannapolder, Sint-Annaland.**

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisering van grondgebonden woningen in de Kleine Suzannapolder.

**Doelstellingen en gewenste resultaten**

Doelstelling van de voorliggende bestemmingsplannen is het scheppen van planologische kaders om de gewenste ontwikkelingen in Havengebied Sint-Annaland mogelijk te maken.

**Gevolgde procedure**

Met ingang van 18 september 2009 heeft gedurende een periode van zes weken het voorontwerp van de bestemmingsplannen Havenplateau en Havenplein ten behoeve van het verlenen van inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn enkele inspraakreacties ingediend. Deze reacties alsmede ons commentaar daarop zijn vermeld in het separate bijlagenboek bij de bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan Kleine Suzannapolder is in voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegd in de periode van 17 december 2010 tot en met 27 januari 2011. Op 22 december 2010 is een inspraakbijeenkomst gehouden in de Wellevaete te Sint-Annaland. De inspraakreacties op dit bestemmingsplan, alsmede ons commentaar daarop zijn vermeld in het separate bijlagenboek bij het bestemmingsplan.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van het Ministerie van VROM, de Provincie Zeeland en het Waterschap Zeeuwse Eilanden (thans Scheldestromen). De inhoud daarvan c.q. onze reactie daarop vindt u in het separate bijlagen boek bij de bestemmingsplannen.

Het ontwerp van de drie bestemmingsplannen is met ingang van 25 januari 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder had de mogelijkheid om gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpplan zienswijzen bij uw raad kenbaar te maken.

Tegen **alle drie de bestemmingsplannen** is een zienswijze kenbaar gemaakt door:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001 te Middelburg (brief 5 maart 2013, ontvangen 7 maart 2013).

Tegen het **bestemmingsplan Havenplateau** is een zienswijze kenbaar gemaakt door:

2. advocatenkantoor AKD N.V. (de heer mr. C.A.H. van de Sanden) te Rotterdam, namens de heer J.C. Rijnberg, Havenweg 8 te Sint-Annaland (brief d.d. 7 maart 2013, ontvangen 7 maart 2013);
3. Aben & Slag Advocaten (de heer mr. M.M.M. Rooijen) te Weert, namens de Vereniging van Eigenaren Chaletparc Krabbenkreek, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Sint-Annaland aan de Nieuwlandseweg 154 (brief 4 maart 2013, ontvangen per fax 4 maart 2013. aangevuld bij brief van 21 maart 2013, ontvangen 25 maart 2013).

Tegen het **bestemmingsplan Havenplein** is een zienswijze kenbaar gemaakt door:

4. Poelmann van den Broek Advocaten (de heer mr. B. de Haan) te Nijmegen, namens:
  - a. de vennootschap onder firma V.o.f. Jansen, handelend onder de naam Spar Jansen V.o.f., gevestigd aan de Zuidstraat 2 te Poortvliet;
  - b. de heer A.J. van Ommen, handelend onder de naam Spar van Ommen, gevestigd aan de Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk,
  - c. Coupe Retail B.V., exploitant van de supermarkt aan de Molenstraat 1 te Oud-Vossemeer;
  - d. de vennootschap onder firma Supermarkt de Berg St. Philipsland V.o.f., handelend onder de naam Spar.(brief 4 maart 2013, ontvangen 5 maart 2013)

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor geldende termijn en ontvankelijk. Verder is de indieners van een zienswijze de gelegenheid geboden hun zienswijze nader toe te lichten tijdens een hoorzitting door de commissie Ruimte op 15 april 2013. Op de zienswijzen, en eventuele nadere onderbouwingen c.q. toelichting die tijdens de hoorzitting naar voren is gekomen, gaan wij verderop in

dit voorstel nader in. Door mr. Van der Sanden van AKD en door de heer van der Lugt als ad interimvoorzitter van de VVE Chaletparc Krabbekreek is een nadere toelichting gegeven tijdens de hoorzitting. Gedeputeerde Staten van Zeeland en de vertegenwoordiger van de 4 supermarkten hebben aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot het nader toelichten van hun zienswijzen ten overstaan van de commissie Ruimte.

### **Samenvatting en becommentariëring zienswijze**

Onderstaand worden de zienswijzen kort samengevat en van ons commentaar voorzien.

#### **1. Zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zeeland**

##### *Samenvatting*

*Uit de beleidsneutrale regionale woningmarktverkenning van de STEC-groep die Gedeputeerde Staten op 18 december 2012 vaststelden, blijkt dat de huidige woningbouwplannen van de gemeente Tholen, de woningbehoefte in de gemeente sterk overschrijden. Dit betekent dat bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken, keuzes gemaakt moeten worden op aan de eisen van de duurzaamheidsladder (ex artikel 3.1.6. Bro) te kunnen voldoen. De in de drie bestemmingsplannen opgenomen capaciteit leggen een claim van ongeveer 50% op de woningbehoefte voor de komende 10 jaren in de gehele gemeente. Uitvoering van de plannen kan alleen, indien dit gevolgen heeft voor de omvang van andere plannen in de gemeente*

##### *Commentaar*

Opgemerkt wordt dat in het STEC-rapport voor het woningbouwprogramma een periode van 7 jaar (2013-2020) gehanteerd wordt in plaats van 10 jaar. Dit is een breuk met de situatie tot dusver. Ook wordt de ophoging met 30% voor planuitval niet berekend. Dit is eveneens een breuk met het provinciale beleid tot dusver.

Ook op het gebied van het uitgangspunt van de invloed van migratie op de woningbehoefte is er een verschil tussen de gemeentelijke aanname (migratiesaldo = nul) en de provinciale aanname. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het argument van de provincie dat de 300 woningen in het bestemmingsplan Havengebied 50% van de Thoolse woningbehoefte uitmaakt, niet klopt. Elk bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar, dus over die periode moet gemeten worden. In het ongunstigste geval bedraagt de Thoolse woningcapaciteit dan 1000 woningen. Volgens de Primosprognose 2012 voor de kern Sint-Annaland bedraagt de woningbehoefte gedurende de periode 2013-2023 in totaal 211 woningen. De woningbouwplanning - inclusief Vroonstede - vermeldt in totaal 370 te bouwen woningen. Door temporisering van de bouw in Vroonstede (40 woningen) en door het feit dat de woontorens (65 woningen) op het havenplateau gerekend worden tot een zogenaamd icoonproject (speciaal project dat niet specifiek op Thoolse woningzoekenden is gericht) bedraagt de overcapaciteit nog maar 55 woningen. Dit aantal woningen kan precies de reserve vormen voor het geval de werkelijke migratie hoger uitpakt dan de berekende. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Kleine Suzannapolder is aangegeven dat de nu geprojecteerde woningbouwplannen niet leiden tot overcapaciteit ten opzichte van de behoefte. Voor zover aanvullend nog keuzes noodzakelijk zijn, zullen die keuzes bij de woonvisie gemaakt worden

##### *Samenvatting*

*Een deel van de geprojecteerde woonbebouwing bevindt zich binnen de 100 m-zone van de molenbiotoop, zoals aangegeven in artikel 2.17, lid 3 van de Verordening ruimte provincie Zeeland (vrpz). Van een uitzonderingssituatie als bedoeld in artikel 2.17, lid 4 van de vrpz is geen sprake, zodat de woonbebouwing in strijd is met artikel 2.17 van de verordening. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.*

##### *Commentaar*

De voorgestelde planaanpassing wordt niet overwogen, nu in artikel 16.1.1. onder a, van de planregels (vrijwaringszone molenbiotoop) is opgenomen dat binnen 100 m van het middelpunt van de molen geen bebouwing mag worden opgericht, die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Inhoudelijk is hiermee tegemoet gekomen aan de eisen zoals opgenomen in de vrpz.

##### *Conclusie:*

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing in de bestemmingsplannen waarop de zienswijze betrekking heeft.

## 2. Zienswijze AKD

### *Samenvatting*

*Aan het ontwerpbestemmingsplan ligt geen verkeersonderzoek ten grondslag, terwijl er wel wordt uitgegaan van een toename van gastappartementen, waardoor de verkeersdruk zal toenemen. De parkeerbalans zou zijn opgemaakt op basis van schetsmatige studies. Er dient op het punt van parkeerbehoefte en gevolgen een nader verkeersonderzoek plaats te vinden*

### *Commentaar.*

Aan de totstandkoming van de bestemmingsplannen voor het gehele havengebied ligt een verkeerskundig onderzoek ten grondslag opgenomen in het Verkeerscirculatieplan (VCP). Dit plan is als beleidsstuk vastgesteld op 10 maart 2009. Het VCP zal als bijlage aan de bestemmingsplannen worden toegevoegd, en in de toelichting op de bestemmingsplannen zal aan het doel en de inhoud van het VCP nadere aandacht gegeven worden.

### *Samenvatting*

*Onduidelijk is waarom er sprake is van 3 afzonderlijke bestemmingsplannen, waarbij de samenhang tussen deze plannen niet duidelijk is.*

### *Commentaar*

Verwezen wordt naar onderdeel 1.1. op bladzijde 5 van de plantoelichting van het bestemmingsplan Havenplateau.

### *Samenvatting*

*De ingrijpendheid van de wijzigingen in het gebied baseren op een Structuurvisie uit 2002, die door wijzigende ruimtelijke omstandigheden niet meer kan dienen als onderbouwing, is in strijd met de eis van een zorgvuldige voorbereiding.*

### *Commentaar*

In de Structuurvisie Havengebied is leidend het herstellen van de verbinding tussen haven en het dorp. Die gedachte is nog altijd actueel, zeker nu de structuurvisie niet vervangen is. Hiertoe wordt ook verwezen naar par. 2.3. van de plantoelichting. Gelet hierop kan niet ingezien worden waarom een bestemmingsplan dat die doeleinden nastreeft niet zou voldoen aan een eis van zorgvuldige voorbereiding. Overigens wordt opgemerkt dat op grond van artikel 9.1.2, lid 4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening een Structuurvisie die is opgesteld onder de oude Wep op de Ruimtelijke Ordening van kracht blijft onder het nieuwe recht (nieuwe Wro)

### *Samenvatting*

*Niet onderbouwd wordt waarom het uitbreiden van de recreatievoorzieningen een kwalitatieve verbetering voor het plangebied zullen betekenen.*

### *Commentaar*

Verwezen wordt naar par. 1.2 en par. 2.3 van de plantoelichting van het bestemmingsplan Havenplateau voor een meer uitgebreide motivering van het programma van de respectievelijke bestemmingsplannen en hun rol in het versterken van het amorphe gebied tussen het dorp en de haven.

### *Samenvatting*

*Het ontwerp geeft niet aan waarom het plan economisch uitvoerbaar is*

### *Commentaar*

Verwezen wordt naar bijlage 8 van het bijlagenboek bij de bestemmingsplannen waarin een samengevat overzicht van het exploitatieresultaat is opgenomen. Daaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### *Samenvatting*

*Onvoldoende aangetoond is dat het woonmilieu dat ontstaat, aantrekkingskracht in en buiten de regio zal hebben. Dat komt de uitvoerbaarheid van het plan niet ten goede zal komen*

*Commentaar*

Rekening moet worden gehouden met een gefaseerde uitvoering over een periode van 10 jaren. Verwezen wordt ook naar paragraaf 2.3, onderdeel 'woningbouwprogramma', van de plantoelichting van het bestemmingsplan Havenplateau.

*Samenvatting*

*Het landmark betekent juist een "muur" tussen het dorp en het plangebied, wat niet strookt met de doelstelling van het plan.*

*Commentaar*

Het gemeentebestuur deelt die opvatting niet. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan - waarover hierna meer - ter nadere onderbouwing.

*Samenvatting*

*De hoogbouw zal het woongenot van cliënt van de indiener van de zienswijze op onaanvaardbare wijze verminderen*

*Commentaar*

Het geprojecteerde Landmark bevindt zich op ongeveer 100 m van de woning van cliënt van de indiener van de zienswijze. Niet ingezien kan worden op welke wijze het woongenot onaanvaardbaar beïnvloed wordt, gelet op deze afstand. Overigens was in het verleden ter plaatse van het landmark een ander landmark aanwezig (voormalig CZAV-gebouw). Er is dus geen sprake van een volstrekt nieuwe situatie.

*Samenvatting*

*Cliënt van de indiener van de zienswijze heeft contacten met de gemeente gehad over het realiseren van een gastappartementencomplex, waaraan de gemeente niet wilde meewerken, terwijl onder het thans vigerend bestemmingsplan 'Kom Sint-Annaland' deze realisatie wel mogelijk is.*

*Commentaar*

Voor zover de indiener van zienswijzen hiermee doelt op de plannen van zijn cliënt tot het bouwen van 15 recreatiewoningen op het perceel Havenweg 8, hebben wij hierover bij brief van 13 november 2012 (kenmerk 12.30145/IIIro) een gemotiveerde beslissing genomen. Aard en schaal van de gewenste bebouwing waren en zijn naar ons oordeel in strijd met de basisgedachte achter het huidige ontwerpbestemmingsplan. Dit nog los van de vraag of het überhaupt mogelijk en toegestaan is om in de kernzone van een primaire waterkering nieuwe bebouwing op te richten.

Overigens geldt nu ter plaatse van de door cliënt van de indiener van de zienswijze beoogde bouwlocatie voor de recreatiewoningen, het bestemmingsplan Buitengebied uit 1977, waarbij de gronden de bestemming "Horecavestigingen" hebben, met een maximale bouwhoogte van 4 m en een bebouwingspercentage van 75%. De plannen tot het bouwen van 15 recreatieappartementen zijn nadrukkelijk met dit bestemmingsplan in strijd. In afwijking van het gestelde in de zienswijze, geldt het bestemmingsplan voor de kom van Sint-Annaland ter plaatse niet en maakt dus ook de gewenste bouw niet mogelijk, zoals in de zienswijze - wellicht abusievelijk - is aangegeven.

*Samenvatting*

*De gemeente heeft gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel door cliënt van indiener van de zienswijze niet te informeren over de op handen zijnde planologische wijziging.*

*Commentaar*

Cliënt van de indiener van de zienswijze had redelijkerwijs op de hoogte kunnen zijn van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. De gemeente heeft immers al op 17 september 2009 het voorontwerp van het bestemmingsplan voor het Havenplateau gepubliceerd en vrijgegeven voor inspraak. Van de mogelijkheid om op het voorontwerp van het bestemmingsplan een inspraakreactie in te dienen heeft toen ook een 12-tal natuurlijke en rechtspersonen gebruik gemaakt. Het gemeentebestuur kan niet inzien waarom cliënt van de indiener van de zienswijze in redelijkheid niet had kunnen weten dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan werd voorbereid.

