Bestemmingsplan Molenweg, Kerk, Zorg en Welzijn te Oud-Vossemeer

OPGESTELD VOOR:
GEREFORMEERDE GEMEENTE IN NEDERLAND TE OUD-VOSSEMEER/ TOPIRI HOLDING B.V.

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

11-9-2026
REFERENTIE 327200117

Bestemmingsplan Molenweg,
Kerk, Zorg en Welzijn, te Oud-Vossemeer

In opdracht van:
Gereformeerde Gemeente in Nederland te Oud-Vossemeer/
Topiri Holding B.V.

Opgesteld door:
MK / SE

Projectnummer:
327200117

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D04	MK		11 september 2026

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2.0 Planbeschrijving 8
2.1 Historische ontwikkeling 8
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 10

3.0 Beleid 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 18
3.3 Gemeentelijk beleid 22
3.4 Conclusie 27

4.0 Omgevingsaspecten 28
4.1 Bodemkwaliteit 28
4.2 Natuur 29
4.3 Stikstof 30
4.4 Water 31
4.5 Bedrijven en milieuzonering 35
4.6 Geluid 37
4.7 Luchtkwaliteit 39
4.8 Cultuurhistorie 40
4.9 Archeologie 40
4.10 Externe veiligheid 41
4.11 Mobiliteit 42
4.12 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen 43
4.13 Bezonning 43
4.14 Duurzaamheid 44
4.15 Technische infrastructuur 45
4.16 M.e.r.-beoordeling 45

5.0 Juridische planbeschrijving 48
5.1 Inleiding 48
5.2 Toelichting bestemmingen 48

6.0 Uitvoerbaarheid 50
6.1 Economische uitvoerbaarheid 50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50

Bijlagen

BIJLAGE 1	Verkennend bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., 11 januari 2019
BIJLAGE 2	Nader asbestonderzoek, ABO Milieuconsult, 17 juli 2020
BIJLAGE 3	Overtreding opgeheven besluit asbestwegen milieubeheer, Inspectie Leefomgeving en Transport, 13 september 2022
BIJLAGE 4	Quickscan flora en fauna Molenweg, Bureau Natuurlijk, 20 april 2022
BIJLAGE 5	Quickscan flora en fauna duikschool, Bureau Natuurlijk, 20 april 2022
BIJLAGE 6	Onderzoek stikstofdepositie, Stantec B.V., 6 februari 2024
BIJLAGE 7	Watertoets, Stantec B.V., 16 februari 2023
BIJLAGE 8	Bedrijven en milieuzonering, Stantec B.V., 30 juni 2022
BIJLAGE 9	Akoestisch onderzoek, Stantec B.V., 16 oktober 2023
BIJLAGE 10	Cumulatie onderzoek, Stantec BV, 27 november 2023
BIJLAGE 11	Inventariserend archeologisch onderzoek, SOB Research, november 2019
BIJLAGE 12	Reactie Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband, 19 november 2019
BIJLAGE 13	Mobiliteitsonderzoek, Stantec B.V., 6 oktober 2023
BIJLAGE 14	Bezonningsstudie Molenweg 38 te Oud-Vossemeer, Stantec B.V. 12 oktober 2023
BIJLAGE 15	M.e.r.-aanmeldnotitie, Stantec B.V., 15 februari 2023
BIJLAGE 16	Verslag omgevingsdialoog, Gereformeerde Gemeente in Nederland te Oud-Vossemeer, SubOcean Services, fam. H.F. Leunis, 6 april 2022
BIJLAGE 17	Nota van beantwoording zienswijzen
BIJLAGE 18	Uitspraak Raad van State d.d. 13-05-2026

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De Gereformeerde Gemeente Nederland heeft ten zuiden van de Molenweg 38 te Oud-Vossemeer diverse percelen aangekocht. De ruimte binnen de bestaande kerken van de gemeente is te klein en biedt geen mogelijkheden uit te breiden. Daarom is de Gereformeerde Gemeente op zoek gegaan naar extra ruimte voor de kerkbezoekers en met voldoende ruimte voor parkeren. Het verworven perceel aan de Molenweg biedt naast de kerk extra ruimte voor aanvullende functies, passend bij de ondersteunende maatschappelijke opvattingen van de kerk.

Voornemen is verder om ten noorden van de kerk een wooncomplex met een zorgwoning, multi-inzetbare zorggeschikte woningen en levensloopbestendige woningen, inclusief bijbehorende gemeenschappelijke voorziening, op te richten. Daarnaast wordt een bedrijfswoning gerealiseerd.

Naast de bovengenoemde beschreven ontwikkelingen aan de westzijde van de Molenweg worden in het bestemmingsplan ook enkele andere ontwikkelingen (aan de oostzijde Molenweg) meegenomen. Hier is sprake van de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Ter plaatse van Molenweg 27 wordt dit omgezet naar de bestemming ‘Wonen’. Aan de Molenweg 29 is een duikschool gevestigd. De locatie wordt uitgebreid met vijf slaapkamers waar klanten kunnen overnachten en een eetkamer. Verder wordt ter plaatse van de percelen Klaverveld 5 en 7 en Molenweg 31, 29 en 29a de milieucategorie gewijzigd naar maximaal 2.

De gemeente Tholen staat in principe positief tegenover de planontwikkeling en heeft daarom samen met de initiatiefnemers besloten om voor de planontwikkeling een bestemmingsplan in procedure te brengen. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening, waarmee medewerking wordt verleend aan het initiatief.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Molenweg ten zuiden van de kern Oud-Vossemeer in de gemeente Tholen. Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en het zuidelijk deel ligt buiten de bebouwde kom. Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Oud-Vossemeer, nummers 211, 212, 228, 249, 278, 458, 512 en een gedeelte van 309, bevinden zich in de huidige situatie een agrarisch kavel (perceel 458), een paardenwei, en een overkapping voor landbouwvoertuigen, een duikschool, bedrijven en bedrijfswoningen.



Figuur 1: ligging plangebied in Oud-Vossemeer, aangegeven in het rood



Figuur 2: Grens plangebied aangegeven in het rood

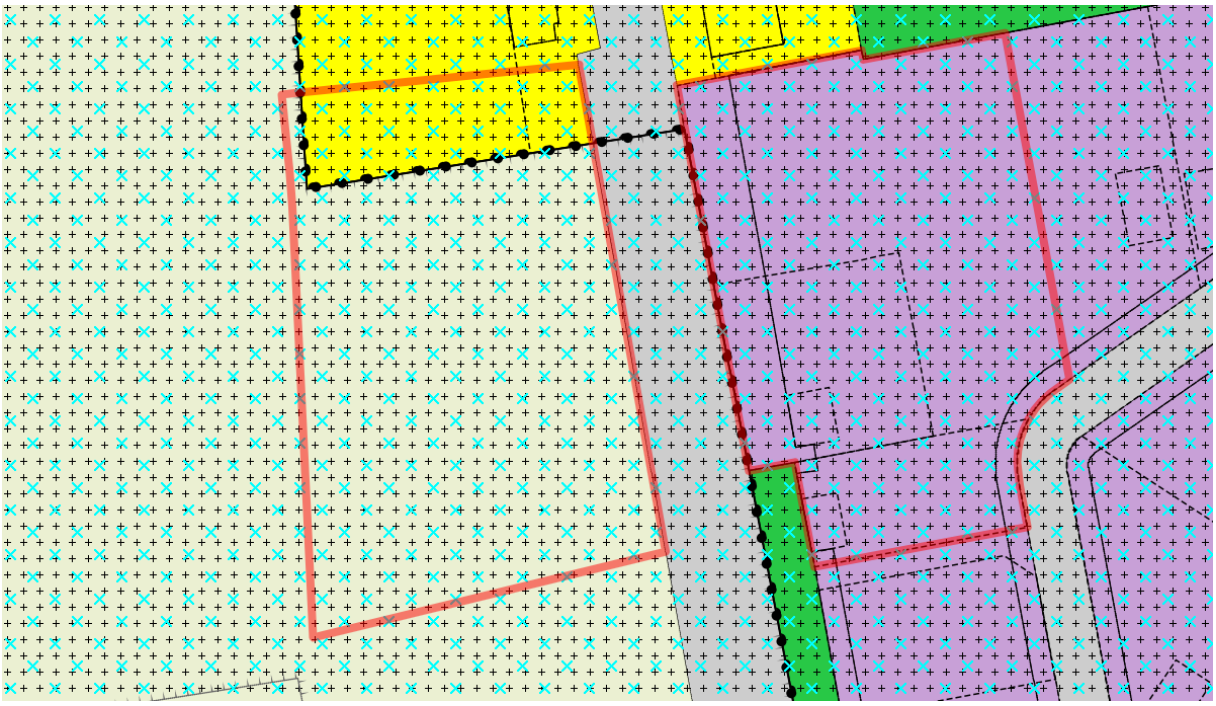
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen ‘Kommen gemeente Tholen’ vastgesteld op 14 maart 2013 en ‘Buitengebied Tholen’ vastgesteld op 19 december 2013.

In het bestemmingsplan ‘Kommen gemeente Tholen’ heeft het noordelijk deel van het westelijke plangebied de bestemming ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 3’ en de bouwaanduiding ‘Bijgebouwen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is de functie wonen toegestaan inclusief de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Op de gronden is enkel het bouwen van grondgebonden woningen toegestaan.

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Tholen’ heeft het zuidelijk deel van het westelijk plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 3’ en de gebiedsaanduiding ‘Overige zone – afwegingszone woon en verblijfsgebied’. Dit deel van het plangebied is bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven, die (nagenoeg) geheel afhankelijk zijn van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond. Het oprichten van bebouwing is hier niet toegestaan.

Het oostelijk deel van het plangebied ligt geheel binnen het bestemmingsplan ‘Kommen gemeente Tholen' en heeft daarin de bestemming ‘Bedrijventerrein’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’ en de functieaanduidingen ‘Bedrijf tot en met categorie 3.1’, ‘Bedrijfswoningen’, ‘Specifieke vorm van bedrijf – 9’ en ‘Specifieke vorm van bedrijf – 10’.



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan met hierin het plangebied aangegeven in het rood

De gronden ter plaatse van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1, zoals die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld en een wegensteunpunt met daarbij behorende opslag. Ook is per bedrijf één windturbine op het perceel toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘Bedrijfswoning’ is één bedrijfswoning toegestaan.

Ter plaatse van de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf – 9’ en ‘Specifieke vorm van bedrijf 10’ zijn respectievelijk de vervaardiging van machines en apparaten, timmerwerkfabrieken en vervaardiging overige artikelen van hout toegestaan.

De dubbelbestemming archeologie beschermt de onderliggende gronden tegen het beschadigen van mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen.

Voor het totale plangebied gelden aanvullend nog de bestemmingsplannen ‘Parapluherziening Parkeren Tholen’, ‘Beleid huisvesting internationale werknemers Tholen’ en ‘Parapluherziening Woonvormen’.

De planregels van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Tholen’ zorgen ervoor dat binnen de plangrenzen voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de toegestane functies. De planregels voor het ‘Beleid huisvesting internationale werknemers Tholen’ en ‘Parapluherziening Woonvormen’ zorgen ervoor dat binnen de plangrenzen ruimte wordt geboden voor de vestiging van woonvormen, waaronder voor internationale werknemers, die niet toegestaan zouden zijn onder de geldende bestemmingsplannen.

De voorgestane ontwikkeling betreft de ontwikkeling van de kerk, een wooncomplex met een zorgwoning, multi-inzetbare zorggeschikte woningen en levensloopbestendige woningen, inclusief bijbehorende gemeenschappelijke voorziening en ook de wijziging van enkele functies. Het betreft hier het wijzigen van de bestemming Bedrijventerrein naar Wonen, de realisatie van slaapkamers (met eetkamer) voor gasten van de duikschool aan Molenweg 29 en het aanpassen van de maximale milieucategorie van enkele bedrijfspercelen. Dit is niet toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van de plannen.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel ‘toekomstige situatie’ ingegaan.

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Oud-Vossemeer bevindt zich ten noorden van Tholen, waar in de middeleeuwen een waterrijk gebied lag. Rond 1450 is het gebied ingepolderd, waar vervolgens Vossemeer is ontstaan. Vossemeer is ontstaan als ringdorp rondom de kerk. Het dorp heeft tot het einde van de negentiende eeuw vooral een agrarisch karakter gehad, met name voor de productie van de Rubia tinctorum. Begin twintigste eeuw verdween deze bedrijvigheid uit het dorp. De Molenweg bestaat al enkele eeuwen en is van oudsher de uitvalsweg naar het zuiden vanuit de kern van Oud-Vossemeer.



Figuren 4 t/m 7: Oud-Vossemeer circa 1850, 1900, 1950 en 2000

2.2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern van Oud-Vossemeer en heeft een oppervlakte van bijna 14 ha. Het plangebied wordt doorkruist door de Molenweg, waardoor het plangebied onder te verdelen is in een westelijk deel en een oostelijk deel. Op deze twee deelgebieden wordt hieronder nader ingegaan.

Westelijk deel

Ten westen en zuidwesten wordt het deelgebied omringd door agrarische gronden. Deze worden deels gebruikt als paardenweide met bijbehorende stal. Ten noorden liggen bestaande woningen, waarbij ook openbare parkeerplaatsen op de weg zijn gerealiseerd. Deze woningen volgen de krommingen in de weg. Ten oosten van het deelgebied liggen een sloot en de Molenweg. Verspreid langs de Molenweg bevinden zich verschillende bomen, die in een rechte lijn liggen. Deze bomenrij, en het bijbehorende gras, vormen de scheiding tussen de bestaande sloot en de weg. Daarnaast wordt het gebied doorkruist door een sloot, voor de afwatering van het gebied.