*Samenvatting*

*Omdat onvoldoende of geen onderzoek is verricht, en uitgevoerde onderzoeken niet adequaat zijn, is er geen sprake van een zorgvuldige voorbereiding, en dus sprake van strijd met artikel 3.2 van de Awb.*

*Commentaar*

Zonder een nadere duiding van de onderzoeken die in de ogen van cliënt van de indiener van de zienswijzen verricht hadden moeten zijn, is dit onderdeel te onbepaald, om tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan te kunnen leiden. Wij zijn de mening toegeedaan dat alle nodige onderzoeken zijn verricht.

*Samenvatting*

*Het ontwerpbestemmingsplan licht niet toe waarom de bestemming van het perceel van cliënt van de indiener van de zienswijze is veranderd. Hierdoor is sprake van onvoldoende afweging van belangen en dus van strijd met artikel 3:4 lid 1 Awb.*

*Commentaar*

Zoals eerder aangegeven is de huidige bestemming van het perceel van cliënt van de indiener van de zienswijze in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1977 "Horecavestigingen". De verderop langs de haven gelegen gronden hebben een bestemming "Recreatie-Watersport". In het nieuwe bestemmingsplan kennen de gronden de bestemming "Wonen" met de aan duiding 'bed & breakfast'. Dit is overeenkomstig het huidige gebruik van de gronden en opstallen en dus passend in het voor dit deel van het plangebied conserverend karakter ervan. Het is constante jurisprudentie dat een conserverend bestemmingsplan niet inhoudt dat de bestemmingen gelijk moeten blijven aan de bestemmingen in het voorgaande plan. Het in overeenstemming brengen van de bestemming met het feitelijk gebruik valt ook onder dit begrip (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 7 maart 2012, LJN BV8051). Niettemin geven wij bij nadere beschouwing van dit deel van de zienswijze er nu de voorkeur aan in het bestemmingsplan een bestemmingsregeling op te nemen die overeenkomt met de planologisch-juridische bestemming van het thans vigerende bestemmingsplan. Om te voldoen aan de Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen is gekozen voor een bestemming "Horeca". Binnen deze bestemming zijn wonen en horeca toelaatbaar, zodat een planologisch regime ontstaat dat overeenkomt met de bestaande regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 1977.

*Samenvatting*

*Cliënt van indiener van de zienswijze is onevenredig in zijn belangen getroffen nu hij door de gemeente niet geïnformeerd is over de potentiële wijzigingen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is in strijd met artikel 3:4, lid 2 Awb.*

*Commentaar*

Verwezen wordt naar een eerdere reactie. Naar ons oordeel is cliënt van de indiener van de zienswijze niet onevenredig in zijn belangen getroffen, omdat wat planologisch mogelijk gemaakt wordt in het nieuwe bestemmingsplan, overeenkomt met het feitelijke gebruik.

*Samenvatting*

*Op meerdere gebieden is het besluit onvoldoende gemotiveerd (verkeer/parkeren, economische uitvoerbaarheid en keuze voor 3 plannen).*

*Commentaar*

Verwezen wordt naar de eerdere reactie op deze onderdelen.

*Samenvatting*

*Vaststelling van het bestemmingsplan conform het ontwerp leidt tot aanzienlijke schade voor cliënt van de indiener van de zienswijze. Immers nu nog bestaande planologische mogelijkheden komen te vervallen. De gemeente Tholen zal hiervoor aansprakelijk gesteld worden.*

*Commentaar*

Eerder is aangegeven welke planologische mogelijkheden op grond van het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied bestaan (horeca, recreatie/watersport). Cliënt van indiener van de zienswijze heeft ruimschoots gelegenheid gehad om gronden te ontwikkelen conform die bestemming, met overigens beperkter bebouwingsmogelijkheden. Dat is niet gebeurd, waardoor cliënt risicoaansprakelijk is voor eigen 'stilzitten'. Daarnaast blijkt uit kadastrale gegevens dat cliënt van de indiener van de zienswijze in 2010 eigenaar is geworden van de betreffende gronden en opstallen langs de haven, waar het voorontwerp van het bestemmingsplan al eind 2009 in procedure is gebracht. Cliënt van de indiener van de zienswijze had dus redelijkerwijs met een wijziging van de bestemmingsregeling rekening kunnen en mogen houden. Mocht cliënt van de indiener van de

zienswijze niettemin menen dat hij planschade lijdt, dan staat het hem vrij daarvoor een planschadeverzoek ex artikel 6.1 Wro in te dienen.

#### *Conclusie*

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding, in navolgende zin:

- De bestemming "Wonen" voor het perceel Havenweg 8 komt te vervallen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- Voor Havenweg 8 wordt de bestemming "Horeca" aan de planregels toegevoegd en op de verbeelding aangeduid.

### **3. Aben & Slag Advocaten, namens de Vereniging van Eigenaren Chaletpark Krabbenkreek**

#### *Samenvatting*

*Onder de bestemmingsomschrijving in artikel 6.1.1. worden afvalcontainers niet genoemd. Nu zijn er 4 afvalcontainers aanwezig, waarvan cliënte de mogelijkheid wil openhouden deze te verplaatsen naar een ander deel van het terrein*

#### *Commentaar*

Onder de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Recreatie', artikel 6.1.1. onder g van de planregels vallen ook "andere voorzieningen ten dienste van de bestemming". Hieronder vallen ook de afvalcontainers. Deze kunnen onder de huidige regeling overal op het terrein geplaatst worden, zodat de huidige planregels al inhoudelijk tegemoetkomen aan de zienswijze.

#### *Samenvatting*

*De kwaliteit van het recreatiepark komt onder druk te staan wanneer stacaravans mogelijk worden gemaakt, zoals in artikel 6.1.2. onder c van de planregels is opgenomen. Gepleit wordt voor het aanpassen van de begripsomschrijving van chalet, zodanig dat daar ook onder vallen, die gebouwen die (in theorie) over de weg vervoerd kunnen worden*

#### *Commentaar*

In de zienswijze erkent indiener ervan, dat op het chaletpark ook stacaravans aanwezig zijn, die gehandhaafd kunnen blijven. Overigens is in artikel 6.1.2 sub c de bouw van recreatieve woonverblijven mogelijk gemaakt, waarvan de bouw van chalets en stacaravans als vorm worden genoemd. Wat onder een recreatief woonverblijf verstaan moet worden is aangegeven in artikel 1.72. Het bestemmingsplan beoogt geen kwalitatieve invulling van het gebied te duiden, dat is meer op de weg van de Vereniging van eigenaren van het chaletpark gelegen via het reglement van het park. Nu er op het park ook stacaravans aanwezig zijn, die gehandhaafd moeten blijven, kan er in het bestemmingsplan hiertoe geen verbod worden opgenomen.

#### *Samenvatting*

*De in de begripsomschrijving genoemde afmetingen van een stacaravan zijn niet in overeenstemming met de maatvoering van de op het chaletpark aanwezige stacaravans*

#### *Commentaar*

Voor de maatvoering is aangesloten bij wat gebruikelijk en redelijk is in deze sector, alsmede bij waarvoor eerder door de gemeente planologische medewerking is verleend. Voor zover op het park stacaravans aanwezig zijn met afwijkende maten ten opzichte van de in artikel 1.80 genoemde maatvoering vallen deze onder het in artikel 24 van de planregels genoemde overgangsrecht voor het bouwen.

#### *Samenvatting*

*Wenst de mogelijkheid geopend te zien om vanuit de beheerderswoning ook op beperkte schaal detailhandelsactiviteiten te ontplooien, om daarmee de kwaliteit van de voorzieningen op het park te verhogen*

#### *Commentaar*

Voor het chaletpark is uitdrukkelijk gekozen voor een conservering van de bestaande situatie (zie onder par. 1.1. van de plantoelichting). De in de zienswijze genoemde voorzieningen vallen binnen de in de bestemmingsomschrijving genoemde "centrale recreatieve voorzieningen". Door de onderlinge

samenhang tussen de artikelen 6.1.1, onder c en 1.36 van de planregels is wat in de zienswijze wordt bepleit, zonder planaanpassing, al mogelijk (kampwinkel).

#### *Samenvatting*

*Wenst de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag op het horecadeel/de beheerderswoning voor bv. groepsaccommodaties. De maximale bouwhoogte van het pand zou daarmee op 4 m boven de goothoogte moeten worden gesteld.*

#### *Commentaar*

Voor het bouwvlak binnen de bestemming Recreatie is een goothoogte van 6 m aangegeven en niet zoals de indiener van de zienswijze aangeeft een bouwhoogte van 6 m. Op grond van artikel 5.2.3 van de planregels mag de bouwhoogte van het pand hiermee 4 m hoger zijn dan de goothoogte, waarmee inhoudelijk al tegemoet gekomen is aan dit onderdeel van de zienswijze.

#### *Samenvatting*

*In het bestemmingsplan moeten beperkingen opgelegd worden aan de snelheid van het verkeer op de wegen, waarbij een maximale snelheid van 15 km/u voorgestaan wordt. Tegen overschrijding van de snelheid zou handhavend moeten worden opgetreden.*

#### *Commentaar*

Het bestemmingsplan biedt geen kader voor het treffen van verkeersmaatregelen. Overigens zijn de wegen op het park geen openbare weg in de zin van de Wegenwet en is ook ter plaatse de Wegenverkeerswet niet van toepassing. Het treffen van snelheidsbeperkende verkeersmaatregelen is een zaak van de indieners van de zienswijze als beheerder(s) van het park.

#### *Samenvatting*

*Het plaatsen van bloembakken op het recreatiepark zou mogelijk moeten zijn, zo nodig als verkeersremmende maatregel.*

#### *Commentaar*

Het is niet aan het bestemmingsplan om het plaatsen van dergelijke voorzieningen in dit gebied te regelen.

#### *Samenvatting*

*Stemt in het de bouwregel dat maximaal 70% van de recreatieve percelen mag worden bebouwd, maar ziet daarnaast graag geregeld dat het overig deel van het perceel ingericht en gebruikt wordt als tuin c.q. groenvoorziening, dit met het oog op kwaliteitsverbetering.*

#### *Commentaar*

Het bestemmingsplan heeft niet tot doel om de inrichting van het park minutieus te regelen. De voorschriften beperken zich tot de hoofdlijn, en willen voorkomen dat uit een oogpunt van brandveiligheid sprake is van het volledig bebouwen van de percelen. Indien de indiener van de zienswijze uit een ander motief een verbijzondering van de inrichting van de percelen voorstaat, kan zij dit in haar reglement voor het park opnemen en dienovereenkomstig ook handhaven. Die rol is niet voor het bestemmingsplan weggelegd.

#### *Samenvatting*

*De toelaatbare hoogte van schotelantennes onder 6.2. onder f.5 van 3 m is niet nodig om een kwalitatief goede ontvangst te waarborgen. Wensen een lagere hoogte uit een oogpunt van kwaliteitsbewaking van het park, en stellen voor de bouwhoogte van schotelantennes terug te brengen tot 1 m.*

#### *Commentaar*

Voor schotelantennes is een maximale bouwhoogte van 6 m opgenomen en niet van 3 m, zoals de indiener van de zienswijze abusievelijk opmerkt. Nadere beschouwing van de planregels en vergelijking met de regels opgenomen in het eveneens in procedure zijnde bestemmingsplan voor de Verblijfsrecreatieterreinen maakt dat het wenselijk is de toelaatbare bouwhoogte van schotelantennes terug te brengen tot 3 m. Met deze hoogte blijft de bouwhoogte van een schotelantenne beneden de toelaatbare bouwhoogte van een recreatief woonverblijf ( 4, 5 m), zodat voor inbreuk op de kwaliteit van het park niet gevreesd behoeft te worden.

#### *Samenvatting*

*Verzoeken binnen de bestemming " Waterstaat-Waterkering" het looppad c.q. de vluchtroute vanuit het park naar de dijk een formele status te geven.*

*Commentaar*

De waterkering is eveneens bestemd voor "Groen". Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden voor wandelpad mogelijk. Voor een afzonderlijke aanduiding van het vluchtpad is daarom geen reden.

*Samenvatting*

*Wenst expliciet in artikel 6.3 opgenomen te zien dat het niet is toegestaan om gebouwen te gebruiken als seksinrichting c.a., waarmee een handvat ontstaat voor gemeentelijk handhavend optreden tegen dergelijke activiteiten.*

*Commentaar*

Aan dit onderdeel van de zienswijze is al tegemoetgekomen door het bepaalde in artikel 20.1.1. sub a van de planregels (algemene gebruiksregels).

*Samenvatting*

*Stemt in met het algemene detailhandelsverbod voor het park, maar zou hiervoor een uitzondering willen zien voor het gebouw van de beheerderswoning c.a. om daar kleinschalige detailhandelsactiviteiten toe te staan.*

*Commentaar*

Verwezen wordt naar de eerdere reactie over detailhandel vanuit het beheerdersgebouw.

*Samenvatting*

*Een recreatieve verblijfswoning wordt nu gebruikt als kantoorruimte en een ruimte om (bestuurs)vergaderingen te houden. Verzoek is om dit gebruik in de planregels op te nemen*

*Commentaar*

Het gebruik van een recreatieve eenheid voor de in de zienswijze aangegeven doelen is in strijd met het bestemmingsplan. Precies daartoe is binnen de bestemming ook een beheerdersgebouw met administratieve ruimten mogelijk gemaakt. De beschreven activiteiten horen daar plaats te vinden en niet in een eenheid met een recreatieve bestemming. Voor zover nodig zal tegen het afwijkende gebruik in handhavende zin opgetreden worden.

*Samenvatting*

*Tegen de bepaling die permanent wonen in de recreatieve woonverblijven verbiedt. Nu het wetsvoorstel " Wet vergunning onrechtmatige bewoning Recreatiewoningen" door de minister is ingetrokken ontbreekt de noodzaak tot een verbod op permanente bewoning.*

*Handhaving van het verbod tot permanente bewoning alleen voor nieuwe gevallen toepassen, en voor bestaande gevallen een zogenaamd uitsterfbeleid hanteren. Door de waardedaling van de woningen in het algemeen is voorzienbaar dat bewoners niet over voldoende financiële middelen zullen beschikken om elders in hun permanente woningbehoefte te voorzien. Een uitsterfbeleid zou hieraan tegemoet kunnen komen.*

*Commentaar*

Het wetsvoorstel (32366) had alleen betrekking op recreatiewoningen. Op het chaletpark 'De Krabbenkreek' zijn geen recreatiewoningen aanwezig maar alleen chalets en stacaravans, zodat het wetsvoorstel voor het chaletpark geen gevolgen zou hebben gehad.

De Minister heeft op 12 februari 2012 het wetsvoorstel ingetrokken, omdat zij onder andere voldoende compensatie vond in het aanbod van de VNG tot het opstellen van een beleidskader voor gemeenten over dit onderwerp. Dat beleidskader bestaat voor de gemeente Tholen al geruime tijd. Op 1 maart 2005 stelde het gemeentebestuur namelijk de uitvoeringsnota " Verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven binnen de gemeente Tholen" vast. In deze beleidsnota is verwoord dat vastgehouden wordt aan het in het bestemmingsplan opgenomen verbod tot permanente bewoning, waarbij als uitzondering geldt, die bewoning die al plaatsvond voor 31 oktober 2003. Voor die situaties zou gewerkt gaan worden met een persoonsgebonden ontheffing. Omdat het chaletpark pas na 2005 gerealiseerd is, geldt daar het verbod tot permanente bewoning en kan ook de persoonsgebonden ontheffing geen toepassing vinden.

De huidige planologische regeling voor het chaletpark laat ook geen permanente bewoning toe. Immers, voor een deel van het gebied geldt het bestemmingsplan "Recreatiegebied Suzannapolder". De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Kampeergebied A", waar slechts kamperen in een tent of caravan is toegestaan. Voor een ander deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied, na 10<sup>e</sup> herziening (vastgesteld 29 november 1999, onherroepelijk 26 maart 2002), waar de gronden een bestemming "Landbouw", hebben. Ook daar is permanente bewoning niet toegestaan.

Het chaletpark is na 2005 ruimtelijk gerealiseerd via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de oude W op de Ruimtelijke Ordening, als nadere uitwerking van de Structuurvisie "Havengebied Sint-Annaland". Gedeputeerde Staten van Zeeland gaven hiervoor op 11 oktober 2005 een zogenaamde algemene verklaring van geen bezwaar af. In de daarvoor opgestelde ruimtelijke onderbouwing d.d. juli 2005 is onder paragraaf 4 (voorschriften bestemmingsplan) uitdrukkelijk bepaald dat een verbod op permanente bewoning van recreatieve woonverblijven zal worden opgenomen.

Het gemeentelijke beleid is ook richting indieners van de zienswijze altijd duidelijk geweest. Er zijn geen omstandigheden aangevoerd die het noodzakelijk dan wel wenselijk maken het geformuleerde gemeentelijke beleid te heroverwegen. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De wijze waarop de handhaving van het verbod op permanente bewoning van recreatieve voorzieningen plaatsvindt, is geen onderdeel van regeling in het bestemmingsplan, maar onderdeel van het handhavingsbeleid.

Overigens is opmerkelijk dat de gemeente door individuele eigenaren van chalets/stacaravans op het chaletpark benaderd is, met het verzoek om het verbod op permanente bewoning te handhaven. Zij zijn van mening dat het toelaten van permanente bewoning op het chaletpark, het karakter van het gebied en de achtergrond van de bewoners zal wijzigen, een wijziging waarmee zij zich niet kunnen verenigen. Ook blijkt uit de correspondentie dat de zienswijze tegen het bestemmingsplan is ingediend, zonder dat individuele leden van de Vereniging van eigenaren hierover geïnformeerd waren.

Tenslotte wijzen wij erop dat wij inmiddels 2 verzoeken om handhaving van het recreatieve gebruik van de chalets/stacaravans hebben ontvangen. Dergelijke verzoeken om op te treden tegen permanente bewoning kunnen en mogen wij niet zonder dringende redenen naast ons neerleggen.

#### *Samenvatting*

*Wenst de bepaling opgenomen te zien dat het toegestaan is de recreatieve verblijven voor maximaal 1 jaar te verhuren.*

#### *Commentaar*

Verhuur van recreatieverblijven is mogelijk, onder de voorwaarde dat het recreatieverblijf wordt verhuurd en gebruikt voor recreatie. Er is geen noodzaak om in het bestemmingsplan een maximale verhuurperiode te regelen. Niet de verhuurperiode, maar het feitelijk gebruik is bepalend voor de vraag of een verblijf in strijd met de bestemming wordt gebruikt.

#### *Conclusie:*

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van de planregel in artikel 6.2 sub f onder 5. De maximale bouwhoogte van een schotelantenne wordt gewijzigd van 6 naar 3 m. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

#### **4. Poelmann van den Broek Advocaten, namens:**

- a. de vennootschap onder firma V.o.f. Jansen, handelend onder de naam Spar Jansen V.o.f., gevestigd aan de Zuidstraat 2 te Poortvliet;
- b. de heer A.J. van Ommen, handelend onder de naam Spar van Ommen, gevestigd aan de Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk,
- c. Coupe Retail B.V., exploitant van de supermarkt aan de Molenstraat 1 te Oud-Vossemeer;
- d. de vennootschap onder firma Supermarkt de Berg St. Philipsland V.o.f., handelend onder de naam Spar.

### *Samenvatting*

*Door de initiatieven opgenomen in het bestemmingsplan Vestetuin te Tholen komt het voorzieningenniveau in de kleine kernen onder druk te staan, nu de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak daar 1.681 m<sup>2</sup> bedraagt. Door de vergunde uitbreiding van een supermarkt in Sint-Annaland komt daar nog eens 1.262 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak bij. Hierdoor stijgt het supermarktaanbod met 44%. De toename van het winkelvloeroppervlak van 2.943 m<sup>2</sup> overstijgt de door de gemeente zelf becijferde ontwikkelingsruimte van 1.400 - 1.900 m<sup>2</sup>*

### *Commentaar*

In de gemeente Tholen is geen sprake van een toevoeging van 2943 m<sup>2</sup> extra winkelvloeroppervlak, zoals deze winkelbedrijven in hun zienswijze stellen. Evenmin is sprake van een overschrijding van de voor de gemeente Tholen berekende distributieve ruimte, van 1400 tot maximaal 1900 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, met 1000 tot 1400 m<sup>2</sup>. De nieuwe supermarkt in Sint -Annaland krijgt een winkelvloeroppervlak van 1770 m<sup>2</sup>. De bestaande supermarkt in Sint-Annaland, die een winkelvloeroppervlak heeft van 638 m<sup>2</sup>, verdwijnt. De toename van het winkelvloeroppervlak in Sint-Annaland bedraagt de facto 1770-638=1132 m<sup>2</sup>. Van het winkelvloeroppervlak van 1770 m<sup>2</sup> zal, blijkens de inmiddels verleende en op 4 april 2013 gewijzigde omgevingsvergunning, een deel (110 m<sup>2</sup>) worden onttrokken ten behoeve van een vergroting van kantine, toiletten, kantoor en magazijn, waardoor een winkelvloeroppervlak resteert van 1660 m<sup>2</sup> en de toename van het winkelvloeroppervlak dus uiteindelijk neerkomt op 1022 m<sup>2</sup>. Van de totale winkelvloeroppervlakte van 1660 m<sup>2</sup> wordt 1266 m<sup>2</sup> ingericht en gebruikt als supermarkt en 389m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak zal worden gebruikt door dagwinkels, welke volledig gelegen zullen zijn binnen het bestemmingsvlak 'Centrum' met de functie-aanduiding supermarkt.

De recent vergunde verplaatsingen en uitbreidingen van supermarkten in de kern Tholen (C1000 en Aldi) hebben evenmin een aanzienlijke toename van bestaand winkelvloeroppervlak tot gevolg, aangezien de bestemming van de locaties die zij achterlaten, geen detailhandel (meer) toestaat. De huidige locatie van C1000 in de kern Tholen mag vooruitlopend op de verplaatsing, in strijd met de bedrijfsbestemming worden gebruikt. Dit is een tijdelijke situatie, die met het oog op de directe omgeving onwenselijk is en dus na verplaatsing van C1000 wordt beëindigd. Ten aanzien van de huidige winkel van Aldi in de kern Tholen, heeft de gemeenteraad inmiddels op 14 maart 2013 het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' vast. Dit bestemmingsplan voorkomt de vestiging van een nieuwe supermarkt op deze locatie. De toevoeging van het winkelvloeroppervlak na verplaatsing van beide winkels in de kern Tholen bedraagt maximaal 1.013 m<sup>2</sup> (winkelvloeroppervlak C1000 wordt vergroot van 812 m<sup>2</sup> in huidige situatie naar circa 1500 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie, de winkelvloeroppervlak van Aldi wordt vergroot van 475 m<sup>2</sup> in de huidige situatie naar circa 800 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie).

De gezamenlijke toevoeging van het winkelvloeroppervlak voor supermarkten c.q. binnen deze bestemming te realiseren dagwinkels in de kernen Tholen en Sint-Annaland, bedraagt dus circa 1013+1022=2.035 m<sup>2</sup>. Dat is 135 m<sup>2</sup> meer dan de maximale ruimte van 1900 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, die in het dpo van 21 december 2011 is becijferd. In het nadere onderzoek van 27 augustus 2012 is toegelicht dat dit niet tot een ontwrichting van het distributieve voorzieningenniveau zal leiden in die zin dat bewoners van de diverse kernen niet meer binnen een aanvaardbare afstand hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Bovendien is hierin benadrukt dat zich in de toekomst veranderingen zullen voordoen in het bestaande aanbod van de gemeente Tholen, ongeacht de voorgenomen en deels al in uitvoering zijnde uitbreidingen van supermarkten in de kernen Sint Annaland en Tholen. Dit houdt verband met de landelijke trend dat consumenten bereid zijn verder te reizen voor moderne supermarkten met een ruimer assortiment. Het bieden van ruimte aan bestaande ondernemingen in Sint Annaland en Tholen om een schaa sprong te maken in de orde van grootte als hierboven toegelicht leidt ertoe dat de supermarktbranche in Tholen kan inspelen op deze trend en hun sterke binding met de lokale bevolking zoveel mogelijk behouden blijft.

Wij onderschrijven dus niet de zienswijze dat verruiming van het winkelvloeroppervlak in de kern Sint Annaland samen met de verruiming in de kern Tholen een totale verruiming oplevert die de distributieve uitbreidingsruimte in de gemeente Tholen ver te boven gaat. De verruiming is in lijn met de berekende ruimte en zal bewerkstelligen dat het voorzieningenniveau, in dit geval in de kern Sint-Annaland, voor de komende planperiode op peil blijft.

### *Samenvatting*

*Bezwaar tegen de toegestane functies binnen de bestemming "Centrum" om meerdere redenen n.l.:*

1. *Uit het bestemmingsplan wordt niet duidelijk hoe groot de oppervlakte van het aanduidingsvlak voor de supermarkt is;*
2. *Onduidelijk is wat verstaan moet worden onder 'brutovloeroppervlak', nu dit begrip niet is gedefinieerd. Onduidelijk is of de inpandige laad- en losruimte van dit begrip deel uitmaakt;*
3. *Het bestemmingsplan biedt ruimte om de oppervlakte van de supermarkt verder uit te breiden, bv. via de afwijkingsbevoegdheid voor het college, zoals opgenomen in artikel 19.1. sub a van de planregels (vergroting met 10%), of via het bepaalde in artikel 4.4. waarbij detailhandel op verdiepingen mogelijk wordt gemaakt en ook het bruto vloeroppervlak voor detailhandel met 500 m<sup>2</sup> mag worden uitgebreid. In die afwijkingsbevoegdheid is geen clausulering aangebracht dat deze niet geldt voor een supermarkt;*
4. *In het bestemmingsplan is niet opgenomen dat de supermarkt niet groter mag zijn dan 1.770 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, waarmee de toelaatbare oppervlakte niet is afgestemd met de oppervlakte genoemd in de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de supermarkt;*
5. *De stelling op bladzijde 14 van de plantoelichting dat 90 m<sup>2</sup> van de supermarkt niet meegenomen moet worden als winkelvloeroppervlak is onjuist*

#### *Commentaar*

1. Het oppervlak van het aanduidingsvlak voor de bouw van een supermarkt is niet relevant, nu uit artikel 4.2, sub c, duidelijk wordt dat het totale brutovloeroppervlak van de supermarkt gelimiteerd is op 2.265 m<sup>2</sup>. De toelaatbare oppervlakte van de supermarkt wordt op 2 manieren aan een grens gebonden, namelijk door een totaal bedrijfsvloeroppervlak te noemen van 2.265 m<sup>2</sup> en een daarmee samenhangend winkelvloeroppervlak van maximaal 1.770 m<sup>2</sup>. Daartoe wordt artikel 4.2, onder c, tekstueel aangepast
2. **Aan artikel 1 van de planregels wordt een definitie van winkelvloeroppervlak toegevoegd.**
3. De in artikel 4.4.2 van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid heeft geen betrekking op een supermarkt in de zin van lid 4.2, sub c, van deze bepaling, maar verwijst naar 4.2, sub d, van de planregels, namelijk de omvang van de opstelplaats voor winkelwagentjes. Bedoeld is evenwel om via deze afwijkingsbevoegdheid een verruiming van het bedrijfsvloeroppervlak van andere detailhandel dan een supermarkt mogelijk te maken, voor zover dat binnen de voorwaarden blijft die in deze afwijkingsbevoegdheid zijn genoemd. Deze omissie wordt hersteld door aanpassing van artikel 4.4.2.
4. Door de beperking van het toelaatbare brutovloeroppervlak van de supermarkt, zoals genoemd in artikel 4.2, sub c, zou een maximaal winkelvloeroppervlak bereikbaar zijn van 1.770 m<sup>2</sup>. Als vuistregel kan immers worden aangehouden dat het winkelvloeroppervlak 80% van het bedrijfsvloeroppervlak is. Op basis van de inmiddels bij de gemeente bekende en vergunde bouwplannen wordt dit winkelvloeroppervlak overigens niet volledig voor een supermarkt benut. Ter nadere toelichting zij verwezen naar het eerdere algemene commentaar op de ingebrachte zienswijze.
5. Dat is juist, de zinsnede zal geschrapt worden.