Oostelijk deel

Dit deel van het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten door de Molenweg. Ten noorden van het plangebied ligt een bestaande woning. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied bevinden zich bestaande bedrijven en bijbehorende bedrijfswoningen. De voorgevelrooilijn van deze bestaande bebouwing ligt in een lijn evenwijdig aan de weg. De hoogte van de bebouwing loopt op richting het zuiden, waarna de hoogte ook weer daalt naarmate het buitengebied wordt bereikt. Tussen de weg en de bebouwing is een groenstrook met bomen aanwezig, dan wel verharding ten behoeve van parkeren bij de bedrijven.



Figuur 8: Huidige situatie plangebied, links de agrarische gronden en rechts de bedrijfspanden met bedrijfswoningen.



Figuur 9: huidige situatie plangebied, links de agrarische gronden en rechts de paardenweide met achtergelegen schuur.

Duikcentrum

Aan de Molenweg 29 bevindt zich een duikschool en -winkel met aanverwante services, zoals het vullen van duikflessen en het uitvoeren van een duikmedische keuring. Het zwembad van het duikcentrum wordt ook gebruikt om zwemles te geven aan kinderen, waar wekelijks meer dan 100 kinderen uit de omgeving gebruik van maken. Volwassen kunnen daarnaast ook deelnemen aan de aquarobicslessen en er is een mogelijkheid tot babyzwemmen. De locatie wordt gebruikt als uitvalsbasis voor mensen die in de omgeving (Oosterschelde) willen duiken. Vaak willen deze mensen vroeg op pad, waardoor er een behoefte is ontstaan om 's nachts te kunnen overnachten op de locatie.

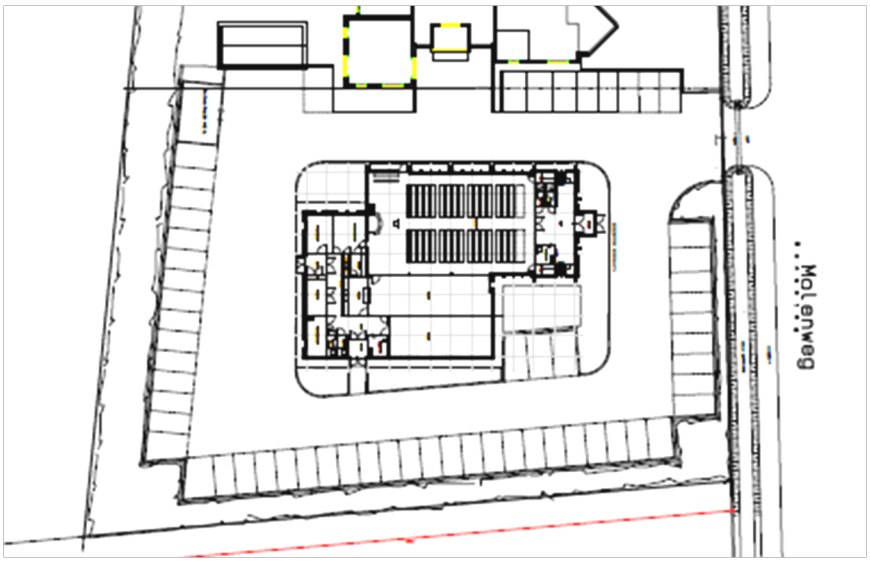
2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kerk (oostelijk deel plangebied), een wooncomplex met een zorgwoning, multi-inzetbare zorggeschikte woningen en levensloopbestendige woningen, inclusief bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen en een bedrijfswoning op het westelijk deel van het plangebied. Op het oostelijk deel van het plangebied worden slaapkamers gerealiseerd voor de gasten van de duikschool en wordt ter plaatse van Molenweg 27 de functie Wonen bestemd. Aanvullend wordt de milieucategorie van enkele bedrijven gewijzigd. De verschillende initiatieven worden hierna toegelicht:

Kerkgebouw

Ruimtelijk

De kerk ligt niet direct aan de Molenweg, maar is wat naar achteren geplaatst richting het midden van het perceel. Daardoor is nog een open ruimte gecreëerd. Rondom de kerk liggen parkeerplaatsen. De kerk heeft een rechthoekige bouwvorm in een bouwlaag, welke wordt afgedekt met een traditioneel zadeldak. De hoofdentree van de kerk bevindt zich aan de voorzijde met een naar voren springende vierkante kerktoren in het midden van de kopgevel. De hoge toren bestaat uit ongeveer 3 bouwlagen met een kap en heeft steekt enigszins boven de kap van de kerk uit. De toren wordt aan de bovenzijde voorzien van een tentdak en heeft een hoogte van 18,5 meter. De kerk is symmetrisch van vorm. De kerk zal geen geluidproducerende kerkklok bevatten. Dit is op basis van de planregels ook niet toegestaan.



Figuur 9: schematische weergave van de bouwplannen van de kerk

Aan de zuid- en westzijde van de kerk is, tegen de onderstaande bouwlaag, een aanbouw in één bouwlaag met een plat dak ontworpen. In deze aanbouw is ruimte voor de verschillenden ondersteunende functies van de kerk. Aan de zuid- en westzijde is deze aanbouw voorzien van twee entrees.

Het kerkgebouw met bijgebouw wordt uitgevoerd in traditioneel baksteen met een kap. De kap wordt uitgevoerd in dakpannen. Op het platte dak van de uitbouw worden zonnepanelen geplaatst voor het opwekken van energie.

Functioneel

Om te kunnen voorzien in voldoende zitplaatsen voor het aantal leden en doopleden van de kerk is het van belang om een nieuwe kerk te realiseren. In de kerkzaal van de kerk is ruimte voor circa 240 zitplaatsen en 10 rolstoelplaatsen. De kerkzaal is te bereiken via de centrale entree, aan de zijde van de Molenweg, waarna de hal wordt bereikt. In de hal bevindt zich de garderobe en de toegang naar de toiletten, waarvan 1 mindervalidentoilet. Aan de zijkanten van de hal zijn twee trapopgangen voorzien. Deze geven toegang tot de verdieping van de kerk. Op deze verdieping staat het kerkorgel. Deze trappen geven ook toegang tot de kerktoren.

Aan de noordzijde van de kerkzaal zijn twee zalen voorzien. Deze zalen kunnen worden gebruikt bij een begrafenis, trouwerij of voor activiteiten bij een kerkelijke feestdag. Tussen beide zalen komt een flexibele wand, zodat het mogelijk is om één grote zaal te kunnen maken. De grootste zaal, zaal 1, wordt vanuit een keuken voorzien van koffie, thee en overige dranken of spijzen. In zaal 1 is ruimte voor 120 zitplaatsen en in zaal 2 is ruimte voor 96 zitplaatsen.

Aan de zijde van de keuken zijn nog twee entrees aanwezig, welke toegang geven tot een tweede hal (gang). Aan deze hal zijn met name de ruimten gepositioneerd voor de ondersteunende functies van de kerk, zoals een consistoriekamer (vergaderruimte), een opbaarruimte, een techniekruimte, een werkkast/berging, een archief en toiletten.

Op het achterterrein wordt nog een fietsenstalling met een berging voor het onderhoud van het terrein voorzien. Dit gebouw wordt opgericht als bijgebouw bij de kern in maximaal één bouwlaag met een plat dak.

Een wooncomplex met een zorgwoning, multi-inzetbare zorggeschikte woningen en levensloopbestendige woningen (inclusief bijbehorende gemeenschappelijke voorziening) en een bedrijfswoning

Ruimtelijk

In het noordelijk deel van het gebied komt een woningbouwcomplex. Dit complex is ruimtelijk en functioneel op te delen in twee delen: een voorste deel (aan de zijde van de Molenweg) en een achterste deel (aan de zijde van het buitengebied). Het complex wordt flexibel inzetbaar qua programmering. De buitenzijde wijzigt als gevolg van een wijziging van de (interne) programmering niet.
Voor het zuidelijk deel van het complex is een maximale bouwhoogte van 14 meter toegestaan. In het noordelijke deel betreft deze maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter.

Het voorste deel wordt door middel van een centrale (overdekte) verkeersruimte (gemeenschappelijk hal) gekoppeld aan het achterdeel van het complex.

Een bedrijfswoning maakt ook onderdeel uit van het complex. Er dient nog nader te worden bepaald of dit een bedrijfswoning wordt behorende bij de zorgwoningen of bij de kerk.

Functioneel

Het gehele wooncomplex bestaat uit een bedrijfswoning, een zorgwoning en maximaal 22 multi-inzetbare zorggeschikte woningen. De zorgwoning wordt in gebruik genomen door bewoners met een beperking vanuit gehandicaptenzorgorganisatie De Schutse. Het gaat hierbij om ruimte voor minimaal 12 bewoners, die intensieve 24-uurszorg en ondersteuning nodig hebben en niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen. Naast het bieden van ruimte voor de bewoners (studio) is in de zorgwoning ook ruimte voor een eigen ontmoetingsruimte, zithoek, kantoor, berging en eventueel slaapruimte voor ondersteunend personeel.

Het overige deel van het wooncomplex kan gedurende het gebruik, afhankelijk van de vraag, wisselen. Dit overige deel is indeelbaar in maximaal 22 multi-inzetbare zorggeschikte woningen voor chronisch zieken die ondersteuning nodig hebben, hulpbehoevende bewoners (intramurale, maar ook extramurale zorgvragen), personen met een (toekomstige) zorgvraag, zorgmedewerkers, informele zorgverleners, mantelzorgers en/ of uitbreiding van de zorgwoning tot maximaal 34 bewoners en/of reguliere gestapelde woningen. Het totaal van de persoonlijke studio's voor bewoners van de zorgwoning gezamenlijk met het aantal multi-inzetbare zorggeschikte woningen/ reguliere levensloopbestendige gestapelde woningen mag maximaal 34 bedragen. Bij de daadwerkelijk functionele indeling van het complex geldt als voorwaarde dat ten behoeve van de functies voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Op de begane grond zijn de ondersteunende functies voor de woningen gelegen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld een fietsen- met scootmobielstalling. Voor een bezoek op de bovenliggende verdiepingen kan men gebruik maken van de trap of de lift.

Slaapruimtes duikcentrum + bedrijfswoning

Ruimtelijk

In de in het oostelijk plangebied liggende duikcentrum worden 5 slaapruimtes en een eetzaal gerealiseerd. De wijzigingen vinden inpandig plaats, waardoor geen sprake is ruimtelijke veranderingen aan de buitenzijde van het pand of op het terrein. Wel krijgen de klanten de mogelijkheid om hun eten en drinken buiten te nuttigen op een terras, maar deze bevindt zich aan de achterzijde van het terrein en is vanaf de openbare weg niet zichtbaar. De bedrijfswoning blijft ook in de huidige vorm bestaan, daarvoor gelden dus ook geen ruimtelijke aanpassingen.

Functioneel

De slaapruimtes in het duikcentrum zijn bedoeld voor de klanten van desbetreffende school. Ze zijn primair bedoeld voor mensen die 1 á 2 nachten willen verblijven in samenhang met de activiteiten behorende bij het duikcentrum. De ontwikkeling maakt het voor de eigenaar mogelijk zijn bedrijfsvoering centraal te houden.

Ten behoeve van het verblijf wordt ook een eetkamer gerealiseerd waar de gasten kunnen ontbijten. Ook kunnen eventuele klanten van de winkel en/of de zwemlessen hier een kopje koffie of thee drinken. De eetkamer is niet bedoeld voor toevallige passanten, maar alleen voor klanten van de duikschool.

De naastgelegen woning, ter plaatse van Molenweg 27, bevindt zich planologisch binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op het perceel, waardoor het gehele perceel de bestemming ‘Wonen’ krijgt.



Figuur 10: Aanzicht duikcentrum

Bedrijventerrein

Op het gehele bedrijventerrein dat zich aan de oostzijde van de Molenweg bevindt, zijn bedrijven mogelijk tot milieucategorie 3.1. Om de realisatie van voorliggend plan mogelijk te maken wordt de milieucategorie verlaagd van 3.1 naar 2 voor alle bedrijven die zich binnen het plangebied bevinden, zoals aangegeven op figuur 3 in paragraaf 1.3. Het betreft de bedrijven die liggen aan Klaverveld 1 tot en met 7 en Molenweg 29a tot en met 31.

Parkeren

De gemeente Tholen heeft het ‘Mobiliteitsplan Tholen 2022-2030’ opgesteld, waarin de parkeernormen van de gemeente zijn opgenomen. Hierin wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen voor verschillende functies dienen te worden gerealiseerd. De gemeentelijke normen gaan voor de kern Oud-Vossemeer uit van de stedelijkheidsgraad ‘niet-stedelijk’. Voor de gebiedsindeling van het plangebied hanteert de gemeente Tholen de zone ‘rest bebouwde kom’.

De CROW publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen (december 2018) heeft de leidraad gevormd voor het Mobiliteitsplan. Niet alle functies zijn in het Mobiliteitsplan van de gemeente opgenomen. Als een betreffende functie niet is opgenomen, dan is gebruik gemaakt van de gemiddelde norm zoals deze is opgenomen in de nieuwe CROW publicatie 744 "Parkeerkencijfers 2024 (augustus 2024)”.

Het plan is onderverdeeld in de kerk, een zorgwoning (12 bewoners), 12 multi-inzetbare zorggeschikte woningen en 10 levensloopbestendige woningen, een bedrijfswoning, de duikschool en het realiseren van de bestemming ‘Wonen’. De wijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woning is in onderstaande tabel niet meegenomen. Het gaat hierbij om een bestaande woning met voldoende ruimte op het eigen perceel en waarbij al sprake was van een parkeervraag in de openbare ruimte. Met het vervallen van de bedrijfsfunctie van het terrein neemt de eventuele parkeervraag in de openbare ruimte als gevolg van deze bedrijfsfunctie af.

Programma:	Functie CROW / Mobiliteitsplan	Aantal:	Norm-stelling:	Totaal
Hotelkamer met ondergeschikte horeca	Hotel	5	2,4	12
Levensloopbestendige en/of multi-inzetbare zorggeschikte woningen	Huur appartement, midden/ goedkoop	10	1,4	14
Zorgwoning met minimaal 12 bewoners	Verpleeg- en verzorgingstehuis	12	0.6	7.2
Multi-inzetbare zorggeschikte woningen	Serviceflat	12	1,1	13.2
Bedrijfswoning	Huurhuis, vrije sector	1	1.9	1.9
Kerk/ religiegebouw	zitplaats	250	0,1	25
TOTAAL				**73.3**

N.B: Normen zijn inclusief aandeel bezoekers.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er minimaal 73,3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd voor de ontwikkeling. Het gaat hierbij om minimaal 61,3 parkeerplaatsen voor de kerk met het bijbehorende zorg- en wooncomplex. Op de schematische weergave van het terrein zijn 59 parkeerplaatsen ingetekend. Er is echter nog voldoende ruimte op bijvoorbeeld ter plaatse van de fietsenstalling nog 3 parkeerplaatsen extra te realiseren, waarmee wordt voldaan de norm voor deze functies.

Verder dienen nog 12 parkeerplaatsen voor de hotelfunctie beschikbaar te zijn. Hiervoor is het volgende afgesproken:
Voor de toekomstige nieuwe functie van de hotelkamers bij de duikschool geldt dat het hierbij gaat om het aanbieden van een slaapplaats voor cursisten. Er is geen toename van cursisten, maar enkel een langer verblijf. Het parkeren van deze cursisten gebeurt al op het eigen terrein of op het achtergelegen bedrijventerrein. Indien er geen parkeerplaats beschikbaar is, kan het parkeerterrein van de kerk als overloopgebied voor het parkeren dienen. Dit geldt niet voor de zondagen. Hier zijn tussen de duikschool en de kerk duidelijke afspraken over gemaakt. De duikschool is op zondag gesloten.

Landschappelijke inpassing
Door Ruimte & Groen is een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Vanwege de ligging van het plangebied, als overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied, is een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing vereist. De ontwikkeling biedt een uitstekende mogelijkheid om beplanting aan de randen aan te brengen, aangezien dat nu nog ontbreekt. De Molenweg zelf is aan beide zijden al wel beplant met Essen, die een buffer vormen tussen de bebouwing en het open landschap buiten de bebouwde kom. Ter hoogte van het plangebied wordt deze laanbeplanting onderbroken.

De gemeente draagt er zorg voor om deze rijen van Essen aan te vullen. Daarnaast komen binnen het plangebied streekeigen struiken en bomen. Aan de westzijde komt een gesloten beeld met dicht struweel en bomen. Er zitten onderbrekingen in om het contact met het open landschap te behouden. Rondom de gebouwen en het parkeerterrein wordt de rest van het terrein zoveel mogelijk met groen ingericht.

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid in Nederland tot 2050.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Beoordeling en conclusie

Het Barro heeft geen betrekking op het voorliggend bestemmingsplan, aangezien het bestemmingsplan geen invloed heeft op de hierin benoemde nationale belangen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling en conclusie

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 10 seniorenwoningen, een kerk en bijbehorend zorgcomplex. Daarnaast vinden enkele functionele wijzigingen of inpandige wijzigingen plaats. Het plan voorziet formeel in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom aan de orde. Vanwege de combinatie van de ontwikkelingen, wordt het volledige initiatief aangemerkt als één stedelijke ontwikkeling.

Actuele regionale behoefte

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van de Gereformeerde kerk met nevenruimten in de kern Oud-Vossemeer. Het verzorgingsgebied van de kerk beslaat in directe zin de kernen Tholen, Poortvliet, Sint-Annaland, Scherpenisse en Oud-Vossemeer. Het aantal leden van de kerkgroeit, waardoor de bestaande kerk niet langer voldoet. In totaal zijn er 110 leden, waarvan 50 doopleden. Deze bezoeken de kerkdiensten en hebben dus een zitplaats nodig. Daarnaast worden de diensten ook bezocht door mensen die geen (doop)lid zijn. De groei zet nog steeds door, waardoor een behoefte is aan een kerk met meer ruimte. Wat zich vooral voordoet is dat cliënten van de woonvoorzieningen van De Schutse te Oud-Vossemeer (totaal 3 voorzieningen momenteel) die in de meeste gevallen geen (doop)lid zijn van onze gemeente wel een á twee kerkdiensten bezoeken. Hierbij zijn ook een aantal rolstoelgebruikers (12-15 bezoekers). De Schutse is een stichting voor verzorging van gehandicapte cliënten, uitgaande van de Gereformeerde Gemeenten in Nederland, het kerkverband waartoe de plaatselijke gemeente te Oud-Vossemeer ook toe behoort. Daar is dus een directe link met deze Stichting en in de meeste gevallen ook met de cliënten. Zoals bekend zal De Schutse naast de nieuw te bouwen kerk een woonvoorziening bouwen. De meeste van deze bewoners zullen in de toekomst ook de kerkdiensten bij willen wonen.

Op de locatie van de huidige kerk is uitbreiding niet mogelijk. Er is getracht binnen het bestaande stedelijk gebied een geschikte locatie te vinden in het kader van de verhuizing. Bestaande kerkgebouwen worden nog gebruikt voor diensten van andere kerkgemeenschappen en kunnen dus niet worden overgenomen. Andere locaties bleken om uiteenlopende redenen niet haalbaar (financieel, gebrek aan medewerking betrokken partijen of geen bereidheid tot verkoop van de eigenaar).

In de zoektocht is initiatiefnemer daarom uitgekomen bij de huidige locatie. Deze locatie aan de rand van de kern van Oud-Vossemeer is ook door de gemeente geschikt bevonden, aangezien hier voldoende ruimte is om de combinatie kerk en zorgvoorziening te realiseren.

Door de groei van het aantal inwoners van Nederland, de vergrijzing en de daarmee samenhangende groei van personen met een beperking, neemt de vraag naar geschikte woonruimte voor deze personen toe. De gehandicaptenzorgorganisatie De Schutse is dan ook continue op zoek naar geschikte woonruimte voor deze behoefte. Voor deze doelgroep is het van belang dat een rustige omgeving met weinig prikkels wordt gevonden. Het ideaalbeeld is om 30 tot 40 personen niet te scheiden van elkaar, maar in groepsverband te laten wonen. De ervaring leert dat hierdoor erg mooie, vaak verrassende ontwikkelingen ontstaan tussen de bewoners onderling. Mensen vinden aansluiting bij elkaar die ze anders niet zouden hebben gevonden. De verschillende bewoners leren van elkaar en voor de zorgaanbieder is het prettig werken als cliënten redelijk dicht bij elkaar wonen, zodat zorg en begeleiding direct kan worden geboden als en waar dat nodig is.

Aanvullend hierop geldt dat de huidige locaties van de Schutse niet geschikt zijn voor uitbreiding. Deze locaties verdwijnen ook niet. De nieuwe zorgwoningen vormen een uitbreiding op het bestaande aanbod. Gezien de ligging van deze locaties is het van belang dat de nieuwe locatie in de buurt ligt, om de binding met de rest van de locaties te onderhouden. Dit ook omdat voor de dagbesteding van de toekomstige bewoners gebruik wordt gemaakt van de bestaande locaties, zoals de Coentjesweg. Een ontwikkeling aan de rand van een kern en langs een bestaande infrastructuur, zoals voorliggend plangebied, is in dit geval als ideaal te bestempelen.

De provincie Zeeland streeft ernaar dat dorpen leefbaar blijven en dat het voorzieningenniveau op peil blijft. Het bieden van een goed kwaliteit van verschillende woningen, waarbij met name de vraag naar woningen voor senioren als gevolg van de vergrijzing toeneemt, is van belang om de krimp van kernen te voorkomen. In totaal is een woningbehoefte van 1.651 voorzien voor de gemeente Tholen, maar specifieke woningen voor senioren zijn daarin niet genoemd. Deze woningen zijn in de kernen van Tholen sowieso nog niet veel aanwezig, terwijl de vraag naar deze woningen toeneemt. Het realiseren van 10 appartementen voor senioren past daarom binnen de regionale behoefte.

Het duikcentrum vervult een bestaande behoefte in de regio. De locatie wordt gebruikt als duikschool en voor zwemlessen van kinderen uit de omgeving. Bij de klanten bestaat echter de behoefte om deze services uit te breiden, waarbij met name een slaapfunctie is gewenst. Klanten willen namelijk in de omgeving, met name de Oosterschelde, duiken en daarbij ook kunnen overnachten bij het duikcentrum om in de ochtend vroeg op pad te kunnen. Voor deze klanten, en ook bijvoorbeeld wachtende ouders van kinderen die zwemles hebben, is ook een ondergeschikte horecafunctie (eetkamer) gewenst, die enkel gericht is op klanten die gebruik maken van het centrum en niet voor overige passanten.



Figuur 11: huidige locatie kerk

Ontwikkeling buiten het stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de bestaande bebouwing van de kern Oud-Vossemeer. De gemeenschap van de kerk maakt momenteel gebruik van het gebouw aan de F.D. Rooseveltstraat 26 te Oud Vossemeer. Dit gebouw is inmiddels te klein geworden. De kerk betreft sinds 1956 een plaatselijke zelfstandige kerkgemeenschap met een eigen kerkgebouw op de huidige locatie vanaf 1958. In 1971 werd het bestaande gebouw afgebroken en in december van datzelfde jaar werd het nieuwe gebouw in gebruik genomen. In 1992 vond er een grote uitbreiding plaats. De huidige locatie is niet langer geschikt. De mogelijkheden tot uitbreiding zijn beperkt en de bereikbaarheid met de auto is niet gunstig. Ook is het moeilijk parkeren bij deze locatie.

Nadat meerdere overleggen hebben plaatsgevonden tussen de gemeente en het kerkbestuur om het bestaande gebouw aan de achterzijde uit te breiden, is besloten om op zoek te gaan naar een locatie elders. Diverse locaties te Oud-Vossemeer zijn onderzocht als nieuwe locatie. Uiteindelijk is besloten om de voorliggende locatie van de te koop staande panden op Molenweg 38 als een geschikte locatie aan te wijzen (deels binnen en deels buiten stedelijk gebied). Hiermee is tegemoetgekomen aan de belangrijkste wens van de kerkgemeenschap om in de plaatselijke gemeente blijven, geworteld in de kern Oud-Vossemeer met een sterke verbondenheid aan de instellingen van De Schutse en andersom. De bestaande kerklocatie wordt te koop aangeboden, maar een nieuwe eigenaar en/of functie is nog niet bekend.

Het plangebied is direct gelegen aan de rand van de kern Oud-Vossemeer en wordt gezien als een logische afronding van de kern. Daarbij geldt dat de (agrarische) waarde van dit (nu nog deels) bestaande buitengebied in de toekomst zal afnemen door de geplande komst van een nieuwe provinciale rondweg. Daardoor is stedelijke uitbreiding in het gebied een logisch gevolg, aangezien het gebied door de weg wordt ingesloten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er, in de markt, vraag en behoefte is naar woningen en een kerk. Binnen het bestaande stedelijk gebied is hiervoor niet voldoende ruimte, waardoor de ontwikkeling niet anders dan buiten het stedelijk gebied kan plaatsvinden. In dit geval direct tegen de bestaande kern gelegen, waardoor de ontwikkeling wel aansluit bij het bestaande stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Toetsingskader

De provincie Zeeland heeft op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Het is een strategische langetermijnvisie voor de provincie. De Omgevingsvisie is opgedeeld in 2 delen: deel A, waarin de strategische langetermijnvisie voor zeeland tot 2050 wordt beschreven, en deel B, waarin dieper wordt ingegaan op de relevante bouwstenen en de beleidsdoelstellingen voor 2030.

Net als de rest van Nederland kampt de provincie Zeeland met grote uitdagingen op het gebied van klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit en vergrijzing. Daarbij moeten keuzes worden gemaakt tussen behouden wat bestaat en inspelen op de ontwikkelingen.

Aan de hand hiervan zijn vier ambities opgesteld, die kort worden toegelicht:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland:
  De provincie wil dat voor iedereen een passende woning beschikbaar is. Nabij de woning moet men zich veilig voelen en gezond kunnen leven. Voorzieningen zijn klimaatneutraal beschikbaar voor iedereen, ook zonder auto.
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied:
  Bodem en rondwater zijn in 2050 goed bestand tegen weersextremen. Landbouw en visserij vinden op duurzame wijze plaats, waardoor de mens niet meer wordt bedreigd door risicovolle milieufactoren. Door een goed aangelegd natuurnetwerk is het prima vertoeven in Zeeland, en is er dus ook sprake van een gezonde leefomgeving.
- Een duurzame en innovatieve economie:
  De economie van Zeeland is in 2050 volledig circulair. Sectoren zijn daardoor meer verbonden. Waar mogelijk vindt clustering van bedrijvigheid plaats.
- Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland:
  Heel Zeeland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust. Hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen worden zoveel mogelijk beperkt en bij de aanleg van nieuwbouw wordt hier extra aandacht aan besteed.

Op de eerste en vierde ambitie wordt hieronder nog nader ingegaan in relevantie met het plan.

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland

De verwachting is dat het aantal inwoners in Zeeland stijgt tot 400.000 in 2040, vooral door import van nieuwe Zeeuwen. Vergrijzing is ook in Zeeland een probleem en van heel Nederland is in Zeeland de eenzaamheid onder ouderen het hoogst. De gezondheid van deze groep wordt ook bedreigd door aan klimaatverandering gerelateerde oorzaken.

Veel woningen stammen uit de periode van wederopbouw en zijn daarom niet zo robuust om de veranderende woningbehoeften en bevolkingssamenstelling op te vangen. Er is een hoog sloop- en nieuwbouwtempo nodig om aan de vraag te voldoen.

Veel bestaande plannen kijken vooral naar kwantiteit van de woningen en niet naar de bestaande behoefte. De toename van senioren zorgt voor een mismatch tussen de huidige woningvoorraad en benodigde voorraad. Daarnaast stijgt de vraag naar woningen met name in stedelijk gebieden of in kernen met voldoende voorzieningen.