#### *Samenvatting*

*Door de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak tengevolge van het bestemmingsplan komt het voortbestaan van kleinere winkelvestigingen in de kernen van de gemeente onder druk te staan. Dit betekent dat het bestemmingsplan in strijd komt met het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Dit beleid staat een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand voor. Door de uitvoering van het bestemmingsplan wordt het basisvoorzieningenniveau nu juist aangetast*

#### *Commentaar*

Gemeentelijk beleid heeft erop toe te zien dat de leefbaarheid in kernen zoveel als mogelijk in stand blijft. Voor de kern Sint-Annaland is dat o.a. neergelegd in het bestemmingsplan voor het Havenplein. Uit de gehouden onderzoeken is niet gebleken dat tengevolge van de uitvoering van het bestemmingsplan, leegstand van distributieve voorzieningen in andere kernen zal ontstaan, die het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in die kernen onevenredig zouden aantasten. Uit het dpo van 21 december 2011 blijkt juist het tegendeel, namelijk dat de gemiddelde oppervlakte van het distributieve dagelijks aanbod ligt beneden de oppervlakte in een vergelijkbare kern. Op grond daarvan concludeert het dpo ook dat er sprake is van een uitbreidingspotentie, wat niet ten koste hoeft te gaan van de bestaande voorzieningen.

De actualisering van het dpo van 27 augustus 2012 maakt duidelijk dat er ook andere autonome factoren, dan het uitbreiden van het areaal elders, van invloed kunnen zijn op het voortbestaan van lokale supermarkten. Voor het gemeentebestuur is leidend dat de thans geboden planologische ruimte voor de consument/inwoner van de gemeente een aanzienlijke verbetering betekent, en dat er sprake

is van ombuiging van consumentenstromen, waardoor de koopkrachtbinding gemeentebreed verbetert. Niet ingezien kan worden op welke wijze het bestemmingsplan in strijd komt met het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Immers, dit gemeentelijke beleid gaat niet zover dat hiermee beoogd wordt de verruiming en versterking in een kern als Sint Annaland tegen te houden ter bescherming van belangen van concurrenten in andere kleine kernen. Het gemeentelijke detailhandelbeleid, zoals onder andere neergelegd in **de Structuurvisie**, kan slechts uitgelegd worden zoals het is bedoeld, namelijk dat gestreefd wordt naar het in algemene zin zoveel mogelijk in stand houden van distributieve voorzieningen in de kleine kernen. Daarop heeft de gemeenteraad, met het oog op de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening biedt, maar in beperkte mate grip, namelijk door te onderzoeken wat de ruimtelijke relevante gevolgen zijn van distributieplanologische ontwikkelingen in de gemeente. Dergelijke onderzoeken zijn, zoals hiervoor al opgemerkt, herhaaldelijk uitgevoerd. Als de gevolgen, zoals de onderzoeken in dit geval laten zien, binnen aanvaardbare marges blijven in die zin dat inwoners op aanvaardbare afstand hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen, dan bestaat er geen gegronde reden om de versterking van een voorziening in één van de gemeentelijke kernen tegen te houden.

Op de vraag wat nog een aanvaardbare afstand is voor het doen van dagelijkse boodschappen, kan overigens niet voor alle inwoners van de gemeente een eenduidig antwoord worden gegeven. Feit is evenwel dat inwoners nu al bereid zijn verder te reizen voor hun dagelijkse inkopen, zelfs tot buiten de gemeentegrenzen, in lijn met de landelijke trend. In zoverre zijn de bestaande voorzieningen binnen de gemeente Tholen, ook die in de kleine kernen, er dus bij gebaat dat de gemeente meewerkt aan initiatieven om bestaande voorzieningen binnen het gemeentelijk grondgebied, zoals in de kern Sint Annaland, te versterken en inwoners aldus zoveel mogelijk de gelegenheid te geven om op zo kort mogelijke afstand hun dagelijkse inkopen te blijven doen.

Nu het beleid, zoals aangegeven in de Structuurvisie Havengebied Sint-Annaland er bovendien op ziet, de detailhandelsstructuur in de ontwikkelingskernen, zoals Sint-Annaland, te versterken, kan niet anders dan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan daaraan op faciliterende wijze invulling geeft, en dus in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.

#### *Samenvatting*

*Uit de structuurvisie voor het havengebied volgt niet dat de supermarkt, in het plan voor het Havenplein mogelijk gemaakt, een functie moet krijgen als trekker van het winkelaanbod binnen de gemeente Tholen. De structuurvisie voor het havengebied laat de keuze voor instandhouding van het voorzieningenniveau in de kleine kernen onverlet.*

#### *Commentaar*

Het verbeteren van de supermarktfunctie in de kern Sint-Annaland beoogt primair een dergelijke functie ook toekomstgericht in stand te kunnen houden. Daarnaast dient deze supermarkt, zoals eerder gesteld, eraan bij te dragen dat de koopkrachtbinding aan de gemeente verbetert. Dat betekent voor de consument dat zij binnen de gemeentegrenzen hun dagelijkse aankopen kunnen doen en minder aangewezen zijn op vergelijkbare voorzieningen in de omringende gemeenten. Daarmee zal het toevoegen van de beoogde supermarktfunctie een bijdrage leveren aan vermindering van mobiliteit en daarmee een positieve ontwikkeling inhouden op het vlak van duurzaamheid.

#### *Samenvatting*

*Niet onderzocht is welke gevolgen de uitbreiding van de distributieve ruimte heeft voor de voorzieningenstructuur en de leefbaarheid in de gemeente (zie uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak inzake Emmeloord). Omdat tengevolge van de uitbreiding van de supermarkt de voorzieningen in de kleinere kernen zeer waarschijnlijk zullen 'sneuvelen' kunnen inwoners niet langer op aanvaardbare afstand (= eigen dorp) hun inkopen doen, wat een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau betekent. Er is sprake van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau nu de gemeente beleidsmatig heeft bepaald dat bewoners van kernen in de eigen kern hun dagelijkse aankopen kunnen doen.*

#### *Commentaar.*

Geen enkel gemeentelijk beleidsdocument bevat een beleidsdoel, zoals opgenomen in de zienswijze, temeer niet omdat de instandhouding van de (distributieve) voorzieningen in een kern niet alleen door gemeentelijk beleid bepaald wordt, maar daarnaast nog door een aantal andere factoren, waarop de gemeente niet of nauwelijks invloed heeft. De gemeente kan hooguit beoordelen, zoals hierboven al toegelicht bij een ander onderdeel van de zienswijze, wat de ruimtelijk relevante gevolgen zijn van een verruiming van distributieve voorzieningen binnen haar grondgebied. Dat is in dit geval aan de hand

van onderzoek beoordeeld. Er is geen reden om aan te nemen dat er een duurzame ontwrichting zal optreden van het voorzieningenniveau in de diverse kernen van de gemeente in die zin dat inwoners niet meer op aanvaardbare afstand hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Daarnaast probeert de gemeente initiatieven te ondersteunen – uiteraard op een andere wijze dan financieel – om zo nodig flexibele voorzieningen in kleine kernen aan te bieden die minder mobiele inwoners de gelegenheid geven om hun boodschappen dicht bij huis te doen (gedacht moet worden aan winkelwagens en afleverdiensten van een digitale of telefonische bestelling van dagelijkse inkopen).

De uitspraak in de zaak Emmeloord is niet vergelijkbaar met de situatie van het bestemmingsplan Havenplein omdat:

- in de kern Sint-Annaland geen sprake is van bestaande leegstand van winkelruimte vergelijkbaar met de leegstand in het stadshart van Emmeloord.
- het gaat om de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt, die dagverse levensmiddelen aanbiedt en dus van belang is voor de dagelijkse levensbehoefte van inwoners. De invloed van internetaankopen, zoals volgens de Afdeling moet worden meegewogen bij de beoordeling van het risico van een toenemende leegstand van winkelruimte, is in dit geval dus verwaarloosbaar zo niet nihil.
- de kwestie Emmeloord ziet op een besluit (vaststelling van een bestemmingsplan) dat werd genomen, vóórdat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening in werking trad. Dit artikel is op 1 oktober 2012 in werking getreden. In artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking neergelegd, waaronder het risico van leegstand van winkelruimte is begrepen. Dit risico dient vooral te worden tegengegaan door herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden (Nota van Toelichting blz. 16). De Afdelingsjurisprudentie in de kwestie Emmeloord dient inmiddels dan ook in het licht van deze bepaling te worden gelezen. Deze bepaling betekent dat bij ontwikkelingen als hier aan de orde eerst bezien moet worden in hoeverre door herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied hiervoor een oplossing bestaat. Is dat niet het geval, dan pas komen andere (uitbreidings)locaties in aanmerking. De voor de supermarkt beoogde locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, dat daarmee een forse herstructureringsoperatie ondergaat.

#### *Samenvatting*

*Het bestemmingsplan is in strijd met de verordening ruimte van de provincie Zeeland (vrpz) omdat*

- 1. het plan in afwijking van artikel 2.1.vrpz niet duidelijk maakt dat voorzien wordt in een aantoonbare regionale behoefte, waarbij in die behoefte voorzien moet worden binnen bestaande stedelijke structuren;*
- 2. niet duidelijk wordt gemaakt op welke wijze het bestemmingsplan bijdraagt aan het provinciale beleidsdoel van bundeling en concentratie van distributieve voorzieningen in bestaande kernwinkelgebieden, zoals genoemd in artikel 2.8 en bijlage 2 van de vrpz.*

#### *Commentaar*

Het plangebied ligt geheel binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied, volgens de provinciale omschrijving hiervan. Daarmee is voor het gebied sprake van een inbreidingslocatie (bron:geoweb.zeeland). Daarmee draagt een invulling van het plangebied bij aan de doelstelling van herstructurering en bundeling van voorzieningen en gebieden.

Bij de voorbereiding van het plan is getoetst aan de artikel 2.1 en 2.2. van de verordening ruimte van de provincie Zeeland (algemene regels voor duurzame verstedelijking, resp. nieuwe detailhandelsvoorzieningen), alsmede aan (onder meer) artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening. Beide bepalingen hanteren een beoordelingmethode, die uitgaat van een min of meer gelijk principe, te weten, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Dat geldt voor alle ontwikkelingen die in het plan zijn voorzien. De ontwikkeling van de distributieve voorzieningen is als een duidelijk voorbeeld van een herstructurering van gronden binnen bestaand stedelijk gebied te kwalificeren. Bestaande detailhandelsvoorzieningen binnen deze herstructurering worden verplaatst en voorzien van de benodigde parkeerruimte. Aldus ontstaat een bundeling en versterking van bestaande voorzieningen in en direct aansluitend aan het bestaande kernwinkelgebied, dat door deze ontwikkeling zal worden uitgebreid met het voormalige havengebied in het centrum van Sint Annaland. Er is dan ook geen grond voor de conclusie dat de in het bestemmingsplan voorziene detailhandelsvoorzieningen strijdig zouden zijn met de provinciale verordening ruimte en het daarin beoogde doel van concentratie van distributieve voorzieningen in bestaande kernwinkelgebieden. Ten einde buiten twijfel te stellen dat

de voorgenomen detailhandelvoorzieningen zijn beoordeeld overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en de verordening ruimte van de provincie Zeeland, is de plantoelichting op dit onderdeel aangevuld.

#### *Samenvatting*

*Er bestaat geen inzicht in de omvang van de 'overige detailhandel' die toegelaten wordt, waarmee ook geen inzicht bestaat in de gevolgen van het toevoegen van deze detailhandel voor de bestaande sector. Ook is er geen onderbouwing door middel van een dpo naar de mogelijke omvang van de 'overige detailhandel'. Omdat uitgegaan moet worden van een maximale invulling, moet onderbouwd worden dat het aanvaardbaar is om alle gronden met de detailhandelsbestemming worden ingevuld met 'overige detailhandel'. Nu er hiernaar geen onderzoek is ingesteld is het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid*

#### *Commentaar*

De bestemmingsplanmethodiek die gevolgd is, is overeenkomstig de methodiek die bij het bestemmingsplan Kommen gemeente Tholen is toegepast. Dit bestemmingsplan stelde u vast op 14 maart 2013. Bewust is ervoor gekozen om voor de gronden met een centrumbestemming een brede doeleindenomschrijving op te nemen. Het gemeentebestuur wil hiermee flexibiliteit door uitwisseling van functies in het plangebied mogelijk maken. Begrenzing hiervan wordt gevonden door de zorg voor een goede leefomgeving (beperking milieucategorieën en horecacategorieën). De indiener van de zienswijze richt zich eenzijdig op één in het plangebied toelaatbare (detailhandels)functie, en verliest uit het oog de mogelijkheden tot een multifunctionele invulling van het plangebied. De gevolgen van een verdere verruiming van overige detailhandel tot 500 m2 brutovloeroppervlak zijn vooralsnog niet onderzocht. Een toevoeging van 250 m2 winkelvloeroppervlak is immers alleen toelaatbaar via een binnenplanse afwijking en dus zal worden getoetst aan het daarvoor criterium 'geen onevenredige aantasting van woon- een leefomgeving'.

Bovendien omvat de 'overige detailhandel' een dermate veelkleurig pallet, dat het uitvoeren van een dpo naar de marktruimte binnen dat pallet ongebruikelijk is, temeer omdat niet op voorhand bekend is welke soort van detailhandel, naast een supermarkt, zich zal vestigen in het plangebied. Overigens is opmerkelijk dat de indiener van de zienswijze tegen een vergelijkbare regeling voor de Centrumbestemming in het bestemmingsplan Kommen gemeente Tholen geen zienswijze heeft ingediend. Inmiddels bestaat duidelijkheid over de invulling van de meest noordwestelijke gronden met de bestemming 'Centrum'. Die duidelijkheid betekent dat binnen dat deel van het plangebied zich geen detailhandelsontwikkelingen zullen voltrekken. Op grond hiervan zal hier een detailhandelsvestiging worden uitgesloten, wat leidt tot aanpassing van de verbeelding op dit punt.