Wat betreft woningbouw zijn verder nog enkele subdoelen opgesteld, waarbij naar voren komt dat woningen CO2-neutraal moeten zijn en inspelen op specifieke behoeften. Het gaat hierbij om het toevoegen van de juiste woningen op de juiste plekken. Woningen zijn complementair aan de bestaande voorraad. Specifiek worden woningen voor ouderen, al dan niet geclusterd, genoemd als aandachtspunt.

Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland

In 2030 moet de uitstoot van broeikasgassen met 49% zijn gedaald. Hiervoor is het nodig om meer hernieuwbare energie te gebruiken. Nieuwbouw wordt daarom zoveel mogelijk gasloos gerealiseerd. Er is ook veel ruimte nodig om hernieuwbare energie op te wekken. Daken kunnen worden gebruikt voor het opwekken van zonne-energie. Dit wordt ook specifiek genoemd als subdoel voor het klimaatbestendig maken van de provincie.

Landschappelijke inpassing

Naast bovenstaande ambities wordt in de Omgevingsvisie ook gesproken over het behoud van landschappelijke waarden in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen zo te worden ontworpen dat ze een logisch geheel vormen met het bestaande landschap. Primair wordt er uitgegaan van een afgeschermde groengordel van 10 meter, maar maatwerk is mogelijk wanneer deze gelijkwaardig is aan deze groengordel. Dit onderdeel is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

Beoordeling en conclusie

Uit de Omgevingsvisie blijkt dat er een behoefte is aan een kwalitatief beter aanbod van woningen, die ook nog dienen te voldoen aan de veranderingen die plaatsvinden op het gebied van klimaat en duurzaamheid. De locatie, tegen de kern van Oud-Vossemeer aan, is hiervoor uitermate geschikt in combinatie met de kerk die in het plangebied wordt gerealiseerd. In hoofdstuk 3.1 is de ladder voor duurzame verstedelijking al doorlopen en is aangetoond dat het plan binnen de kaders van het beleid past. De toetsing aan de Omgevingsvisie bevestigt dat het plan ook aansluit aan de specifieke doelen van de provincie Zeeland. Over kerken, wijziging van een bedrijfswoning naar reguliere woning en/of ondergeschikte horeca (slaapruimte en eetkamer) is verder niets specifieks opgenomen in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zeeland 2018

Toetsingskader

Een grondgedachte achter de verordening is dat de provincie bij de vaststelling van strategisch beleid (zoals het Omgevingsplan) steeds moet afwegen welke onderdelen van het voorgestane beleid zo belangrijk zijn dat deze in acht genomen moeten worden bij ruimtelijke besluiten van gemeenten. De verordening richt zich dan ook primair tot de gemeentelijke bestuursorganen.

Bij de vaststelling van het Omgevingsplan is besloten een select aantal provinciale belangen (onderdelen uit het Omgevingsplan) te regelen in de verordening. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht.

Het gaat hierbij met name om belangen van grootschalige ontwikkelingen van woningbouwlocaties, detailhandelsvoorzieningen, bedrijventerreinen, windenergie, glastuinbouw, natuur, agrarische gebieden van ecologische betekenis, landschap en erfgoed.

Beoordeling en conclusie

Op basis van de Omgevingsverordening Zeeland dient het initiatief te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Specifieke regels voor de ontwikkeling van een kerk, slaapkamers met eetkamer, wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning, een zorgcomplex of seniorenwoningen zijn in de verordening niet opgenomen, waarmee het initiatief past binnen het beleid.

3.2.3 Zeeuwse woonagenda – Samen op weg naar een toekomstbestendige woonvoorraad

Toetsingskader

In 2021 is de Zeeuwse woonagenda opgesteld, omdat de woonopgaven niet door individuele overheden kunnen worden opgelost. Met name het bepalen van juiste locaties voor nieuwbouw is een aandachtspunt. De Woonagenda moet de provincie in staat stellen om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben, die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag. Daarbij wordt ook rekening gehouden met specifieke woonvormen, zoals die voor ouderen of zorgbehoevenden. Ouderen hebben meer behoefte aan geclusterde woonvormen.

Om de doelen te bereiken zijn drie ambities opgesteld:

- Een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Kwalitatief complementaire woningbouw;
- Innovatieve en flexibele woonvormen.

Een toekomstbestendige woningvoorraad

In Zeeland wordt een sterke vergrijzing verwacht. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Kwalitatief complementaire woningbouw

Hoewel de bestaande woningvoorraad verduurzamen de eerste prioriteit is, is er ook ruimte voor nieuwbouw. Dit moet wel aanvullend zijn op de bestaande voorraad. Als de markt zijn gang gaat worden verkeerde type woningen op verkeerde locaties gerealiseerd. Nieuwbouw moet 100% raak zijn en aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Innovatieve en flexibele woonvormen

Vanwege de demografische veranderingen (vergrijzing) wordt meer ingezet in innovatieve woonconcepten. Daarnaast wordt de woningvoorraad voorzien van een flexibele schil.

Toegevoegd aan de Zeeuwse woonagenda is de Woningbouwplanning 2021-2030 voor de gemeente Tholen. Het plan aan de Molenweg in Oud-Vossemeer wordt hierin specifiek genoemd. Hierin wordt ook aangegeven dat er tien (senioren)woningen worden gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

In Zeeland is een grote behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren en zorgbehoevenden. Door de woonvormen te combineren zijn deze woonvormen ook toekomstbestendig. Daarmee past het plan binnen de ambities die zijn opgesteld in de Zeeuwse woonagenda. Bovendien wordt het plan al genoemd als een plan dat al in ontwikkeling is.

3.2.4 Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2021

Toetsingskader

Hoewel de gemeente Tholen in de provincie Zeeland ligt, is de gemeente wel aangesloten bij het Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2021. Stuurgroep Wonen-West is het resultaat van een regionaal samenwerkingsproces, waarbij de gemeenten samen met de provincie een visie opstellen op de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de subregionale woningmarkt.

De bredere betekenis die het wonen en het woningbouwprogramma heeft, onder andere gelet op tal van (toekomstige) ruimtelijk - kwalitatieve opgaven, vormt hierbij een centraal aspect. Vernieuwde regionale afspraken over de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering maken onderdeel uit van het perspectief, waarbij de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020) als richtinggevend uitgangspunt geldt.

Het perspectief bestaat uit enkele richtinggevende principes die in vier categorieën in te delen zijn:

- De verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;
- Een focus op de bestaande woonomgeving, waarbij het uitgangspunt is dat er binnen het stedelijk gebied primair wordt gekozen voor transformatie en herbestemming in tegenstelling tot nieuwe uitleglocaties;
- Vraaggericht bouwen, waarbij de differentiatie van vraag wordt opgevangen door verschillende woonvormen;
- Reële woningbehoefte, waarbij door flexibiliteit ruimte is om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en veranderingen.

Beoordeling

Specifiek voor de gemeente Tholen is in het perspectief opgenomen dat in de periode 2019-2029 nog 1.069 extra woningen benodigd zijn. Vanwege de vergrijzing is een grote behoefte aan geschikte woningen voor senioren. Er is ruimte voor nieuwbouwprojecten bij elke kern.

Conclusie

Volgens het Perspectief is nieuwbouw bij kernen mogelijk. Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningen en een kerk tegen de bestaande kern van Oud-Vossemeer aan. Daarnaast voorziet het plan in de behoefte aan meer woningen voor senioren. Het plan voldoet dus aan de visie zoals die is opgesteld.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Toekomstvisie Tholen 2025

Toetsingskader

Medio april 2003 heeft de gemeenteraad van Tholen de toekomstvisie ‘Toekomstvisie Tholen 2025’ vastgesteld. Met de toekomstvisie zet de gemeente haar koers uit en wordt globaal aangegeven hoe daar te komen. De toekomstvisie is daarmee en kader waaraan beleid en maatregelen worden getoetst. De gemeente wil met de toekomstvisie haar inwoners meerwaarde en perspectief bieden, met de authentieke eigenschappen als vertrekpunt en stevig fundament.

Beoordeling en conclusie

In de toekomstvisie wordt aan de hand van diverse thema’s ingegaan op de koers die de gemeente hierin wil zetten.

In het thema ‘Wonen en woonomgeving’ wordt in de toekomstvisie omschreven dat behoefte is aan meer woonkwaliteit. Hierbij wordt enerzijds ingezet op het verbeteren van de bestaande particuliere woningvoorraad en op de kwaliteit van deze woonomgeving. Voor nieuwbouw staat de marktvraag centraal en ligt het accent op duurzaamheid en meer differentiatie.

De focus ligt met name op een goede afstemming op de werkelijke behoeften van de eigen inwoners en de op de wensen van nieuwkomers. Hierbij wordt het concentratiebeleid, waarbij nieuwbouw vooral was bestemd voor de drie grootste kernen, gedeeltelijk losgelaten. Levensloopgeschiktheid van woningen is in dat geval een belangrijk aspect. Daarnaast is het realiseren van verschillende woningen van toegevoegde waarde.

In het thema 'Welzijn en sociaal beleid' wordt omschreven dat de gemeente Tholen het als een uitdaging beschouwd om in een tijd van een terugtrekkende overheid en slinkende budgetten de samenhang in de samenleving te behouden en te versterken. Hierop dienen de voorzieningen te worden afgestemd, waarbij de keuze ligt op 'kwaliteit vóór kwantiteit'. De gemeente wil samen met de samenleving creatief opzoek gaan naar het meest adequate voorzieningenniveau voor een sociaal-maatschappelijk duurzaam Tholen. Dus in overleg met aanbieders en gebruikers het optimaliseren van het aanbod aan zorgondersteunende voorzieningen en deze efficiënter en kostenbewuster organiseren.

Voorliggend plan voorziet in een actuele behoefte aan uitbreiding van de kerk. Daarnaast wordt ingespeeld op de behoefte aan geschikte woonruimte voor personen met een beperking, die ook groeit. Ook het realiseren van de 10 appartementen past binnen de regionale behoefte. Het plan sluit dan ook aan op een actuele vraag in de markt die samen met marktpartijen en maatschappelijke organisaties is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

De gemeente ziet kansen verder voor een uitbouw van de het toerisme dat past de kwaliteiten van de gemeente. Groei van het toerisme ondersteunt het draagvlak voor voorzieningen (o.a. winkel, horeca en in beperkte mate zorg) en versterkt het positieve imago van Tholen, ook als aantrekkelijk woongebied. Het realiseren van kleinschalige verblijfsrecreatie bij een bestaande functie past binnen dit beeld.

3.3.2 Woonvisie 2021-2026

Toetsingskader

De Woonvisie 2021-2026 is in oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Tholen. In de visie wordt beschreven hoe bestaande woonkwaliteiten in de kernen en het buitengebied worden behouden en versterkt. Ontwikkelingen in de maatschappij vragen om veranderingen in de woningmarkt. De druk erop is hoog vanwege het gebrek aan woningen en vanwege corona is woon-werkafstand minder belangrijk geworden. Deze twee ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een versterkte aantrekkingskracht van Tholen voor vestiging van mensen. Daarnaast is door vergrijzing meer aandacht voor geschikte woningen voor ouderen. De gemeente streeft naar een diverse, betaalbare en duurzame woningvoorraad waarbij wordt voldaan aan de behoefte van de bewoners. Hiervoor zijn drie speerpunten samengesteld:

- De kwaliteit van bestaande woningen moet worden vergroot door de woningen te verduurzamen en levensloopbestendig te maken.
- Nieuwbouw is aantrekkelijk en gevarieerd, en sluit daarmee aan op de behoefte van (nieuwe) inwoners.
- Voor alle doelgroepen is een betaalbaar en beschikbaar woningaanbod. Er is een goede balans tussen de sociale huursector en woningen voor middeninkomens.

Op het tweede en derde speerpunt wordt hierna nader ingegaan.

Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw

Uitgangspunt van de gemeente is dat in elke kern een leven lang kan worden gewoond. Daarom is het belangrijk dat voor elke doelgroep passend woningaanbod is te vinden. Hierbij wordt zowel met de huidige als toekomstige behoefte rekening gehouden. Vanwege vergrijzing wordt extra ingezet op het toevoegen van voldoende en passende woningen voor senioren.

De gemeente staat open voor initiatieven waar geclusterde woonvormen voor ouderen worden gecreëerd. Hoewel, mede op basis van de ladder van duurzame ontwikkeling, inbreiding de voorkeur heeft, staat de gemeente Tholen uitbreiding toe wanneer dat nodig is om in de woonbehoefte te voorzien.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Iedereen moet oud kunnen worden in de gemeente Tholen, ook de mensen die zorg nodig hebben. De doelgroepen met een specifieke zorgvraag worden nader toegelicht in de Beleidsvisie Zorg en Wonen, die hieronder wordt beschreven. De Woonvisie richt zich voornamelijk op senioren. Voor senioren ziet de gemeente graag geclusterde woonvormen, waarbij de senioren bij elkaar kunnen wonen en gebruik kunnen maken van gezamenlijke ruimtes.

Beoordeling en conclusie

In de Woonvisie is de gemeente helder dat uitbreiding mogelijk is om aan de woonbehoefte te voldoen. Met dit plan is sprake van een uitbreiding van woningen voor specifieke doelgroepen. Daarnaast voldoet het plan ook aan de ambitie van de gemeente om senioren waar mogelijk te clusteren.

3.3.3 Woonzorgvisie Tholen 2026-2030

Theoretisch kader

De Woonzorgvisie Tholen 2026-2030 richt zich op de opgave om inwoners zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun eigen kern te laten wonen, ook wanneer hun zorgvraag toeneemt. De centrale ambitie luidt: “gezond en samen oud worden, zo lang mogelijk in de eigen kern.”

De visie kiest voor een gebiedsgerichte aanpak: grotere kernen zoals Tholen en Sint-Maartensdijk krijgen een belangrijke rol als woonzorgcentra, terwijl in kleinere kernen maatwerkoplossingen worden ontwikkeld om voorzieningen en zorg dichtbij te houden. Naast ouderen besteedt de visie aandacht aan mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, beschermd wonen en andere aandachtsgroepen. Het uitgangspunt is steeds “clustering waar het moet, maatwerk waar het kan.”

Ook zet de gemeente Tholen sterk in op leefbaarheid, ontmoetingsplekken, mantelzorg, zorgloketten en sociale samenhang. Samenwerking tussen gemeente, zorgorganisaties, woningcorporaties en inwoners vormt de basis voor een toekomstbestendige woon- en zorgstructuur.

De zorgvraag groeit structureel en wordt bovendien zwaarder. Daarom is de flexibiliteit in de programmering essentieel. Dit betekent dat er ruimte moet blijven voor toekomstige uitbreidingen op strategische plekken en dat bouwprogramma’s voor specifieke doelgroepen gefaseerd kunnen worden uitgevoerd. Ook wordt ruimte gehouden voor tijdelijke of instroom-woonvormen wanneer dat nodig blijkt. Tot slot wordt de ontwikkeling van de zorgvraag jaarlijks gemonitord, zodat beleid waar nodig tijdig kan worden bijgesteld.

Door de sterke vergrijzing groeit de behoefte aan passende woonvormen. Daarom wil de gemeente vóór 2030 minimaal 270 nultredenwoningen, 70 geclusterde woningen en 50 zorggeschikte woningen realiseren. Daarbij wordt ingezet op betaalbaarheid, toegankelijkheid en een goede spreiding over de verschillende kernen.

Beoordeling en conclusie

Voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de groeiende behoefte naar passende woonvormen. De gemeente is daarbij niet alleen doelgericht, maar ook flexibel en wendbaar. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de volgende specifieke doelstelling vanuit de Woonzorgvisie:

De doelstelling is om in te zetten op multi-inzetbare, zorggeschikte woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Dit betreft niet alleen inwoners met een ondersteuningsbehoefte, maar ook zorgmedewerkers en informele zorgverleners.

Deze woningen kunnen onderdeel zijn van geclusterde woongebouwen, waarbij flexibiliteit centraal staat. In dergelijke gebouwen wordt ook ruimte geboden aan:

- *(Tijdelijke) huisvesting voor zorgmedewerkers die in de buurt van hun werkplek moeten kunnen verblijven;*
- *Logeer- of verblijfsmogelijkheden voor informele zorgverleners die (tijdelijk) nabij de cliënt moeten zijn;*
- *Mantelzorg voorzieningen die gekoppeld zijn aan (in)formele zorg, zodat mantelzorgers en familie dicht bij hun naasten kunnen overnachten.*

Door deze functies te combineren binnen één geclusterde woonomgeving ontstaat een toekomstbestendig, efficiënt en ondersteunend woonconcept dat aansluit bij de groeiende en veranderende zorgvraag. Hierbij blijft het uitgangspunt dat woningen flexibel zijn in gebruik, eenvoudig aanpasbaar en passend binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de kernen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling zijn de verschillende gewenste woonvormen van de ontwikkeling in de regels nader gespecificeerd. Hierbij is rekening gehouden met bovenstaande visie op de zorg en is aanvullend in de regels een flexibele regeling opgenomen. De gemeente kan op deze manier blijven luisteren naar de behoeften van inwoners en partners en haar aanpak (samen met partners) aanpassen waar dat nodig is om tot de beste oplossingen te komen.

De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het (zorg)beleid.

3.3.4 Groenplan Gemeente Tholen 2019-2023

Theoretisch kader

Het is de visie van de gemeente Tholen om een robuuste groenstructuur te bereiken die de waarden van groen versterkt. In het groenplan zijn de volgende ambities en/of toekomstperspectieven geformuleerd:

1. Het is een speerpunt voor de komende jaren om maatregelen te treffen om de samenleving en de openbare ruimte aan te passen aan actuele en verwachte klimaatveranderingen en de effecten daarvan (klimaatadaptatie). Hiervoor zet de gemeente in op behoud en uitbreiding/ontwikkeling van (openbaar) groen.

2. Een ander accent is de aandacht voor het vergroten van de biodiversiteit. De ecologische waarde van het openbaar groen (in het bijzonder bij- en vlindervriendelijke inrichting en beheer) moet worden versterkt en daarmee wil de gemeente ook de belevingswaarde vergroten. Verder streeft de gemeente de aanleg van robuust groen na (versnippering voorkomen) en wil het een lange levensduur van beplantingen bereiken.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal de gewenste groenstructuur, zoals omschreven in het groenplan, nadrukkelijk een plaats moeten krijgen in de planvorming en dus als randvoorwaarde mee moeten worden genomen in deze ontwikkelingen.

Beoordeling en conclusie

De Molenweg en de omgeving daarvan worden specifiek genoemd in het Groenplan. Het bedrijventerrein is dominant aanwezig, omdat er weinig randbeplanting is. De gemeente wenst daarom meer beplantingsstroken te creëren om daarmee het bedrijventerrein beter in het landschap in te passen. Er wordt daarom gesteld dat wanneer nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden (zoals uitbreiden) de dorpsrand dient te worden ingepast met groenzones die aansluiting vinden bij het omringende landschap. Door toepassing van landschappelijk groen en het toepassen van een extensief beheer ontstaan kansen voor natuur. Daarnaast hebben deze groenzones een grote impact op het dorpsaanzicht: de jongere dorpsranden worden verzacht en kleinschaliger gemaakt.

In het kader van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hier is in paragraaf 2.3 al nader op ingegaan. Met het plan wordt er zorg voor gedragen dat wordt aangesloten bij de vereisten uit het Groenplan. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het beleid.

3.3.5 Beleidsvisie zorglandschap 2022-2026

Theoretisch kader

Door ontwikkelingen in de maatschappij sluit de behoefte van inwoners niet per se nog aan bij het zorgaanbod van de gemeente Tholen. Daarom is de Beleidsvisie zorglandschap opgesteld. De visie bevat ook een afwegingskader, waarbij naar drie criteria wordt gekeken:

- Op wie is het initiatief gericht?
- Is er sprake van een lokale, regionale of bovenregionale functie?
- Is de genoemde locatie passend voor een zorginitiatief?

De vragen worden beantwoord aan de hand van een kwalitatieve toetsing.

Beoordeling

Met het initiatief worden 24 zorgwoningen gecreëerd voor hulpbehoevende mensen, vallend onder de Wet langdurige zorg (Wlz). Primair gaat het om de groep tussen 25 tot 40 á 45 jaar die behoefte hebben aan intramurale zorg en zelfstandig wonen binnen de zorgwoningen. De huidige locatie aan de Coentjesweg biedt niet langer voldoende plaats en uitbreidingsmogelijkheden zijn er op de locatie niet. Wel is er ruimte voor de bewoners van de toekomstige woningen om gebruik te maken van de dagbesteding ter plaatse van de Coentjesweg.

De locatie aan de Molenweg is om meerdere redenen geschikt voor de beoogde doelgroep van de woningen. Het is een relatief prikkelarme omgeving, maar wel aan de rand van de kern, waardoor de binding met het dorp behouden blijft en de groep zich ook niet geïsoleerd van de samenleving voelt. De nabijheid van de locatie Coentjesweg zorgt er ook voor dat de locatie aan de Molenweg relatief makkelijk kan worden aangestuurd.

Daarnaast heeft De Schutse een binding met de kerk, die ten zuiden van de appartementen een nieuw kerkgebouw ontwikkelt.

Conclusie

Het initiatief past binnen de ambities en voorwaarden van de gemeente Tholen om het zorgaanbod aan te laten sluiten bij de behoeften vanuit de maatschappij. De locatie zorgt ervoor dat hulpbehoevende mensen binnen hun kaders deel uit blijven maken van de maatschappij en niet geïsoleerd raken.

3.4 CONCLUSIE

Op basis van het Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid wordt geen specifieke uitspraken gedaan over het onderliggende plan. De ontwikkeling past binnen het provinciaal principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hoewel er sprake is van enige uitbreiding in het buitengebied, betreft dit wel een uitbreiding direct aan de rand van de kom van Oud-Vossemeer. Er blijft daarmee een natuurlijke overgang van bebouwde kom naar buitengebied, waarbij ook het bestaande bedrijventerrein een betere uitstraling krijgt.

Verder wordt tegemoetgekomen aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van het realiseren van geschikte woningen voor senioren. Ten aanzien van de beleidsaspecten bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht. Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling zijn de soorten woningen nader in de regels gespecificeerd en is het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld. De diverse onderzoeken zijn hier niet op aangepast. Deze specificatie heeft geen gevolgen voor de conclusies van de diverse onderzoeken.

4.1 BODEMKWALITEIT

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Met een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

Beoordeling

Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd: de bovengrond bevat maximaal licht verhoogde gehalten kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties barium, waarvan wordt aangenomen dat dit natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreft. Ter plaatse van een voormalige bovengrondse dieseltank op het terrein zijn zowel in de grond als in het grondwater geen verhoogde gehalten/ concentraties aan minerale olie en BTEXN aangetoond.

Op het perceel bevindt zich ook een puinlaag. Daarin is tot maximaal 1.400,2 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. Ter plaatse van de grond onder de dakrand van de stal is ook asbest aangetoond (57 mg/kg d.s.), maar een nader onderzoek wordt niet nodig geacht aangezien aangenomen wordt dat de verontreiniging zich beperkt tot de oplaag van de bodem nabij de dakrand. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Een aangetroffen golfplaat is na analyse niet asbesthoudend gebleken.

De asbesthoudende puinlaag is in 2020 gesaneerd, waarvoor door ABO-Milieuconsult B.V. een evaluatie is opgesteld. De evaluatie is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In totaal is 56 ton puin afgevoerd. In de controlemonsters is geen grove fractie asbest aangetroffen en is analytisch maximaal 12 mg/kg d.s. asbest aangetoond. De saneringsdoelstelling is daarmee gehaald.

Molenweg 27-31

Er heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden naar aanleiding van de ontwikkelingen aan de Molenweg 27-31, waarbij slaapruimtes worden toegevoegd aan de bestaande duikschool. Dit is een inpandige ontwikkeling. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van Tholen en voorgaand historisch onderzoek wordt geen verontreiniging verwacht op de locatie. Een (nader) bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Mocht in de toekomst sprake zijn van de sloop van bestaande verharding is een bodemonderzoek wel nodig.

Conclusie

De bodem van het plangebied blijkt maximaal licht verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Een verontreiniging met asbest is gesaneerd, waardoor niet langer sprake is van een ernstige verontreiniging. De bodemkwaliteit is daarmee geschikt voor de beoogde ontwikkeling. De sanering is beoordeeld door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT). De Inspectie constateert dat de sanering heeft plaatsgevonden en heeft deze goedgekeurd.

Daarnaast geldt dat er geen onderzoek naar PFAS is uitgevoerd. Mogelijk dient dit alsnog te gebeuren als dit verplicht wordt door een wetswijziging.

4.2 NATUUR

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Bureau Natuurlijk is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. Er zijn twee quickscans uitgevoerd: eentje ter plaatse van Molenweg 38, en eentje ter plaatse van Molenweg 29. De onderzoeksrapportages zijn als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 4 kilometer van Natura 2000-gebied Oosterschelde. Er worden geen significante invloeden op de beschermde natuurwaarden of aangewezen (beheer)doelstelling verwacht. Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland en de groene ontwikkelingszones hiervan. Nadere toetsing is niet aan de orde. Op het aspect stikstof wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vogels
Voor de onderzochte vogels is op beide percelen geen geschikte mogelijkheid om te nesten. De spreeuw kan mogelijk wel voorkomen, maar wanneer sloop buiten het broedseizoen plaatsvindt, kan deze vogel makkelijk uitwijken naar alternatieve verblijfplaatsen. De veldschuur wordt door de steenuil gebruikt als rustplaats, maar ook hiervan zijn voldoende alternatieven voorhanden. Er zijn verder geen nesten van jaarrond beschermde vogels waargenomen.

Vleermuizen
De opstallen in het plangebied zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook zijn op of nabij de planlocatie geen bomen aanwezig die (potentieel) geschikt zijn. Buiten het plangebied zijn wel lijnelementen aanwezig, maar aangenomen wordt dat deze intact blijven.

Zoogdieren
Op basis van het bureauonderzoek en veldonderzoek wordt niet aangenomen dat er beschermende soorten voorkomen in of bij het plangebied.

Reptielen, amfibieën en vissen
Het plangebied biedt geen geschikte leefomgeving voor deze beschermde soorten. Er wordt dan ook uitgesloten dat de ontwikkeling een negatieve invloed heeft.

Vlinders en libellen
Het plangebied biedt geen geschikte leefomgeving voor deze beschermde soorten. Er wordt dan ook uitgesloten dat de ontwikkeling een negatieve invloed heeft.

Houtopstanden
In het plangebied komen geen bomen voor die worden gekapt. Er is dan ook geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van natuur. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van vergunningplicht, waardoor dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Voor de vogels geldt wel dat de sloop van bestaande bebouwing buiten het broedseizoen moet plaatsvinden. Op het onderwerp stikstof wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan. Daarnaast dient met de planvorming rekening gehouden te worden met de gewenste boomstructuur (hoofdgroenstructuur, laan-/wegbeplanting) langs de Molenweg.

4.3 STIKSTOF

Toetsingskader
De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

De stikstofberekeningen gelden voor zowel de aanlegfase (bouw en sloop) als de gebruiksfase van projecten. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder uiteengezet.