#### *Samenvatting*

*Branchering is in de planregels van het bestemmingsplan niet opgenomen, waar dat tengevolge van de reactie in de inspraaknota (reactie onder 1b) redelijkerwijs verwacht had mogen worden.*

*Door geen branchering toe te passen is het mogelijk dat detailhandelsvestigingen in het plangebied zich vestigen die concurrentie aandoen met de dorpsvoorzieningen in de kleinere kernen. Dit is in strijd met het gemeentelijke beleid. Dit beleid is erop gericht het voorzieningenniveau in de kleine kernen in stand te houden. Het toekennen van ongebreidelde en ongeclausuleerde 'overige' detailhandelsruimte gaat tegen het gemeentelijke beleid in. Dit kan voorkomen worden door via branchering alleen branches toe te laten die niet concurreren met de lokale (dorps)voorzieningen*

#### *Commentaar:*

In artikel 3.1.2. van het Besluit ruimtelijke ordening is de mogelijkheid opgenomen in de planregels bepalingen op te nemen over branches van detailhandel. Dit dient te geschieden vanuit het oogmerk van een goede ruimtelijke ordening, dat wil zeggen, dat de eisen zullen moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet kunnen zijn gegrond louter op argumenten van concurrentiebeperking. Wat de indiener van de zienswijze voorstaat is niet mogelijk op grond van het bepaalde in de Wro/Bro.

De mogelijkheden tot toevoeging van detailhandelsareaal in het plangebied zijn niet zodanig dat hierdoor een goede ruimtelijke ordening onder druk zou komen te staan, temeer niet nu binnen een deel van de bestemming "Centrum" detailhandel wordt uitgesloten. Daarnaast beperken brancheringsregels onnodig de flexibiliteit die het gemeentebestuur in het plangebied voorstaat. Branchering zou hiermee een onnodige beperking opleveren die niet in het belang is van een goede ruimtelijke ordening. Overigens onderbouwt de indiener van de zienswijze door middel van onderzoek,

niet dat het voorzieningenniveau in de sector van de 'overige detailhandel' onder druk komt te staan. Zonder een dergelijke onderbouwing kan de zienswijze op dit onderdeel geen doel treffen.

#### *Samenvatting*

*Het toevoegen van algemene detailhandelsmeters zonder clausulering of branchering leidt tot duurzame ontwrichting, nu de consument niet op aanvaardbare afstand meer boodschappen zal kunnen doen.*

#### *Commentaar*

Hierboven is al opgemerkt dat er geen grond bestaat voor een vrees dat een duurzame ontwrichting zal optreden van de voorzieningen in de gemeente. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Daarnaast kent een Centrumbestemming, zoals eerder aangegeven, vele invulmogelijkheden, waarbij functie-uitwisseling en flexibiliteit voorop staan.

#### *Samenvatting*

*Niet duidelijk is welke gevolgen het bestemmingsplan heeft voor de centrumfunctie. Deze zal worden uitgehold met gevolgen voor woon- en leefklimaat. Gelet op de jurisprudentie hadden de gevolgen nader onderzocht moeten worden.*

#### *Commentaar*

Ook op dit onderdeel van de zienswijze wordt een stelling geponeerd, zonder dat de indiener ervan duidelijk maakt welke gevolgen hij beoogt. Dat is ook in de op 15 april 2013 gehouden hoorzitting niet verduidelijkt, nu de indiener van de zienswijze geen gebruik heeft gemaakt van de aan hem geboden mogelijkheid zijn zienswijze nader toe te lichten. Waarschijnlijk moet deze zo worden begrepen dat hierin de vrees wordt geuit voor leegstand van bestaande voorzieningen (winkelruimten) in het centrum van Sint Annaland, waardoor de functie van het centrum en woon- en leefklimaat worden uitgehold. Daarvan is evenwel geen sprake. Hierboven is uitvoerig toegelicht dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, ook als het gaat om de verplaatsing en verruiming van detailhandelsvoorzieningen, aandacht is geschonken aan de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is niet gebleken van een risico van leegstand. Daarnaast wordt opgemerkt dat er ook voorbeelden zijn, waarbij toegenomen concurrentie leidt tot structuurverbetering en dus tot een voor de consument aantrekkelijker situatie.

#### *Samenvatting*

*Ook voor de 'overige detailhandel' is sprake van strijd met de verordening ruimte van de provincie Zeeland ( artikel 2.2., lid 8). Omdat Sint-Annaland over een kernwinkelgebied beschikt, en het bestemmingsplangebied zich daarbuiten bevindt, is vestiging van 'overige detailhandel' in strijd met de vrpz, en het doel daarvan, te weten " bundeling en concentratie".*

#### *Commentaar.*

Verwezen wordt naar de reactie hierboven. Daarnaast zij (nogmaals) benadrukt dat de herstructurering van het gebied enerzijds gronden omvat in het bestaande kernwinkelgebied (waar momenteel een supermarkt is gevestigd) en anderzijds ziet op een transformatie van het oude Havengebied in het centrum van de kern Sint Annaland. Dat de begrenzing van het kernwinkelgebied door deze herstructurering wijzigt, betekent niet dat er sprake is van strijdigheid met de provinciale verordening ruimte. De herstructurering vindt immers plaats in bestaand stedelijk gebied en dient juist ter versterking en bundeling van detailhandelvoorzieningen.

#### *Conclusie:*

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van de planregels in artikel 1 (toevoegen begripsomschrijving winkelvloeroppervlakte), artikel 4.2, sub c (nadere aanduiding oppervlakte supermarkt in bvo/wvo), artikel 4.4.1 (uitsluiten supermarkt van de mogelijkheid tot het vestigen van detailhandel op verdieping), artikel 4.4.2. (uitsluiten supermarkt van de mogelijkheid tot vergroten van het brutovloeroppervlak) en artikel 19.1 (uitsluiten van de supermarkt van de mogelijkheid tot het vergroten van de oppervlakte met 10%). Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

#### **Ambtshalve aanpassingen**

Het is gewenst in de vast te stellen plannen voor het Havengebied (Havenplateau, Havenplein en Kleine Suzannapolder) een aantal ambtshalve wijzigingen aan te brengen, en die bestemmingsplannen ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. In het ontwerp-besluit worden deze wijzigingen omschreven.

Tenslotte stellen wij voor in de toelichting op het bestemmingsplan, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen enkele verbeteringen/verduidelijkingen aan te brengen bij de vaststelling van de plannen. Dit betreft vooral de onderdelen 'Verkeer' en het passend zijn van de ontwikkeling in de duurzaamheidsladder.

### **Vaststelling exploitatieplan**

Tenslotte willen wij nog ingaan op de vraag of in onderhavige situatie al dan niet door uw raad een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. Sinds de inwerkingtreding van de Wro is dit een nieuw element dat gezien moet worden bij de vaststelling van bepaalde bestemmingsplannen. Een exploitatieplan bevat onder andere een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en een exploitatieopzet.

Volgens artikel 6.12 van de Wro stelt uw raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Met deze algemene maatregel van bestuur wordt bedoeld het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.2.1 Bro wordt de bouw van een of meer woningen aangemerkt als een bouwplan als hiervoor bedoeld.

Uw raad is bevoegd af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Die situatie doet zich hier voor. Met de initiatiefnemer(s) is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over het verhaal van de kosten. Alle (mogelijke) aan het bestemmingsplan verbonden kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer(s). De realisering van de bouwplannen vindt in eigen beheer (dus voor diens rekening) plaats. Een afzonderlijk exploitatieplan is in dat geval niet nodig.

### **Vaststelling beeldkwaliteitplan Havengebied.**

De invulling van het gebied tussen de historische dorpskern en de jachthaven heeft een ingrijpende gebiedsontwikkeling tot gevolg. Het bestemmingsplan regelt de bouwlocaties, de aard van het gebruik, en de bouwhoogte. De typologie van de bebouwing kan niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Om ervoor te zorgen dat de invulling van het gebied passend is bij de omgeving en ook aansluit op de bebouwingstypologie van de oude kern, is er specifiek voor dit project een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan bevat niet alleen aanbevelingen voor de bouwkundige invulling van het plangebied, maar geeft ook streefbeelden voor de inrichting van de openbare ruimte. Het plan geeft op hoofdlijnen de richting aan voor het invullen van het Havengebied, en laat aan initiatiefnemers ruimte voor nadere invulling.

Bedoeling van het beeldkwaliteitplan is een aanvulling te zijn op de Welstandsnota gemeente Tholen, zoals die thans luidt na de laatste aanpassing waartoe u op 10 mei 2012 besloot. Daarmee wordt het beeldkwaliteitplan mede toetsingskader voor ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw. De Welstandsnota opent voor een dergelijke aanvulling de mogelijkheid in paragraaf 2.2.3. Overeenkomstig die paragraaf heeft het beeldkwaliteitplan samen met de drie ontwerpbestemmingsplannen voor het Havengebied voor een ieder ter inzage gelegen. Niemand heeft aanleiding gevonden over de inhoud van het beeldkwaliteitplan een zienswijze in te dienen.

### **Voorstel**

De drie bestemmingsplannen voor het Havengebied Sint-Annaland kunnen thans door uw raad gewijzigd worden vastgesteld. U wordt voorgesteld om:

- I. de zienswijzen van:
  1. Gedeputeerde Staten van Zeeland
  2. advocatenkantoor AKD N.V., namens de heer J.C. Rijnberg, Havenweg 8 te Sint-Annaland
  3. Aben & Slag Advocaten, namens de Vereniging van Eigenaren Chaletparc Krabbenkreek
  4. Poelmann van den Broek Advocaten, namens:
    - a. de vennootschap onder firma V.o.f. Jansen, handelend onder de naam Spar Jansen V.o.f., gevestigd aan de Zuidstraat 2 te Poortvliet;
    - b. de heer A.J. van Ommen, handelend onder de naam Spar van Ommen, gevestigd aan de Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk,
    - c. Coupe Retail B.V., exploitant van de supermarkt aan de Molenstraat 1 te Oud-Vossemeer;
    - d. de vennootschap onder firma Supermarkt de Berg St. Philipsland V.o.f., handelend onder de naam Spar.

- ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen van Gedeputeerde Staten van Zeeland ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen van AKD N.V. gegrond te verklaren voor wat betreft de bestemming van het perceel Havenweg 8 te Sint-Annaland en voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijzen van Aben & Slag Advocaten gegrond te verklaren voor zover het betreft de maximale bouwhoogte van schotelantennes (art 6.2..f onder 5), en voor het overige ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijzen van Poelmann van den Broek gegrond te verklaren voor zover het betreft:
- de mogelijkheid voor een supermarkt af te wijken van het bestemmingsplan voor het aanpassen van de oppervlakte (art 19.1);
  - de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het vergroten van de bruto vloeroppervlakte voor detailhandel (art 4.4.2.);
  - de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het toelaten van detailhandel op een verdieping (art. 4.4.1);
  - de redactie van de bouwregel voor gronden met de aanduiding 'supermarkt' (art.4.2. sub c);
  - het ontbreken in de begripsbepaling (art 1) van een definitie van het begrip 'winkelvloeroppervlak',
- en voor het overige ongegrond te verklaren;
- VI. de bestemmingsplannen Havenplateau Sint-Annaland, Havenplein Sint-Annaland en Kleine Suzannapolder Sint-Annaland gewijzigd vast te stellen;
- VII. een exploitatieplan vast te stellen;
- VIII. het beeldkwaliteitplan Havengebied Sint-Annaland vast te stellen en te bepalen dat dit plan onderdeel zal vormen van de Welstandsnota gemeente Tholen, een en ander overeenkomstig bijgevoegd ontwerp-besluit.

De bestemmingsplannen, de ingediende zienswijzen, het beeldkwaliteitplan en overige relevante stukken zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,  
de secretaris                      de burgemeester

S. Nieuwkoop

W. Nuis

**Bijlage(n)**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mee te sturen:<br>Ontwerpbesluit | <p>Ter inzage te leggen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ontwerpbestemmingsplan Havenplateau Sint-Annaland d.d. 8 januari 2013;</li><li>• Ontwerpbestemmingsplan Havenplein Sint-Annaland d.d. 8 januari 2013;</li><li>• Ontwerpbestemmingsplan Kleine Suzannapolder Sint-Annaland d.d. 8 januari 2013;</li><li>• Zienswijzen van Gedeputeerde Staten van Zeeland, d.d. 5 maart 2013;</li><li>• Zienswijzen van AKD, namens de heer J.C. Rijnberg, Havenweg 8 te Sint-Annaland d.d. 7 maart 2013;</li><li>• Zienswijzen van Aben &amp; Slag Advocaten, namens de Vereniging van Eigenaren Chaletparc Krabbenkreek d.d. 4 maart 2013, aangevuld bij brief van 21 maart 2013;</li><li>• Zienswijzen van Poelmann van den Broek Advocaten d.d. 4 maart 2013, namens:<ul style="list-style-type: none"><li>◊ de vennootschap onder firma V.o.f. Jansen, handelend onder de naam Spar Jansen V.o.f., gevestigd aan de Zuidstraat 2 te Poortvliet;</li><li>◊ de heer A.J. van Ommen, handelend onder de naam Spar van Ommen, gevestigd aan de Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk,</li><li>◊ Coupe Retail B.V., exploitant van de supermarkt aan de Molenstraat 1 te Oud-Vossemeer;</li><li>◊ de vennootschap onder firma Supermarkt de Berg St. Phillipsland V.o.f., handelend onder de naam Spar.</li></ul></li><li>• Beeldkwaliteitplan Havengebied Sint-Annaland</li></ul> |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

No.:

De raad van de gemeente Tholen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013 en de brief van genoemd college d.d. 25 juni 2013, nummer 13.21456/IIIro, met aanvullende informatie naar aanleiding van de behandeling van het voorstel door de commissie Ruimte op 17 juni 2013; na amendering in de raadsvergadering van 27 juni 2013;

overwegende dat een drietal bestemmingsplannen is voorbereid voor de ontwikkeling van het Havengebied te Sint-Annaland

dat ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 januari 2013 tot en met 7 maart 2013 het ontwerp van de bestemmingsplannen Havenplateau Sint-Annaland, Havenplein Sint-Annaland en Kleine Suzannapolder Sint-Annaland, gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en de Eendrachtbode van 24 januari 2013, terwijl de mededeling van terinzagelegging van de drie genoemde ontwerpplannen tevens is geplaatst op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

dat tegen het ontwerpplan voor het Havenplateau drie zienswijzen zijn ingediend, te weten door:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001 te Middelburg
2. advocatenkantoor AKD N.V. te Rotterdam, namens de heer J.C. Rijnberg, Havenweg 8 te Sint-Annaland;
3. Aben & Slag Advocaten te Weert, namens de Vereniging van Eigenaren Chaletparc Krabbenkreek;

dat tegen het ontwerpplan voor het Havenplein twee zienswijzen zijn ingediend, te weten door:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001 te Middelburg
2. Poelmann van den Broek Advocaten te Nijmegen, namens:
  - a. de vennootschap onder firma V.o.f. Jansen, handelend onder de naam Spar Jansen V.o.f., gevestigd aan de Zuidstraat 2 te Poortvliet;
  - b. de heer A.J. van Ommen, handelend onder de naam Spar van Ommen, gevestigd aan de Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk,
  - c. Coupe Retail B.V., exploitant van de supermarkt aan de Molenstraat 1 te Oud-Vossemeer;
  - d. de vennootschap onder firma Supermarkt de Berg St. Philipsland V.o.f., handelend onder de naam Spar.

dat tegen het ontwerpplan voor de Kleine Suzannapolder een zienswijze is ingediend, te weten door:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001 te Middelburg

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

dat burgemeester en wethouders in hun eerdergenoemd voorstel op de gegrondheid dan wel ongegrondheid van de zienswijzen zijn ingegaan en dat geconcludeerd moet worden dat de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond zijn;

dat de zienswijzen voor zover deze gegrond zijn aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen in de betreffende bestemmingsplannen

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

b e s l u i t :

- I. in te stemmen met de becommentariëring van de zienswijzen zoals verwoord in het voorstel van burgemeester en, deze tot de zijne te maken en onderdeel te doen zijn van dit besluit;
- II. alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen van Gedeputeerde Staten van Zeeland ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijzen van advocatenkantoor AKD N.V., namens de heer J.C. Rijnberg, gegrond te verklaren voor zover het betreft de bestemming van het perceel Havenweg 8 te Sint-Annaland en voor het overige ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijzen van Aben & Slag advocaten, namens de Vereniging van Eigenaren Chaletparc Krabbenkreek, gegrond te verklaren voor zover het betreft de maximale bouwhoogte van schotelantennes en voor het overige ongegrond te verklaren;
- VI. de zienswijzen van Poelmann van den Broek namens:
  - a. de vennootschap onder firma V.o.f. Jansen, handelend onder de naam Spar Jansen V.o.f., gevestigd aan de Zuidstraat 2 te Poortvliet;
  - b. de heer A.J. van Ommen, handelend onder de naam Spar van Ommen, gevestigd aan de Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk,
  - c. Coupe Retail B.V., exploitant van de supermarkt aan de Molenstraat 1 te Oud-Vossemeer;
  - d. de vennootschap onder firma Supermarkt de Berg St. Philipsland V.o.f., handelend onder de naam Spar.gegrond te verklaren voor zover het betreft
  - de mogelijkheid voor een supermarkt af te wijken van het bestemmingsplan voor het aanpassen van de oppervlakte;
  - de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het vergroten van de bruto vloeroppervlakte voor detailhandel;
  - de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het toelaten van detailhandel op een verdieping;
  - de redactie van de bouwregel voor gronden met de aanduiding 'supermarkt' in de bestemming Centrum;
  - het ontbreken in de begripsbepaling van een definitie van de begrippen 'bedrijfsvloeroppervlak' en 'winkelvloeroppervlak'en voor het overige ongegrond te verklaren
- VII. het bestemmingsplan Havenplateau Sint-Annaland, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0716.bpbphavenplatANL-OW01, vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:
  - a. wijzigingen in de regels**
    1. In artikel 1.13 wordt 'lig top' gewijzigd in 'ligt op';
    2. In artikel 1.15 wordt de term 'Inrichtingen- en of vergunningenbesluit milieubeheer' vervangen door: Activiteitenbesluit milieubeheer;
    3. Aan artikel 1.21 wordt achter de term 'Woningwet', toegevoegd: 'danwel Wabo';
    4. Artikel 1.48 wordt gewijzigd als volgt:  
**Geluidhinderlijke inrichtingen:** bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99 laatst gewijzigd Stb. 2001, 29);
    5. In artikel 1.58 wordt de term 'Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer' vervangen door ' Activiteitenbesluit milieubeheer';
    6. Artikel 1.86 vervalt;
    7. de artikelen 1.87 tot en met 1.91 worden vernummerd tot 1.86 tot en met 1.90
    8. Artikel 1.91 wordt toegevoegd en luidt als volgt:  
**Winkelvloeroppervlak:** de voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's;
    9. In artikel 2, sub f wordt 'gelijkt' gewijzigd in 'gelijk';

10. Artikel 3.2f wordt gewijzigd als volgt:
  5. van schotelantennes 3,00 m
11. In artikel 3.4.1. sub a wordt de verwijzing naar artikel 3.1.1. sub d gewijzigd in artikel 3.1.1. sub a;
12. In artikel 6.2.c onder 1 worden de woorden 'van het aantal percelen' vervangen door 'per bouwperceel';
13. Artikel 6.2.f wordt gewijzigd als volgt:
  5. van schotelantennes 3,00 m
14. Artikel 10 'Wonen' vervalt;
15. In artikel 12.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
16. In artikel 13.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
17. In artikel 14.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
18. In artikel 15.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
19. In artikel 16.2. sub a wordt de verwijzing naar lid 36.1 gewijzigd in lid 16.1;
20. In artikel 16.3.2. sub a wordt de verwijzing naar lid 16.2 gewijzigd in lid 16.3.1;
21. Artikel 21.2 vervalt
22. Artikel 21.3 wordt vernummerd tot artikel 21.2
23. Artikel 22.1 aanhef wordt gewijzigd als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit plan voor:
24. de artikelen 5 tot en met 9 worden vernummerd tot 6 tot en met 10
25. er wordt een nieuw artikel 5 toegevoegd, luidend als volgt:

## **Artikel 5 Horeca**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

- 5.1.1 De voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1c': een horecabedrijf behorende tot maximaal categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
  - c. verhardingen, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen.
- 5.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in artikel 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:
  - a. gebouwen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. één bedrijfswoning, met een inhoud van 900 m<sup>3</sup>, is toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak geen overkappingen mogen worden opgericht;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 meter meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
  1. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1,00 m;
  2. van erf- en terreinafscheidingen elders 2,00 m;
  3. van lichtmasten en overige masten 9,00 m;
  4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3,00 m.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend het uitoefenen van detailhandelsactiviteiten.

#### b. wijzigingen op de verbeelding (analoog bladnummer 1 van 1)

1. Aan de Havenweg 8 en 8a wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Horeca', een en ander zoals aangegeven op de bij het amendement gevoegde bijlage, inhoudende een gedeelte van de verbeelding;
2. De aanduiding 'wro-zone-verwerkelijking in de naaste toekomst' vervalt.

#### c. wijzigingen in de bijlagen

1. Bijlage 3: Lijst van gevaarlijke stoffen vervalt.

VIII. het bestemmingsplan Havenplein Sint-Annaland, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0716.bphavenpleinANL-OW01, vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

#### a. wijzigingen in de regels;

1. Artikel 1.78 vervalt;
2. de artikelen 1.79 tot en met 1.81 worden vernummerd tot 1.78 tot en met 1.80
3. Artikel 1.81 wordt toegevoegd en luidt als volgt:  
**Wed:** Wet economische delicten zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
4. De artikelen 1.83 tot en met 1.85 worden vernummerd tot 1.84 tot en met 1.86;
5. Artikel 1.83 wordt toegevoegd en luidt als volgt:  
**Winkelvloeroppervlak:** de voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's
6. In artikel 4.1.1. onder m wordt het cijfer '0,5' vervangen door '1,0';
7. In artikel 4.1.1. onder n wordt de term 'verkoopvloeroppervlak' vervangen door 'winkelvloeroppervlak';
8. Artikel 4.2. sub c wordt gewijzigd als volgt:  
c. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan waarvan het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 2.265 m<sup>2</sup> en het winkelvloeroppervlak niet meer dan 1.770 m<sup>2</sup> mag bedragen
9. In artikel 4.2. sub e wordt de term 'bruto vloeroppervlak' vervangen door 'bedrijfsvloeroppervlak';
10. In artikel 4.2. sub i wordt de term 'sub g' vervangen door 'sub h';
11. Artikel 4.4.1. sub a wordt gewijzigd als volgt:  
a. detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', en dienstverlening tevens op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn;
12. Artikel 4.4.2 wordt gewijzigd als volgt:  
Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2, sub e, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', voor vergroting van het totale bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel voor detailhandel en kantoren tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>, mits geen sprake is van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving.
13. In artikel 9.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
14. In artikel 10.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
15. In artikel 10.3.3. sub b wordt 1088 gewijzigd in 1988;
16. In artikel 11.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
17. In artikel 12.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
18. In artikel 13.2. sub a wordt de verwijzing naar lid 36.1 gewijzigd in lid 13.1;
19. Aan artikel 16 wordt een lid 16.2.3 toegevoegd, luidend als volgt:  
In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 16.2.1. en lid 16.2.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.
20. Artikel 19.1 sub a wordt gewijzigd als volgt:  
a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met maximaal 10%, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

**b. wijzigingen op de verbeelding** (analoog blad 1 van 1)

1. aan de bestemming 'Centrum' aan de noordwestzijde van het Havenplein wordt de aanduiding (-dh) toegevoegd;

**c. wijzigingen in de bijlagen**

1. Bijlage 3: Lijst van gevaarlijke stoffen vervalt

IX. Het bestemmingsplan Kleine Suzannapolder Sint-Annaland, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0716.bpklsuzpolderANL-OW01, vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

**a. wijzigingen in de regels**

1. In artikel 1.12 wordt de term 'Inrichtingen- en of vergunningenbesluit milieubeheer' vervangen door: Activiteitenbesluit milieubeheer;
2. Artikel 1.35 wordt gewijzigd als volgt:  
**Geluidhinderlijke inrichtingen:** bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99 laatst gewijzigd Stb. 2001, 29);
3. In artikel 1.40 wordt de term 'Inrichtingen- en of vergunningenbesluit milieubeheer' vervangen door: Activiteitenbesluit milieubeheer;
4. Artikel 1.55 vervalt
5. de artikelen 1.12 tot en met 1.54 worden vernummerd tot 1.14 tot en met 1.56
6. de artikelen 1.56 tot en met 1.60 worden vernummerd tot 1.57 tot en met 1.61
7. er wordt een nieuw artikel 1.12 toegevoegd, luidend als volgt:  
**archeologisch deskundige:** de provinciaal archeoloog, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten dan wel een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;
8. er wordt een nieuw artikel 1.13 toegevoegd, luidend als volgt:  
**archeologische waarde:** de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
9. In artikel 2, sub f wordt 'gelijkt' gewijzigd in 'gelijk'
10. In artikel 4.1.2 aanhef wordt de verwijzing naar lid 7.1.1 gewijzigd in lid 4.1.1;
11. In artikel 5.3.2. aanhef wordt de verwijzing naar lid 5.3.1, sub a t/m h gewijzigd in lid 5.3.1, sub a t/m d;
12. In artikel 6.1.2, aanhef wordt de verwijzing naar lid 7.1.1. gewijzigd in lid 6.1.1.;
13. In artikel 7.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in ' worden verbonden';
14. In artikel 8.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in ' worden verbonden';
15. In artikel 8.3.3. sub b wordt 888 gewijzigd in 1988;
16. In artikel 9.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in ' worden verbonden';
17. In artikel 10.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in ' worden verbonden';
18. In artikel 11.2. sub a wordt de verwijzing naar lid 36.1 gewijzigd in lid 11.1;
19. Aan artikel 12.3 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidend als volgt:  
12.3.2. Procedureregulering
  - a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3.1. winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van waterkeringen (het Waterschap) omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.
20. Aan artikel 18 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidend als volgt:  
18.2 Procedureregulering
  - 18.2.1. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 18.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

- X. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- XI. Het beeldkwaliteitplan Havengebied Sint-Annaland vast te stellen en dit plan aan te merken als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Tholen, laatst gewijzigd 10 mei 2012.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Tholen in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013.

, voorzitter

, griffier

Aan de raad van de gemeente Tholen

uw brief: ons kenmerk: 13.21456/IIIro datum: 25 juni 2013 bijlage: 2  
uw kenmerk: doorkiesnr: (0166) 66 83 27 verzenddatum: 25 juni 2013  
onderwerp: bestemmingsplannen  
Havengebied Sint-Annaland

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van de discussie in de vergadering van de commissie Ruimte van 17 juni 2013 over de bestemmingsplannen voor het Havengebied Sint-Annaland heeft wethouder Hommel u nadere informatie toegezegd over enkele onderwerpen. Hieronder treft u die nadere informatie aan.

#### **1. Gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking**

Door de heer Van 't Hof van de fractie ABT is gevraagd naar een uitleg over de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking voor de sector dagelijkse artikelen. In de tabel 4.1 op blz. 18 van het BRO-rapport van 21 december 2011 staat hier een bedrag van op basis van het eerdere onderzoek uit 2006 en op basis van het geactualiseerde onderzoek in 2011.

Dit distributieplanologisch rapport is gebruikt als onderbouwing voor het bestemmingsplan VesteTuin en voor de Omgevingsvergunning van de supermarkt in Sint-Annaland en thans voor het bestemmingsplan Havenplein, Sint-Annaland. Zowel bij VesteTuin als bij de omgevingsvergunning is door de Raad van State, respectievelijk de Rechtbank Zeeland-West-Brabant dit rapport als goede onderbouwing voor de gebruikte procedures beoordeeld.

Tabel 4.1 gaat uit van de omvang van de Thoolse bestedingen in de dagelijkse artikelensector en is op het niveau van 2011 gezet ten opzichte van het oude onderzoek uit 2006. Het bedrag van € 2.183,00 per hoofd van de bevolking gaat dus uit van prijspeil 2011. Deze omvang is bepaald volgens de algemeen geaccepteerde methodiek van de onderzoeksbureaus en het HBD (Hoofdbedrijfsschap Detailhandel). Omdat het gemiddelde inkomensniveau op Tholen ongeveer 10% onder het landelijke gemiddelde ligt, is dit een bedrag dat is gecorrigeerd naar "Thools" niveau. De skope naar 2021 voor het te besteden bedrag per hoofd van de bevolking is in de tabel voorzichtigheidshalve op hetzelfde prijspeil van 2011 gehouden.