Beoordeling

Kerk en (zorg)woningen
In de toekomstige situatie worden de woningen en kerk niet voorzien van gas, waardoor dientengevolge geen stikstofuitstoot plaatsvindt in de gebruiksfase. De stikstofemmissie van de gebruiksfase wordt uitsluitend bepaald door de verkeersaantrekkende werking van gemotoriseerd verkeer. Er wordt een toename verwacht van 330 lichte motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze zijn gemodelleerd op zowel de parkeerplaatsen in het plangebied als de direct omliggende openbare wegen en worden beschouwd totdat deze zijn geacht opgenomen te zijn in het heersende verkeersbeeld. De snelheid van de voertuigen is gemodelleerd als “binnen de bebouwde kom” en “buitenwegen” vanwege de gemiddelde snelheid op de wegen. De emissies van de voertuigen zijn standaard opgenomen in de AERIUS-calculator. Uit de berekeningen met de AERIUS-calculator blijkt dat er geen significante toename van de stikstofdepositie is. Deze is namelijk 0,00 N mol/ha/jaar. Dit is inclusief de uitstoot behorende bij de aanlegfase.

Duikschool
Voor de duikschool vindt alleen een kleinschalige inpandige verbouwing plaats, waarbij zes slaapkamers voor de klanten van de duikschool worden gerealiseerd. Verwarming hiervan vindt gasloos plaats. Deze werkzaamheden zijn verder dusdanig klein van aard, dat vanuit de aanlegfase een te verwaarlozen hoeveelheid stikstofuitstoot wordt verwacht, zeker gezien de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie
Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten inzake de gebruiksfase. Er is geen sprake van significant negatieve effecten vanwege stikstof van het plan op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek of een Wnb-vergunning zijn niet aan de orde.

4.4 WATER

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beleid Waterschap Schelde Stromen

Een belangrijk instrument voor het waterschap op het gebied van wet- en regelgeving is de Keur. De Keur beschrijft de mogelijkheden en onmogelijkheden ten aanzien van activiteiten rondom het watersysteem. Ter verduidelijking is onderstaand overzicht opgenomen.

Rondom de Keur en vergunningen gelden bij waterschap Scheldestromen de onderstaande regelingen:

1. Ten eerste geldt de Keur. Deze is van toepassing op alle wateren en regelt de basale zaken.
2. Vervolgens zijn er Algemene regels. Deze bieden de mogelijkheid om een aantal aspecten afwijkend te regelen.
3. Tot slot is er de Nota vergunningenbeleid. Middels vergunningen zijn er nog meer mogelijkheden in afwijking van de Keur. Vergunningen worden in principe aangevraagd door de gemeente en vervolgens overgedragen op de rechthebbende (eigenaar van het perceel).

Voor de geplande werkzaamheden zijn de volgende drie punten van het waterschap relevant:

1. Dempen van een waterloop
    a) Als een waterloop in eigendom van het waterschap wordt gedempt als gevolg van een (her)ontwikkeling zal deze moeten worden gecompenseerd in of in de buurt van het plangebied van de (her)ontwikkeling.
2. Watercompensatie
    a) Verhard oppervlak, direct afstromend richting het oppervlakte water, dient te worden gecompenseerd door het aanleggen of verbreden van een waterloop in of in de buurt van het plangebied;
    b) Verhard oppervlak wat indirect afstroomt richting de waterloop hoeft niet te worden gecompenseerd;
3. Watervergunning;
    a) Voor alle werkzaamheden in het watersysteem van het waterschap Scheldestromen dient er een watervergunning worden aangevraagd.

Beleid gemeente Tholen

Het waterbeleid van de gemeente Tholen is opgenomen in het “waterhuishoudkundig plan Tholen”. Dit plan is opgesplitst in twee beleidsdocumenten, namelijk het “Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) & Gemeentelijk grondwaterplan (GGP)” en het “Stedelijk waterplan Tholen 2017 – 2021”.

In het GRP en GGP worden de volgende doelen gesteld voor de gemeente Tholen:

- Zorgen voor de inzameling van stedelijk afvalwater;
- Zorgen voor het transport van stedelijk afvalwater;
- Zorgen voor de inzameling van regenwater (voor zover niet door particulier);
- Zorgen voor de verwerking van ingezameld regenwater;
- Conform de inspanningsverplichting zorgen dat bij extreme neerslag het regenwater afkomstig van openbaar gebied, niet leidt tot schade aan/in woningen of gebouwen;
- Een doelmatig beheer van het rioleringssysteem op basis van levenscycluskosten, waarbij een goede afweging wordt gemaakt tussen investerings- en exploitatiekosten.
- Zorgen dat voor zover mogelijk het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert;
- Het voldoen aan de voorwaarden voor een doelmatig/effectief riool- en grondwaterbeheer.

Het stedelijk waterplan geeft verdere invulling aan de doelen die gesteld zijn. Een relevante maatregel en richtlijn is de eis over waterberging bij nieuwgebouwde gebieden. De gemeente in samenwerking met het waterschap hanteert de eis dat er bij een neerslagsituatie die eenmaal per honderd jaar voorkomt (T=100) er geen bebouwing mag inunderen vanuit het oppervlakte watersysteem. Dit komt in de praktijk overeen met een maximaal waterpeil dat door het waterschap wordt opgegeven op basis van berekeningen. De maatgevende neerslagsituatie is door het waterschap voor nieuwbouwlocaties vertaald in een bergingseis van 75 mm voor het totaal aanwezige verharde oppervlak. In overleg met het waterschap wordt de exacte omvang van de waterberging vastgesteld.

Beoordeling

Huidige waterhuishouding

Het plangebied is in gebruik als woning en agrarische gronden en heeft een oppervlakte van ongeveer 7.000 m². Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied ligt tussen twee secundaire waterlopen waarop de Keur van toepassing is. Deze dienen aan beide kanten een vrije zone van 5 meter te hebben.

Ten noorden en oosten van het plangebied bevindt zich een secundaire watergang. De watergangen zorgen voor het beginpunt van de afstroming in het gebied.

Waterbezwaar regenwater

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kerk en (zorg)woningen. Het functioneel wijzigen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning maakt ook onderdeel uit van deze ontwikkeling, maar de ontwikkeling heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige aspecten. Daarom is dit onderdeel niet meegenomen in het watertoetsproces. In onderstaande tabel is de toename van verhard oppervlak opgenomen:

Oppervlaktes	Huidige situatie [m^2]	Toekomstige situatie [m^2]
Verharding (100% verhard)	0	1.302
Dak (100% verhard)	162	2.084
Parkeren (100% verhard)	0	509
Groen (0% verhard)	6.802	3.069
Totaal	6.964	6.964

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingstoename van (1.302 + 2.084 + 509 – 162 =) 3.733 m^2 en een toekomstig verhard oppervlak van 3.895 m^2.

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vaak sprake van een toename van het verhard oppervlak en daarmee een afname van het infiltratieoppervlak. Er wordt meer hemelwater versneld afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft. De wijze waarop kan per situatie verschillen en is gebiedsafhankelijk.

Vanuit de Algemene Regel van het Waterschap Scheldestromen en het beleid van de gemeente Tholen is er een verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening. Het toekomstig afstromend verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd met de 75 mm/m^2. Hierdoor kan de rekensom gemaakt worden van: 3.895 m^2 x 75 mm/m^2 = 292,1 m^3.

Advies oppervlaktewater

Voor (her)ontwikkeling in het plangebied zullen de watergangen in het noorden worden gedempt. Het waterschap heeft aangegeven dat de watergang niet van belang is voor de waterafvoer. De functie die deze watergangen hebben kan worden overgenomen door de zuidelijke bermsloot van de Molenweg. De watergangen dienen echter wel gecompenseerd te worden. De capaciteit van het watersysteem van het waterschap mag namelijk niet afnemen. Hierdoor zal er een nieuwe watergang moeten worden aangelegd of een bestaande watergang worden verbreed. Het waterschap heeft ook aangegeven dat de compensatie van het dempen van de watergang niet dubbel mag worden benut. Dit komt dus bij de compensatie voor verhard oppervlak.

In het plangebied bevinden zich twee watergangen. De grootste is 100,7 m^2 en de kleine 79,6 m^2 (waterschap Schelde Stromen legger, 2022). Deze watergangen worden met elkaar en de rest van het watersysteem verbonden door duikers, deze zijn met de compensatie niet meegerekend. In totaal zal er 180,3 m^2 aan oppervlaktewater moeten worden gecompenseerd.

Advies behandeling hemelwater (HWA)

Voor de compensatie van het verhard oppervlak dient er 292,1 m^3 te worden gerealiseerd. Volgens het beleid van de gemeente moet het worden gecompenseerd met de norm 75 mm/m^2, er is echter geen richtlijn waar dit moet worden gecompenseerd. Het waterschap heeft hierop de eis dat het direct afwaterend oppervlak op de watergang in de watergang moet worden gecompenseerd. Bij het toepassen van alternatieven, zoals een wadi en het daarop afkoppelen van verhard oppervlak, neemt de benodigde berging die gerealiseerd moet worden in de watergangen af. Bij het volledig bergen van het water in de watergangen is deze som te maken:

292,1 m^3 / (bergingshoogte T100 1,37 m NAP – bodemwatergang -1,77 m NAP = 0,4 m) = 730 m^2
Daarnaast moet ook het dempen van het oppervlak worden gecompenseerd. Dit zorgt een totaal van (730 + 180 =) 910 m^2 aan nieuwe / verbrede watergangen.

In het plan is er al ruimte gemaakt voor 256 m^2 aan nieuwe watergangen. Hierdoor is een gedeelte van de vraag opgelost en moet er nog (911 – 256 =) 655 m^2 worden gerealiseerd. Aan deze oppervlakte kan invulling gegeven worden door de sloot aan de oostzijde van het plangebied te verbreden. De sloot van 95 meter zal dan (655 / 95 =) 6,9 meter moeten worden verbreed. Dit is een grote verbreding aangezien de watergang nu slechts 3 meter is. De watergang kan echter ook dieper worden gegraven om meer berging te realiseren. Het waterpeil zit namelijk op -2,1 m NAP, er is dus ruimte voor een verdieping van 0,3 meter. Hier moet het waterschap toestemming voor verlenen.

Daarnaast is het mogelijk om in het plangebied maatregelen te treffen teneinde het afstromend verhard oppervlak te verminderen. Het realiseren van bergende verharding of het aanleggen van een wadi verminderen de benodigde verbreding van de watergang. Het afkoppelen van het verhard oppervlak en het parkeeroppervlak met een berging van (1302 + 509) * 75 mm = 136 m^3 heeft als effect dat de watergang verbreed moet worden met 3,3 meter. Een afname van 3,6 meter.

Dit water dient vertraagd afgevoerd te worden via een voorziening als een wadi of ondergrondse berging. De definitieve uitwerking zal in samenspraak met het waterschap moeten worden bepaald omdat de betreffende watergang in eigendom is van het waterschap. In overleg met het waterschap zal ook de omvang van de bergingsopgave worden vastgesteld.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Advies behandeling vuilwater (DWA)
In het plangebied worden 34 nieuwe woningen gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,2 bewoners met een gemiddelde vuilwaterproductie van 120 liter per persoon per dag. Daarnaast worden er in het duikcentrum vijf slaapruimtes met vijf bedden (één bed per slaapruimte) gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van een vuilwaterproductie van 40 liter per uur. Binnen het gehele plangebied is sprake van een totale vuilwaterproductie per dag van 13,78 m^3. De piekbelasting is 1,1 m^3 per uur.

De nieuwe panden dienen via een nieuw drukgemaal aangesloten te worden op de bestaande persleiding of op het vrij verval-riool. Dit drukgemaal moet binnen het plangebied liggen.

Conclusie
Door de (her)ontwikkeling zal er 3.733 m^2 aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Scheldestromen, kan er geconcludeerd worden dat er een watercompensatie nodig is. De gemeente Tholen volgt het beleid voor watercompensatie. Gekeken naar een toekomstig verhard oppervlak van 3.895 m^2 en het beleid van de gemeente, kan er geconcludeerd worden dat er een watercompensatie van 292,1 m^3 nodig is. Daarnaast moet er 180,3 m^2 aan wateroppervlak worden toegevoegd om de gedempte watergangen te compenseren.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen en de gemeente Tholen voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden vervolgens verwerkt in deze toelichting.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer.

Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

In het plan wordt de realisatie van een kerk, een wooncomplex met een zorgwoning, multi-inzetbare zorggeschikte woningen, levensloopbestendige woningen en een bedrijfswoning mogelijk gemaakt, evenals het planologisch omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van 10 seniorenwoningen. Daarnaast wordt van enkele bedrijven de maximale milieucategorie verlaagd van maximaal 3.1 naar 2 en worden vijf slaapruimtes gerealiseerd in het bestaande duikcentrum. De kerk is een milieubelastende activiteit, terwijl de omliggende woningen een milieugevoelige activiteit zijn. Hiervoor is door Stantec B.V. een onderzoek uitgevoerd. Hierbij is gekeken of de nieuwe en bestaande gevoelige objecten liggen binnen de richtafstanden van de nieuwe en/of bestaande milieubelastende activiteiten. Het rapport is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

De activiteiten zijn beoordeeld op het aspect geluid, waarbij het toetsingskader uit 4 stappen wordt bepaald. Allereerst wordt gekeken of de objecten binnen de richtafstand liggen. Zo ja, dan wordt er gekeken of de geluidbelasting binnen de richtwaarden valt. Wanneer dit niet zo is wordt de maximale geluidbelasting beoordeeld. Indien de maximale geluidbelasting wordt overschreden is een ontwikkeling niet mogelijk tenzij in stap onderbouwd en gemotiveerd kan worden waarom de ontwikkeling toch mogelijk kan zijn. Hierna zijn de belangrijkste conclusies van het rapport opgenomen.

Beoordeling

Het nieuwe wooncomplex aan de westzijde van de Molenweg bevindt zich op 32 meter van de bedrijven met milieucategorie 2 uit het plangebied. Er geldt een richtafstand van 30 meter, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan. Buiten het plangebied bevinden zich nog bedrijven met milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Ook hier wordt aan voldaan.