#### **2. bouwplannen Havenweg 8 te Sint-Annaland (familie Rijnberg)**

De eerste contacten met de familie Rijnberg over de herontwikkeling van het perceel Havenweg 8 dateren al van 2010/2011. Toen heeft wethouder Hommel gesprekken gevoerd met de familie Rijnberg waarbij aan de orde is geweest de herinvulling van het bestaande pand Havenweg 8 (voormalig restaurant De Lagune).

Op 15 maart 2012 hebben wij, via een mail van de heer J. Quist van Quist Vastgoed Ontwikkeling van diezelfde datum aan de projectleider van het havengebied, de heer drs. Ing. G.H. Kooiker, te horen

gekregen dat hij, samen met de heer Rijnberg, "een prachtig plan ontwikkeld heeft voor de realisatie van enkele recreatiewoningen op het havenplateau van Sint-Annaland, tussen de woning van de familie Rijnberg en de gebouwen van de WSV St. Annaland." Hij vraagt tevens dit plan een keer te mogen presenteren.

Op 21 maart 2012 is het plan gepresenteerd aan genoemde projectleider. Het plan behelst de bouw van 15 recreatiewoningen (dijkwoningen) in 4 blokken geschakeld. Na de presentatie is dit plan door ons in behandeling genomen. Lopende dit proces is het plan nog aangepast in die zin dat het aantal te bouwen blokken is terug gebracht naar 3 vrijstaande blokken.

Voor wat betreft de huidige planologische situatie merken wij op dat het perceel Havenweg 8 in het voor dit perceel nog van kracht zijnde bestemmingsplan Buitengebied uit 1977 voor het grootste gedeelte de bestemming Horecavestigingen heeft. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de vestiging van horecabedrijven. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. horecabedrijven;
- b. per bedrijf ten hoogste één dienstwoning;
- c. andere bouwwerken ten behoeve van het toegestane gebruik.

Van het totale bouwperceel mag 75% worden gebouwd.

Een recreatiewoning is geen horecabedrijf maar een zelfstandig gebouw dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond. De bouw van recreatiewoningen past niet binnen de bestemming Horecavestigingen. Wij kunnen dan ook niet anders dan constateren dat de plannen om te komen tot de bouw van 15 recreatiewoningen in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. Overigens, als de plannen in overeenstemming waren geweest met het geldende bestemmingsplan, dan was deze hele discussie niet aan de orde geweest. Aan plannen die voldoen aan het bestemmingsplan en aan overige relevante eisen dient medewerking te worden verleend.

In onze vergadering van 13 november 2012 hebben wij gesproken over het ingediende plan. Daarbij hebben wij overwogen of het, ondanks de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan, aanbeveling verdient toch medewerking te verlenen aan het plan. Wij zijn van mening dat er in de plannen sprake is van een strijdigheid met de basisfilosofie voor bebouwing aan de haven. Het plan is naar onze mening ontwikkeld als een tweede havenfront. Waarbij visuele relaties tussen de Krabbenkreek, jachthaven en dorp in dit deel van het gebied teniet worden gedaan. Wel staan wij positief tegenover de realisatie van recreatieappartementen in het bestaande gebouw, mits rekening wordt gehouden met de eisen van het waterschap en onder strikte kaders. Uitbreiding van het bestaande gebouw ten behoeve van de realisatie van extra appartementen staan wij niet voor.

Verder hebben wij geconstateerd dat de gewenste bebouwing aan de noordzijde de eigendomsgrenzen in meer of mindere mate overschrijdt. De aangrenzende grond (dijk) is eigendom van de gemeente. Wij zijn niet bereid om ten behoeve van de realisering van dit plan, wat niet past binnen de filosofie voor het havengebied, grondtransacties te laten plaatsvinden.

Bij brief van 13 november 2012, nummer 12.30145/IIIro, hebben wij de heer Quist, als indiener van het initiatief, schriftelijk geïnformeerd over ons standpunt.

Alhoewel primair relevant is wat we als gemeente vinden van de plannen van de heer Rijnberg mag het waterschapsbeleid niet uit het oog worden verloren. Al in 2007 hebben wij kennis kunnen nemen van het waterschapsstandpunt over bebouwing op deze locatie op basis van een eerder initiatief van de vorige eigenaar. Nadat de heer Quist door de projectleider is gewezen op de mogelijke bezwaren van het waterschap tegen deze ontwikkeling heeft er op 18 september 2012 een gesprek plaatsgevonden tussen de heer Quist en medewerkers van het waterschap. Dit gesprek is volgens een mailbericht van de heer Quist van 19 september "buitengewoon positief" verlopen en volgens diezelfde mail "hoeven we vanuit het waterschap niet op bezwaren te rekenen". Omdat dit toch wel afweek van onze kennis is dit nagetrokken bij het waterschap. Daaruit bleek ons dat het waterschapsstandpunt genuanceerder ligt dan door de heer Quist is ervaren. Er zitten de nodige haken en ogen aan het totale plan en er zullen wellicht ingrijpende infrastructurele ingrepen plaats moeten vinden wil het volledige plan haalbaar zijn. Daarbij is onder andere genoemd het aanbrengen van een damwand in de haven om een soort havenplateau te realiseren. Het bestaande pand mag

wel worden herbouwd en in beginsel met 20% worden vergroot. Initiatiefnemer kan hiervan op de hoogte zijn omdat de elektronische correspondentie hierover aan hem is verstrekt.

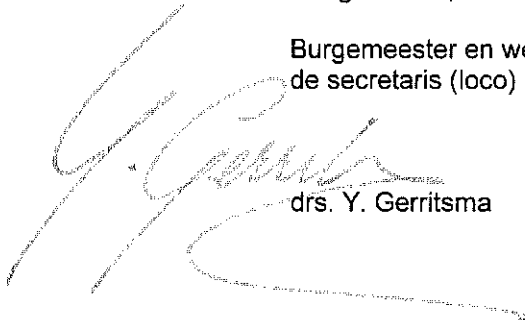
Het vorenstaande overziende blijven wij bij ons voorstel d.d. 14 mei 2013 om het bestemmingsplan Havenplateau Sint-Annaland voor wat betreft onderhavig perceel gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft onder andere een wijziging van de verbeelding voor het perceel Havenweg 8 in die zin dat de bestemming Wonen wordt gewijzigd in Horeca zoals genoemd onder VII, sub b, van het ontwerp-besluit. Binnen deze horecabestemming passen de activiteiten zoals deze in het naast het voormalige restaurant De Lagune gelegen gebouw Punta Laguna plaatsvinden. Daar vindt kamerverhuur en de verhuur van appartementen plaats. De bestemming Horeca staat een hotel, inclusief appartementen, toe en daarvan is hier, zij het op kleine schaal, sprake. In ons voorstel zijn wij uitgegaan om voor de bestemming Horeca hetzelfde bouwvlak aan te houden als het bouwvlak zoals dat op de verbeelding is opgenomen voor de bestemming Wonen. Wij hebben er evenwel geen bezwaren tegen dat een wat groter bouwvlak wordt aangehouden. Het bouwvlak is dan weliswaar kleiner dan in het oude bestemmingsplan doch biedt ruimte voor een eventuele uitbreiding van de bestaande bebouwing waar de 20% die het waterschap hanteert ruimschoots binnen past. Door het vlak wat ruimer te nemen biedt dat voor de eigenaar wat meer speelruimte in de vormgeving van een eventuele uitbreiding. Het huidige bouwvlak dateert al van 1977 en er is nimmer gebruik gemaakt van de huidige bebouwingsmogelijkheden binnen dat bouwvlak. Ook de plannen van de familie Rijnberg, die sinds 2010 eigenaar is van het perceel Havenweg 8, voorzien daar niet in. Wel wenst men ter plaatse recreatiewoningen te bouwen, maar dat past niet binnen de geldende bestemming.

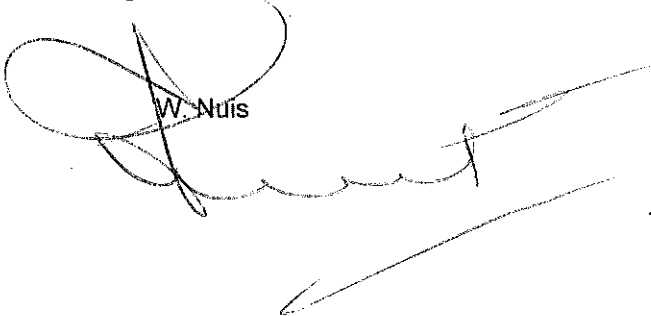
Wij stellen u daarom thans voor een bouwvlak te hanteren zoals op de bij deze brief gevoegde bijlage (gedeelte van de verbeelding) gearceerd is weergegeven. Het bouwvlak is aan weerszijden (ten oosten van voormalig restaurant De Lagune en ten westen van het pand Punta Laguna) met 10 meter verbreed. Tevens stellen wij u voor de bij deze brief gevoegde bijlage (gedeelte van de verbeelding) onderdeel van uw besluitvorming te doen zijn. Daartoe dient de considerans en het gestelde onder VII, sub b, van het ontwerp-besluit enigszins te worden aangepast. Een aangepast besluit treft u eveneens hierbij aan.

Wij vertrouwen er op u met het vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog nadere informatie wensen, dan kunt u contact opnemen met de heer mr. G. Vos van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Hij is bereikbaar onder bovengenoemd doorkiesnummer.

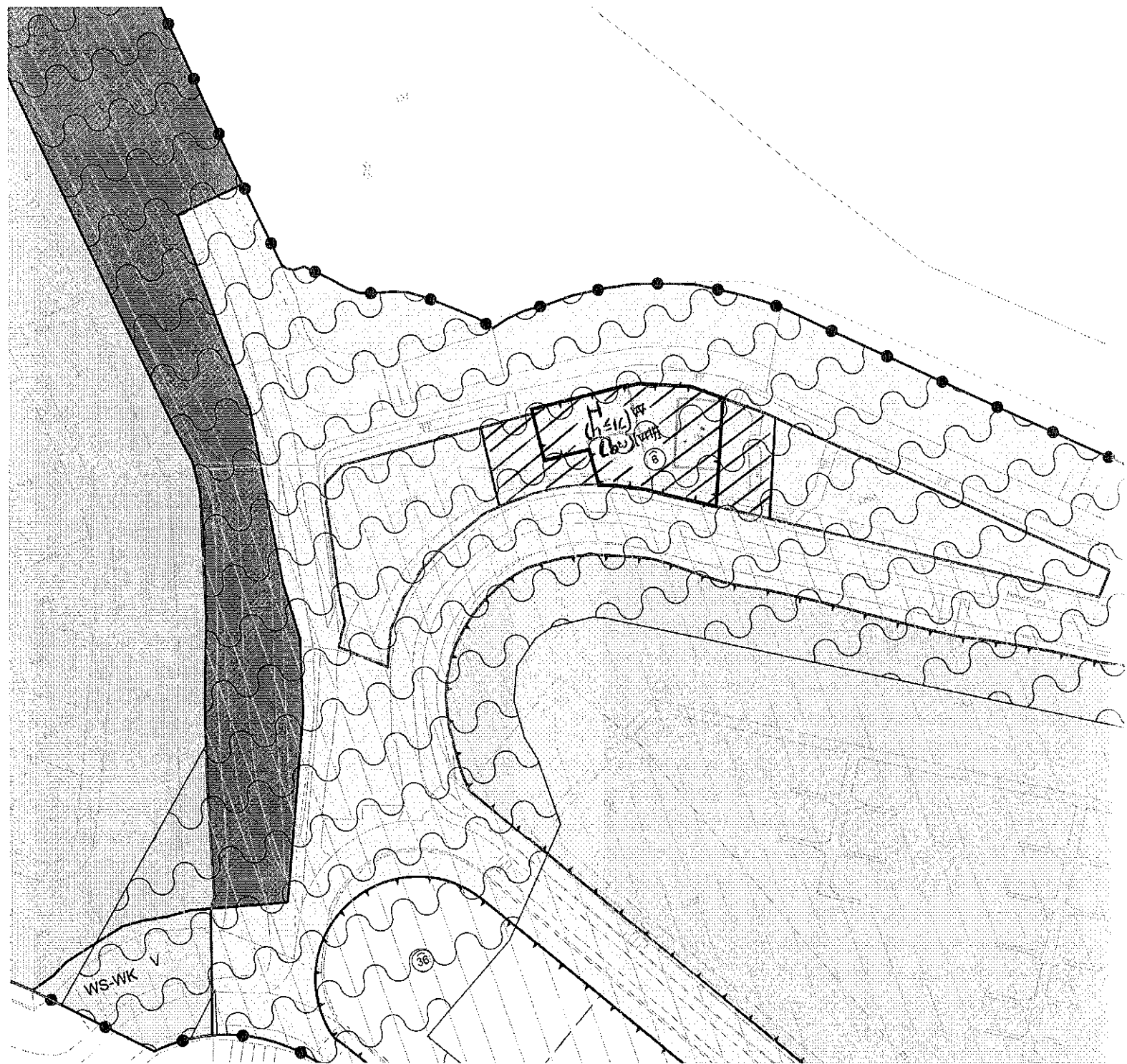
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,  
de secretaris (loco) de burgemeester

  
drs. Y. Gerritsma

  
W. Nuis

Bijlage 1 bij brief 25 juni 2013,  
nummer 13.21456/11/ro.