De kerk als milieubelastende activiteit valt ook binnen milieucategorie 2 en bevindt zich binnen 30 meter van het wooncomplex. Daarom is de invloed hiervan getoetst door Stantec B.V., evenals het geluidsniveau van bewoners van het wooncomplex. Deze kunnen in de gemeenschappelijke tuin geluid produceren. Naar de (bedrijfs)woning aan de oostzijde van de Molenweg wordt geen nader onderzoek uitgevoerd, want deze verandert alleen planologisch van functie. Het gebruik verandert niet. Het rapport van het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

De kerk produceert driemaal per dag op zondag geluid vanwege de kerkdiensten, waarvan de derde in de avondperiode eindigt. Per dienst zijn maximaal 100 voertuigbewegingen. Op overige dagen vinden incidenteel activiteiten plaats met als uitgangspunt 100 voertuigbewegingen in de dagperiode en 50 in de avondperiode. Voor het zorgcomplex wordt uitgegaan van het geluidniveau in de tuin, in zowel de dag-, avond- en nachtperiode.

Geluidbelasting door kerk
Uit de berekeningen blijkt dat de etmaalwaarde van de geluidbelasting ten gevolgde van de activiteiten in de kerk ter plaatse van het zorgcomplex op zondagen maximaal 57 dB(A) bedraagt en op de overige dagen maximaal 56 dB(A). Ter plaatse van de bestaande woningen bedraagt de etmaalwaarde van de geluidbelasting op de zondagen maximaal 47 dB(A) en op de overige dagen maximaal 48 dB.

Voor het zorgcomplex geldt een richtwaarde van 45 dB(A). Dit wordt met maximaal 12 dB overschreden. Ter plaatse van de zuidgevel vindt ook een overschrijding plaats van de maximale waarde van 50 dB(A). De zuidgevel moet dan ook doof worden uitgevoerd, evenals het zuidelijke deel van de aanbouw aan de voorzijde van het complex. In de bijlage is dit in figuur 5.1 weergegeven.

Ter plaatse van de bestaande woningen wordt de richtwaarde met maximaal 3 dB overschreden, maar de maximale waarde niet. Het binnenniveau mag maximaal 35 dB(A) bedragen. Gezien de bouwkundige staat van de woningen zal dit haalbaar zijn.

De etmaalwaarde van het maximale geluidniveau ten gevolge van voertuigbewegingen en het dichtslaan van de portieren bij de kerk bedraagt ter plaatse van het zorgcomplex respectievelijk ten hoogste 76 dB(A) en 87 dB(A). Ter plaatse van de bestaande woningen is dit 62 dB(A) en 64 dB. Het betekent dat ter plaatse van het zorgcomplex de richtwaarde (65 dB(A)) en de maximale waarde (70 dB(A)) worden overschreden. Aangeraden wordt om het geluidniveau van de bron af te schermen door volledig gesloten schermen te plaatsen met een hoogte van 1,5 meter hoog. Het oprichten van een geluidsscherm is in de planregels van dit bestemmingsplan geborgd.

Ter plaatse van de bestaande woningen wordt voldaan aan de richtwaarde.

Geluidbelasting door zorgwoningen
Het maximale geluidniveau als gevolg van het stemgeluid van het zorgcomplex bedraagt ter plaatse van de bestaande woningen maximaal 69 dB(A). De richtwaarden worden daarmee overschreden ter plaatse van de achtergevel en zuidelijke zijgevel van de woningen Molenweg 36 en Molenweg 38, evenals de maximale waarden in de avond- en nachtperiode (respectievelijk 65 dB(A) en 60 dB(A)). Aangeraden wordt om in het verlengde van de noordgevel een scherm te realiseren van 2 meter hoog.

Conclusie
De realisatie van de kerk is mogelijk wanneer de zuidgevel van het zorgcomplex doof wordt uitgevoerd en rond de parkeerplaats een scherm met een hoogte van 1,5 meter wordt gerealiseerd (zie figuur 5.2 in het onderzoek dat als bijlage is toegevoegd). Het gebruik van de tuin van het zorgcomplex is mogelijk wanneer in het verlengde van de noordgevel een volledig gesloten scherm van 2 meter hoog wordt gerealiseerd.

4.6 GELUID

4.6.1 Wet geluidhinder

Toetsingskader
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een (spoor)weg en/of industrieterrein en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object ligt in een door deze wet aangewezen geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Door Stantec B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies aangehaald. Omdat het plangebied niet nabij een spoorweg ligt, is deze geluidbron verder buiten beschouwing gelaten.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van delen van de Molenweg, Molendijk, Oud Vossemeersedijk en Duivenkeetseweg. In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn ook delen van wegen met een snelheid van 30 km/uur relevant, te weten Molendijk, Onder de Molen en Oud Vossemeersedijk. Ter plaatse van de zorgwoningen bedraagt de geluidbelasting maximaal 39 dB en ter plaatse van de woning op Molenweg 27 bedraagt de geluidbelasting maximaal 37 dB. Het aanvragen van een hogere waarde is niet aan de orde.

De gecumuleerde geluidbelastingen zijn getoetst aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). Hieruit blijkt dat voor alle onderzochte functies de classificatie varieert van matig tot goed. Voor de voorgevels van alle functies geldt een classificatie van matig en aan de achterzijde van de gebouwen geldt de classificatie goed. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het milieuaspect wegverkeerslawaai vormt geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6.2 Cumulatie geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ruimtelijke ontwikkeling. Alle aanwezig geluidbronnen dienen daarbij in beschouwing te worden genomen.

Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde.

Beoordeling en conclusie

Door Stantec B.V. is een Akoestisch onderzoek cumulatie verricht voor de planlocatie. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies aangehaald.

Voor de voorliggende ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en een onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Naast de twee akoestische onderzoeken is aanvullend een beoordeling van de cumulatie van deze geluidsoorten ter hoogte van de ontwikkeling bepaald.

Uit de rekenresultaten blijkt dat aan de zuidkant van het zorgwoningcomplex en de bedrijfswoning sprake is van een cumulatieve geluidbelasting, die kan worden aangemerkt als ‘matig’. Het geluid van de kerk is daarbij maatgevend. In het akoestisch onderzoek in de rapportage bedrijven en milieuzonering is aangegeven dat deze ‘doof’ dient te worden uitgevoerd. Daarmee kan een aanvaardbaar binnenniveau worden gegarandeerd.

Voor alle functies geldt verder dat de classificatie op de voorgevel (zijde Molenweg) als ‘matig’ tot ‘goed’ en de achterzijde als ‘goed’ wordt gekenmerkt.

Gelet op het bovenstaande is in de voorliggende situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 LUCHTKWALITEIT

4.7.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO_2 of PM_{10} van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is sprake van het toevoegen van tien seniorenwoning, een bedrijfswoning en 24 zorgwoningen, zodat de ontwikkeling als NIBM wordt beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.7.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit nu in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow).

Het CIMLK geeft inzicht in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging verspreid over heel Nederland. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring. Het CIMLK heeft als doel luchtkwaliteitgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Het CIMLK is het instrument waarmee de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de kaart van het CIMLK. In de volgende tabel zijn de concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het peiljaar monitoringsjaar 2021 en 2030 van het meest nabij het plangebied gelegen meetpunt weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit monitoringsronde van 2022. Via de kaart zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald:

Adres	2021	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde	Jaargemiddelde WHO[1] advieswaarde
NO_2	17 µg/m³	13 µg/m³	40 µg/m³	10 µg/m³
PM_{10}	15 µg/m³	13 µg/m³	40 µg/m³	15 µg/m³
$PM_{2,5}$	8 µg/m³	6 µg/m³	25 µg/m³	5 µg/m³

Tabel: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor de jaren 2021 en 2030 de jaargemiddelde maximale grenswaarden niet overschrijden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.8 CULTUURHISTORIE

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Kaart Cultuurhistorie Zeeland staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit navolgende uitsnede van de Kaart Cultuurhistorie Zeeland blijkt dat het plangebied niet binnen enkele cultuurhistorisch waardevolle gebieden ligt. Wel betreft de boerderij op Molenweg 38 een historische boerderij, maar aangezien deze buiten het plangebied ligt, heeft dit geen invloed op onderliggend plan.

4.9 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

Gemeenten hebben op basis van de Erfgoedwet de rol van bevoegd gezag op gebied van archeologie. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor het behoud van archeologische waarden.

[1] Wereldgezondheidsorganisatie

Beoordeling

De gemeente Tholen heeft hiertoe de notitie ‘Beleidsnota archeologie’ opgesteld. De nota bestaat uit twee delen. In Deel A geeft de gemeente invulling aan haar rol als bevoegde overheid en de uitvoering ervan. Deel B is de feitelijke ruimtelijke uitwerking van het beleid. Voor het plangebied geldt dat er een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde is. Daarom is door SOB Research een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het deelgebied dat aan de westzijde van de Molenweg ligt, waar de kerk en de zorg- en seniorenwoningen komen.

Uit het bureauonderzoek blijkt zich om en nabij het plangebied een kleine nederzetting te hebben bevonden. Eén van de woningen bevond zich ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied. Hier zijn in de boringen ook antropogene lagen uit de Nieuwe Tijd aangetroffen. Geadviseerd wordt om de sloop van de stal aan straatzijde, maar ook de aanleg van de bouwput in het noordelijk deel onder archeologische begeleiding te uitvoeren. De achterbouw van de stal en de vrijstaande schuur zijn zeer ondiep gefundeerd. Daarom is hier geen begeleiding nodig.
Voor het centrale en zuidelijke deel is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk, aangezien deze gronden altijd als bouwland in gebruik lijken te zijn geweest. Oudere archeologische resten worden dieper dan 1,9 m-mv verwacht en zullen daarom niet of in zeer beperkte mate worden aangetast.

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door Erfgoed Zeeland. Hierin wordt geadviseerd om voor het noordwestelijke deel van het plangebied (percelen M89, M211, M212 en een gedeelte van M309) de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’ te behouden. Voor het perceel M309 kan deze dubbelbestemming achterwege blijven.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is voor een deel van het plangebied de dubbelstemming verwijderd. Voor de rest van het plangebied blijft deze dubbelbestemming gehandhaafd op basis van het geldende bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald voor welke werkzaamheden aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.10 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico’s op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico’s. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico’s zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

Het initiatief voorziet in de realisatie van een kerk, een bedrijfswoning, 10 seniorenwoningen, de wijziging van de milieucategorie van enkele bedrijven, 5 slaapruimtes met eetkamer, 24 zorgwoningen en de bestemmingswijziging van ‘Bedrijventerrein’ naar ‘Wonen’, waardoor het plan zelf geen risico’s voor de omgeving oplevert. Met het plan worden woningen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is met behulp van de risicokaart nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen risicocontouren en/of invloedsgebied van risicovolle BEVI-inrichtingen, transportroutes of buisleidingen.

Ongeveer 6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich wel SABIC Innovatie Plastics. Gezien de grote afstand is er geen sprake van een ligging binnen de risicocontour van deze risicovolle inrichting. In dat kader wordt alleen ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid
Mocht er zich een calamiteit voordoen, dan is het van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De werkzaamheden van de brandweer zullen met name gericht zijn op het voorkomen van uitbreiding van de brand.

Zelfredzaamheid
De kerk is geen functie die specifiek bedoeld is voor minder zelfredzame personen. De activiteiten van De Schutse zijn dat wel. Echter, gezien de grote afstand tot de risicobron, wordt verondersteld dat er voldoende mogelijkheden zijn om maatregelen te treffen bij calamiteiten om deze personen te beschermen.

Toxisch scenario
Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk overlijden is afhankelijk van de dosis waaraan de persoon is blootgesteld, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident met toxische stoffen op een van de rijkswegen of spoorlijnen is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten zijn (safe-haven-principe). Daarnaast is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmering Systeem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Bovendien is alarmering via de telefonische dienst NL-Alert mogelijk.

Conclusie
Ter plaatse van het plangebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

4.11 MOBILITEIT

Toetsingskader
Als gevolg van de nieuwe situatie zal de verkeersaantrekkende werking van de locatie wijzigen. Er wordt een kerk gerealiseerd, evenals een bedrijfswoning, 10 seniorenwoningen en 24 zorgwoningen. Daarnaast worden ter plaatse van Molenweg 29 ook vijf slaapkamers met een ondergeschikte horeca-functie (eetkamer) gerealiseerd en vindt ter plaatse van Molenweg 27 een bestemmingswijziging plaats van ‘Bedrijventerrein’ naar ‘Woning’. De verkeersgeneratie en de gevolgen van de ontwikkeling zijn nader onderzocht. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Beoordeling en conclusie
In het onderzoek is de verkeersintensiteit op verschillende wegen (Molenweg, Molendijk, Onder de Molen, Oud-Vossemeersedijk en Duivekeetseweg) beoordeeld. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de geplande rondweg van Oud-Vossemeer, die de verkeersintensiteit nog zal doen dalen. Op geen van de wegen wordt de maximale etmaalintensiteit overschreden. Voor wat betreft het aspect mobiliteit worden dan ook geen belemmeringen voor het plan verwacht. Het extra verkeer door de komst van de planontwikkeling geeft geen problemen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de Molenweg en omliggende wegen.

4.12 SPUITZONES GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN

Met name bij het telen van fruit in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gebruikelijk. Om de middelen op de bomen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt ‘drift’ genoemd.

Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico’s van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd. Met het uitvoeren van verschillende drift reducerende middelen zoals het aanplanten van windhagen en aanleggen van kavelsloten kan het risico op drift worden verlaagd en kan daarmee de indicatieve afstand van 50 meter worden verkleind.

Het is op de agrarisch bestemde percelen die rond het plangebied zijn gelegen toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. In praktijk is het niet waarschijnlijk dat er teelten op deze percelen plaats zullen gaan vinden waar verticaal spuiten van gewasbeschermingsmiddelen, zoals bij fruitboomgaarden waarvoor de richtafstand van 50 meter met name bedoeld is, aan de orde is. De aard van de gronden leent zich bij uitstek voor grondgewassen. Dergelijke gewassen worden neerwaarts bespoten, wat de drift –zo die er al is – aanzienlijk beperkt.