No.:

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

No.:

De raad van de gemeente Tholen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013 en de brief van genoemd college d.d. 25 juni 2013, nummer 13.21456/IIIro, met aanvullende informatie naar aanleiding van de behandeling van het voorstel door de commissie Ruimte op 17 juni 2013;

overwegende dat een drietal bestemmingsplannen is voorbereid voor de ontwikkeling van het Havengebied te Sint-Annaland

dat ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 januari 2013 tot en met 7 maart 2013 het ontwerp van de bestemmingsplannen Havenplateau Sint-Annaland, Havenplein Sint-Annaland en Kleine Suzannapolder Sint-Annaland, gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en de Eendrachtbode van 24 januari 2013, terwijl de mededeling van terinzagelegging van de drie genoemde ontwerpplannen tevens is geplaatst op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

dat tegen het ontwerpplan voor het Havenplateau drie zienswijzen zijn ingediend, te weten door:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001 te Middelburg
2. advocatenkantoor AKD N.V. te Rotterdam, namens de heer J.C. Rijnberg, Havenweg 8 te Sint-Annaland;
3. Aben & Slag Advocaten te Weert, namens de Vereniging van Eigenaren Chaletparc Krabbenkreek;

dat tegen het ontwerpplan voor het Havenplein twee zienswijzen zijn ingediend, te weten door:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001 te Middelburg
2. Poelmann van den Broek Advocaten te Nijmegen, namens:
  - a. de vennootschap onder firma V.o.f. Jansen, handelend onder de naam Spar Jansen V.o.f., gevestigd aan de Zuidstraat 2 te Poortvliet;
  - b. de heer A.J. van Ommen, handelend onder de naam Spar van Ommen, gevestigd aan de Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk,
  - c. Coupe Retail B.V., exploitant van de supermarkt aan de Molenstraat 1 te Oud-Vossemeer;
  - d. de vennootschap onder firma Supermarkt de Berg St. Philipsland V.o.f., handelend onder de naam Spar.

dat tegen het ontwerpplan voor de Kleine Suzannapolder een zienswijze is ingediend, te weten door:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001 te Middelburg

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

dat burgemeester en wethouders in hun eerdergenoemd voorstel op de gegrondheid dan wel ongegrondheid van de zienswijzen zijn ingegaan en dat geconcludeerd moet worden dat de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond zijn;

dat de zienswijzen voor zover deze gegrond zijn aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen in de betreffende bestemmingsplannen

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

b e s l u i t :

- I. in te stemmen met de becommentariëring van de zienswijzen zoals verwoord in het voorstel van burgemeester en, deze tot de zijne te maken en onderdeel te doen zijn van dit besluit;
- II. alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen van Gedeputeerde Staten van Zeeland ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijzen van advocatenkantoor AKD N.V., namens de heer J.C. Rijnberg, gegrond te verklaren voor zover het betreft de bestemming van het perceel Havenweg 8 te Sint-Annaland en voor het overige ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijzen van Aben & Slag advocaten, namens de Vereniging van Eigenaren Chaletparc Krabbenkreek, gegrond te verklaren voor zover het betreft de maximale bouwhoogte van schotelantennes en voor het overige ongegrond te verklaren;
- VI. de zienswijzen van Poelmann van den Broek namens:
  - a. de vennootschap onder firma V.o.f. Jansen, handelend onder de naam Spar Jansen V.o.f., gevestigd aan de Zuidstraat 2 te Poortvliet;
  - b. de heer A.J. van Ommen, handelend onder de naam Spar van Ommen, gevestigd aan de Markt 33-34 te Sint-Maartensdijk,
  - c. Coupe Retail B.V., exploitant van de supermarkt aan de Molenstraat 1 te Oud-Vossemeer;
  - d. de vennootschap onder firma Supermarkt de Berg St. Philipsland V.o.f., handelend onder de naam Spar.gegrond te verklaren voor zover het betreft
  - de mogelijkheid voor een supermarkt af te wijken van het bestemmingsplan voor het aanpassen van de oppervlakte;
  - de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het vergroten van de bruto vloeroppervlakte voor detailhandel;
  - de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het toelaten van detailhandel op een verdieping;
  - de redactie van de bouwregel voor gronden met de aanduiding 'supermarkt' in de bestemming Centrum;
  - het ontbreken in de begripsbepaling van een definitie van de begrippen 'bedrijfsvloeroppervlak' en 'winkelvloeroppervlak'en voor het overige ongegrond te verklaren
- VII. het bestemmingsplan Havenplateau Sint-Annaland, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0716.bpbphavenplatANL-OW01, vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:
  - a. **wijzigingen in de regels**
    1. In artikel 1.13 wordt 'lig top' gewijzigd in 'ligt op';
    2. In artikel 1.15 wordt de term 'Inrichtingen- en of vergunningenbesluit milieubeheer' vervangen door: Activiteitenbesluit milieubeheer;
    3. Aan artikel 1.21 wordt achter de term 'Woningwet', toegevoegd: 'danwel Wabo';
    4. Artikel 1.48 wordt gewijzigd als volgt:

**Geluidhinderlijke inrichtingen:** bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99 laatst gewijzigd Stb. 2001, 29);
    5. In artikel 1.58 wordt de term 'Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer' vervangen door ' Activiteitenbesluit milieubeheer';
    6. Artikel 1.86 vervalt;
    7. de artikelen 1.87 tot en met 1.91 worden vernummerd tot 1.86 tot en met 1.90
    8. Artikel 1.91 wordt toegevoegd en luidt als volgt:

**Winkelvloeroppervlak:** de voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's;
    9. In artikel 2, sub f wordt 'gelijkt' gewijzigd in 'gelijk';

10. Artikel 3.2f wordt gewijzigd als volgt:
  5. van schotelantennes 3,00 m
11. In artikel 3.4.1. sub a wordt de verwijzing naar artikel 3.1.1. sub d gewijzigd in artikel 3.1.1. sub a;
12. In artikel 6.2.c onder 1 worden de woorden 'van het aantal percelen' vervangen door 'per bouwperceel';
13. Artikel 6.2.f wordt gewijzigd als volgt:
  5. van schotelantennes 3,00 m
14. Artikel 10 'Wonen' vervalt;
15. In artikel 12.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
16. In artikel 13.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
17. In artikel 14.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
18. In artikel 15.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
19. In artikel 16.2. sub a wordt de verwijzing naar lid 36.1 gewijzigd in lid 16.1;
20. In artikel 16.3.2. sub a wordt de verwijzing naar lid 16.2 gewijzigd in lid 16.3.1;
21. Artikel 21.2 vervalt
22. Artikel 21.3 wordt vernummerd tot artikel 21.2
23. Artikel 22.1 aanhef wordt gewijzigd als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit plan voor:
24. de artikelen 5 tot en met 9 worden vernummerd tot 6 tot en met 10
25. er wordt een nieuw artikel 5 toegevoegd, luidend als volgt:

## **Artikel 5 Horeca**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

- 5.1.1 De voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1c': een horecabedrijf behorende tot maximaal categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
  - c. verhardingen, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen.
- 5.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in artikel 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:
  - a. gebouwen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. één bedrijfswoning, met een inhoud van 900 m<sup>3</sup>, is toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak geen overkappingen mogen worden opgericht;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 meter meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
  1. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1,00 m;
  2. van erf- en terreinafscheidingen elders 2,00 m;
  3. van lichtmasten en overige masten 9,00 m;
  4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3,00 m.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend het uitoefenen van detailhandelsactiviteiten.

#### b. wijzigingen op de verbeelding (analoog bladnummer 1 van 1)

1. Aan de Havenweg 8 en 8a wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Horeca', een en ander zoals aangegeven op de bij de brief van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 juni 2013 gevoegde bijlage, inhoudende een gedeelte van de verbeelding;
2. De aanduiding 'wro-zone-verwerkelijking in de naaste toekomst' vervalt.

#### c. wijzigingen in de bijlagen

1. Bijlage 3: Lijst van gevaarlijke stoffen vervalt.

VIII. het bestemmingsplan Havenplein Sint-Annaland, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0716.bphavenpleinANL-OW01, vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

#### a. wijzigingen in de regels;

1. Artikel 1.78 vervalt;
2. de artikelen 1.79 tot en met 1.81 worden vernummerd tot 1.78 tot en met 1.80
3. Artikel 1.81 wordt toegevoegd en luidt als volgt:  
**Wed:** Wet economische delicten zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
4. De artikelen 1.83 tot en met 1.85 worden vernummerd tot 1.84 tot en met 1.86;
5. Artikel 1.83 wordt toegevoegd en luidt als volgt:  
**Winkelvloeroppervlak:** de voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's
6. In artikel 4.1.1. onder m wordt het cijfer '0,5' vervangen door '1,0';
7. In artikel 4.1.1. onder n wordt de term 'verkoopvloeroppervlak' vervangen door 'winkelvloeroppervlak';
8. Artikel 4.2. sub c wordt gewijzigd als volgt:  
c. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan waarvan het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 2.265 m<sup>2</sup> en het winkelvloeroppervlak niet meer dan 1.770 m<sup>2</sup> mag bedragen
9. In artikel 4.2. sub e wordt de term 'bruto vloeroppervlak' vervangen door 'bedrijfsvloeroppervlak';
10. In artikel 4.2. sub i wordt de term 'sub g' vervangen door 'sub h';
11. Artikel 4.4.1. sub a wordt gewijzigd als volgt:  
a. detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', en dienstverlening tevens op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn;
12. Artikel 4.4.2 wordt gewijzigd als volgt:  
Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2, sub e, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', voor vergroting van het totale bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel voor detailhandel en kantoren tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>, mits geen sprake is van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving.
13. In artikel 9.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
14. In artikel 10.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
15. In artikel 10.3.3. sub b wordt 1088 gewijzigd in 1988;
16. In artikel 11.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
17. In artikel 12.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in 'worden verbonden';
18. In artikel 13.2. sub a wordt de verwijzing naar lid 36.1 gewijzigd in lid 13.1;
19. Aan artikel 16 wordt een lid 16.2.3 toegevoegd, luidend als volgt:  
In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 16.2.1. en lid 16.2.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.
20. Artikel 19.1 sub a wordt gewijzigd als volgt:  
a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met maximaal 10%, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

**b. wijzigingen op de verbeelding (analoog blad 1 van 1)**

1. aan de bestemming 'Centrum' aan de noordwestzijde van het Havenplein wordt de aanduiding (-dh) toegevoegd;

**c. wijzigingen in de bijlagen**

1. Bijlage 3: Lijst van gevaarlijke stoffen vervalt

**IX. Het bestemmingsplan Kleine Suzannapolder Sint-Annaland, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0716.bpklsuzpolderANL-OW01, vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:**

**a. wijzigingen in de regels**

1. In artikel 1.12 wordt de term 'Inrichtingen- en of vergunningenbesluit milieubeheer' vervangen door: Activiteitenbesluit milieubeheer;
2. Artikel 1.35 wordt gewijzigd als volgt:  
**Geluidhinderlijke inrichtingen:** bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99 laatst gewijzigd Stb. 2001, 29);
3. In artikel 1.40 wordt de term 'Inrichtingen- en of vergunningenbesluit milieubeheer' vervangen door: Activiteitenbesluit milieubeheer;
4. Artikel 1.55 vervalt
5. de artikelen 1.12 tot en met 1.54 worden vernummerd tot 1.14 tot en met 1.56
6. de artikelen 1.56 tot en met 1.60 worden vernummerd tot 1.57 tot en met 1.61
7. er wordt een nieuw artikel 1.12 toegevoegd, luidend als volgt:  
**archeologisch deskundige:** de provinciaal archeoloog, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten dan wel een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;
8. er wordt een nieuw artikel 1.13 toegevoegd, luidend als volgt:  
**archeologische waarde:** de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
9. In artikel 2, sub f wordt 'gelijkt' gewijzigd in 'gelijk'
10. In artikel 4.1.2 aanhef wordt de verwijzing naar lid 7.1.1 gewijzigd in lid 4.1.1;
11. In artikel 5.3.2. aanhef wordt de verwijzing naar lid 5.3.1, sub a t/m h gewijzigd in lid 5.3.1, sub a t/m d;
12. In artikel 6.1.2, aanhef wordt de verwijzing naar lid 7.1.1. gewijzigd in lid 6.1.1.;
13. In artikel 7.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in ' worden verbonden';
14. In artikel 8.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in ' worden verbonden';
15. In artikel 8.3.3. sub b wordt 888 gewijzigd in 1988;
16. In artikel 9.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in ' worden verbonden';
17. In artikel 10.3.3. aanhef wordt 'verbinden' gewijzigd in ' worden verbonden';
18. In artikel 11.2. sub a wordt de verwijzing naar lid 36.1 gewijzigd in lid 11.1;
19. Aan artikel 12.3 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidend als volgt:  
12.3.2. **Procedureregulering**
  - a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3.1. winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van waterkeringen (het Waterschap) omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.
20. Aan artikel 18 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidend als volgt:  
18.2 **Procedureregulering**
  - 18.2.1. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 18.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

- X. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- XI. Het beeldkwaliteitplan Havengebied Sint-Annaland vast te stellen en dit plan aan te merken als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Tholen, laatst gewijzigd 10 mei 2012.

Aldus vastgesteld door de raad van  
de gemeente Tholen in zijn openbare  
vergadering van 27 juni 2013.

, voorzitter

, griffier

## **AMENDEMENT**

De fractie van VVD

De raad van de gemeente Tholen, in vergadering bijeen op 27 juni 2013.

Gelezen het voorstel d.d. 14 mei 2013 om de bestemmingsplannen Havengebied Sint-Annaland vast te stellen en de aanvullende informatie van het college dd. 25 juni 2013.

### **Overwegende dat:**

- Recreatie en Toerisme een van de dragende economische pijlers is van de Gemeente Tholen.
- De Gemeente Tholen eigen ondernemers behoort te steunen in hun ondernemerschap.
- De heer J.C. Rijnberg, Havenweg 8, verzoekt om de horecabestemming op zijn perceel te handhaven omdat hij binnen die bestemming plannen wenst te ontwikkelen.
- Dat dergelijke plannen ook door het College van Burgemeester en Wethouders als aanvullend op het project Havengebied Sint-Annaland worden gezien.

### **Is van mening dat:**

- Het College van Burgemeester en Wethouders de heer J.C. Rijnberg meer ruimte moet bieden voor het ontwikkelen van zijn plannen.
- Dit verwezenlijkt kan worden door het bouwvlak met de bestemming Horeca ten oosten en ten westen van de perceelsgrens tussen de percelen Havenweg 8 en 8a zodanig te vergroten dat van beide percelen 50% kan worden bebouwd.

### **Besluit:**

Het voorliggende besluit als volgt te wijzigen:

- Bij punt 5.3 lid b. sub 1 "Aan de Havenweg 8 en 8a wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Horeca'; een en ander zoals aangegeven op de bij het amendement gevoegde bijlage, inhoudende een gedeelte van de verbeelding;

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening .....