Ten behoeve van mogelijke spuitdrift vanaf het aangrenzende landbouwperceel is aan de achterzijde van het wooncomplex een dichte beplantingsstrook aangebracht met streekeigen struik en boomvormers met een totale breedte van 6,5 meter. Aangezien er ook boomvormers in staan kan de uiteindelijke hoogte van de singel wel 10 tot 12 meter worden. Er wordt daarom geen hinder of belemmering van de spuitgewassen verwacht op de haalbaarheid van het plan.

4.13 BEZONNING

Voor de bezonningsduur bestaan in Nederland geen wettelijke eisen. Ook in het bouwbesluit worden geen eisen gesteld aan bezonning en/of schaduw op gevels, ramen en tuinen door derden. Wel is er vanuit het woonwaarderingsstelsel in 1962 een “lichte” en “strenge” TNO-norm geformuleerd die algemeen aanvaard worden als toetsingskader voor stedenbouwkundige plannen en bouwplannen.

De ‘lichte’ TNO-norm gaat uit van 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober in midden vensterbank binnenkant raam. De ‘strenge’ TNO-norm gaat uit van 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november.

In de bezonningsstudie wordt de mogelijke bebouwing binnen het plangebied in 3D gemodelleerd. Hierbij zijn de maximale bebouwingsmassa's volgens het bestemmingsplan gemodelleerd en in beeld gebracht. Via computersimulaties wordt inzicht verkregen in de bezonning en schaduwwerking per dag en tijdstip van de mogelijke bouw op de bestaande bebouwing. Met 3D-modellen zijn zowel de huidige (3D-BAG) als de nieuwe situatie qua bezonning en schaduwwerking in beeld gebracht.

Voor de simulatie is uitgegaan van de data en tijdstippen zoals deze worden aangereikt op de website van Informatiepunt Leefomgeving (IPLO). Voor deze data en tijdstippen wordt verwezen naar de bijlage behorend bij deze toelichting.

Uit de simulaties kan gesteld worden dat de toename van de schaduwing op de omringende gebouwen over het algemeen minimaal is. In de winterperiode is de kans op schaduwwerking het grootst, maar dit blijft binnen de normen. Daarbij moet ook worden opgemerkt dat, omdat deze studie is gebaseerd op de maximale bouwmassa van het bestemmingsplan en daarbij de meest ongunstigste situatie, de schaduwwerking van het daadwerkelijke ontwerp minder zal zijn.

Op 21 maart en 23 september is het alleen de woning op Molenweg 38 die in de middag (15:00) schaduw ontvangt.

Op 21 juni komt er over de dag geen schaduw over de woningen, alleen in de avond (20:00) zullen een aantal woningen en bedrijfsgebouwen ten oosten/ zuidoosten van het plangebied schaduw ontvangen.

4.14 DUURZAAMHEID

Toetsingskader

Ook Tholen heeft te maken met de effecten van klimaatverandering, het duurzaamheidsvraagstuk en de energietransitie. De ambitie is er om oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische problemen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzaam Tholen. Afgesproken is om de CO2- uitstoot te beperken; de concrete CO2-doelstellingen zijn 49% (tot zelfs 55%) minder CO2-uitstoot in 2030 en 95% in 2050 ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast is de landelijke doelstelling om in 2050 aardgasvrij te zijn. Gemeente Tholen heeft de ambitie om een duurzame en klimaatbestendige gemeente te worden.

Dit krijgt zijn weerklank in nieuw te ontwikkelen plannen. Er moet gekeken worden naar de mogelijkheden om dit gebied duurzaam en toekomstbestendig te ontwikkelen. Dit betekent dat de gemeente in ieder geval de volgende uitgangspunten hanteert:

- Gebouwen worden minimaal energieneutraal of zelfs energiepositief gerealiseerd.
- Geen aansluiting meer op het gasnet (ook niet meer toegestaan).
- De mogelijkheden voor de warmte- en koudevoorziening worden breed bezien.
- Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met klimaatverandering.
- Zoveel als mogelijk worden circulaire materialen toegepast bij het bouwen van de gebouwen en het ontwikkelen van het openbare gebied.
- Kavelkopers houden rekening met het nemen van duurzame maatregelen.

Beoordeling

<u>Verduurzaming van de woningvoorraad</u>

De woningen moeten voldoen aan de per 1 januari 2021 inwerking getreden BENG (Bijna energie neutrale gebouwen), waarbij de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast wordt gelegd aan de hand van drie eisen, namelijk:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar;
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar;
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Deze eisen vervangen de eerdere EPC-eisen voor nieuwbouw. Bij voorliggende ontwikkeling wordt voldaan aan BENG-eisen.

Circulariteit

Grondstoffen worden schaarser, kostbaarder en daardoor strategisch belangrijk. Een grondstoftransitie is noodzakelijk en daardoor zal er steeds vaker worden gestreefd naar het kortsluiten van de kringlopen van reststromen. Preventie, hergebruik en recycling zijn manieren om grondstoffen efficiënter en duurzamer te benutten, terwijl verbranding en vergisting bijdragen om een deel van de energie terug te winnen. Er zal daarom zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van circulaire materialen. We streven naar een MPG (milieuprestatie gebouwen) van 0,8.

Energie

Steeds vaker zal warmte én koude nodig zijn in woningen en gebouwen. Bij de opbouw van de energievoorziening in het plangebied dient hier dan ook al bij het ontwerp aandacht voor te zijn.

In de Woonvisie is opgenomen dat De Gemeentelijke PraktijkRichtlijn (GPR) als indicator wordt gehandhaafd, waarbij voor nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar een GPR van 7,0. Als hieraan niet kan worden voldaan, wordt in overleg met initiatiefnemers bekeken wat wel mogelijk is.
Voor de woningen van de Schutse geldt dat energiegebruik zoveel mogelijk in combinatie met de kerk wordt opgewekt dan wel verwerkt. De verschillende gebouwen worden in ieder geval gasloos gerealiseerd en de ambitie is om gebruik te maken van zonnepanelen en een warmtepomp. De energie die door de zonnepanelen wordt opgewekt kan onderling worden uitgewisseld, zodat voor de hele ontwikkeling een duurzame oplossing wordt gevonden. De verschillende gebouwen hebben daardoor een versterkend effect op elkaar.

Conclusie

De duurzame ambities van de geplande ontwikkeling sluiten aan bij het beleid van de gemeente Tholen.

4.15 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR

4.15.1 Toetsingskader

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

4.15.2 Beoordeling en conclusie

Uit inventarisatie is gebleken dat zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.16 M.E.R.-BEOORDELING

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen.

Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In kolom 2 van bijlage D: 'gevallen' staan drempelwaarden waar de in kolom 1 benoemde activiteit aan moet voldoen. Deze drempelwaarde is vaak uitgedrukt in een bepaalde lengte (minimaal x kilometer) of een bepaalde grootte (minimaal x stuks/woningen/hectare), etc.
Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1: 'activiteiten' en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen' geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de drempelwaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Ook de Wet natuurbescherming of een provinciale verordening kan hierbij van belang zijn. De toets wordt door (of in opdracht van) het bevoegd gezag uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De m.e.r.-beoordeling dient altijd te worden uitgevoerd als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Beoordeling
De in voorliggend plan voorgenomen ontwikkelingen zijn geen activiteiten die voorkomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Voorliggende herziening voorziet in de realisatie van een kerk, zorgwoningen en seniorenwoningen. Daarnaast wordt ter plaatse van Molenweg 27 de bestemming ‘Bedrijventerrein’ gewijzigd in ‘Wonen’ en vindt een aanpassing van milieucategorieën van omliggende bedrijven plaats.

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. Weliswaar blijft de omvang ervan onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van het Besluit m.e.r. is alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Er is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie
Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Wel is een mer-aanmeldingsnotitie opgesteld, waarin is aangetoond dat vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling, geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen en een verdere MER-beoordeling niet aan de orde is. De notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Tholen. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee wordt ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.2 TOELICHTING BESTEMMINGEN

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Bedrijventerrein

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedoeld voor bedrijven tot en met categorie 2 en ondergeschikte voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca – categorie 1' is ook ondergeschikte horeca van categorie 1 mogelijk, bedoeld voor kleinschalige logies en bijbehorende verstrekking van etenswaren en dranken. De bouwmogelijkheden zijn geregeld in de bouwregels met een maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte. Dit voor zowel gebouwen, bouwwerken als bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 4: Groen

De gronden binnen de bestemming ‘Groen’ zijn bedoeld voor groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plangebied, met daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 5: Maatschappelijk

De gronden binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn bedoeld voor activiteiten met een maatschappelijke grondslag, zoals gezondheidszorg en religieuze doeleinden, en ondergeschikte voorzieningen. De bouwmogelijkheden zijn geregeld in de bouwregels met een maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte. Dit voor zowel gebouwen, bouwwerken als bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 6: Wonen

De gronden binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn bedoeld voor het wonen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, al dan niet van aan-huis-gebonden-beroepen. De gronden zijn ook bestemd voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen. De bouwmogelijkheden zijn geregeld in de bouwregels met een maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte. Dit voor zowel gebouwen, bouwwerken als bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 7: Wonen - Voorzieningen

De gronden binnen de bestemming ‘Wonen - Voorzieningen’ zijn bedoeld voor een wooncomplex met een zorgwoning (wonen voor 12 bewoners in combinatie met zorgvoorzieningen/ verpleging), 12 multi-inzetbare zorggeschikte woningen en 10 levensloopbestendige woningen, inclusief bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen en een bedrijfswoning.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de bij deze bestemming behorende ondergeschikte voorzieningen. De bouwmogelijkheden zijn geregeld in de bouwregels met een maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte. Dit voor zowel gebouwen, bouwwerken als bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Het gebruik van het wooncomplex (excl. bedrijfswoning) kan gedurende het gebruik, afhankelijk van de vraag, wisselen. In de planregels zijn regels opgenomen om onderlinge uitwisselbaarheid van de soort woningen mogelijk te maken. Hiervoor zijn wel enkele voorwaarden opgenomen ten aanzien van aantal, de parkeergelegenheid, geluidsoverlast en de verkeersgeneratie.

Artikel 8: Waarde – Archeologie - 3

De gronden binnen de bestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’ zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Aan de werkzaamheden in de grond zijn enkele voorwaarden verbonden.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Tholen en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Tholen daarom een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. Omwonenden is de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen.

Op 6 april 2022 heeft in Dorpshuis De Voskuil te Oud-Vossemeer een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Aan de hand van situatieschetsen en ruimtelijke beelden zijn de plannen toegelicht. De aanwezigen konden via formulieren hun opmerkingen, suggesties, klachten en bezwaren kenbaar maken. Daarnaast was er de mogelijkheid om nog tot 15 april 2022 schriftelijk te reageren. De voornaamste zaken die naar voren kwamen waren te onderverdelen in drie categorieën: bouwoverlast, parkeren en geluidoverlast.

Qua bouwoverlast werd gevraagd of er geboord in plaats van geheid kan worden en ook of het bouwverkeer de route Onder de Molen – Molenweg kon vermijden. De mogelijkheden hiervan worden door de initiatiefnemers meegenomen en mogelijk worden verplichte bouwroutes vastgesteld om overlast te minimaliseren. Deze worden mede in overleg met de gemeente bepaald. Daarnaast wordt zoveel mogelijk georganiseerd dat het bouwverkeer op eigen terrein parkeert en niet op de openbare weg.

De bewoners aan de Molenweg hebben ook de wens uitgesproken dat er meer parkeerplaatsen voor hen komen. Hierop is aangegeven dat er, in overleg met de gemeente, openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd, maar dat de parkeerplaatsen van de kerk niet beschikbaar worden voor het parkeren voor mensen van buiten de kerk. Tenslotte werd ook het verzoek gedaan om het luiden van kerkklokken te beperken. Besloten is om geen geluidproducerende kerkklok op te nemen in het ontwerp van de kerk. In de planregels is opgenomen dat een geluidproducerende kerkklok niet is toegestaan.

Abusievelijk heeft één adres geen uitnodiging ontvangen. Daar is nog een apart gesprek mee gevoerd, waar ook enkele bezwaren uit voortkwamen, deels overlappend met de al eerder geuite bezwaren. Uit dit gesprek kwam ook de wens om bijvoorbeeld te wachten met het bouwen tot na realisatie rondweg, het realiseren van genoeg parkeerplaatsen bij de kerk en het respecteren van privacy. Bezwaren werden geuit tegen de verhoging van het verkeersvolume, te hoge volumes op de bouwkavels en de realisatie van een zorgfunctie bij een bedrijventerrein.

6.2.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden.

Provincie Zeeland

Door de provincie is aangegeven dat in het bestemmingsplan nog termen uit de monumentenwet worden gebruikt. Het plan is hierop aangepast. Vanuit de provincie is ook aangegeven dat het aan de gemeente is om te beoordelen of de overnachtingsvoorzieningen in het duikcentrum passen binnen gemeentelijk beleid. De gemeente vindt dat dit passend is.

Waterschap Scheldestromen

Vanuit het waterschap is aangegeven dat eerdere opmerkingen voldoende zijn verwerkt. Dit heeft niet geleid tot (verdere) aanpassingen aan het plan.

Veiligheidsregio Zeeland

Op basis van de opmerkingen van de veiligheidsregio is de paragraaf ‘Externe veiligheid’ aangepast, met name om de begrippen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

6.2.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. De resultaten van deze procedure zijn in de toelichting verwerkt. De zienswijzen zijn beantwoord in de ‘Nota van beantwoording zienswijzen’, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

6.2.4 Beroep

Tegen het besluit van de gemeenteraad van Tholen van 8 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Molenweg, Kerk, Zorg en Welzijn te Oud-Vossemeer’ is met gedeeltelijk succes beroep ingesteld bij Afdeling. De Afdeling heeft op 13 mei 2026 de gemeenteraad opgedragen om een nieuw besluit te nemen. Het nieuwe besluit is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen en wordt samen met het aangepaste bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.
De aanpassingen van het aangepast bestemmingsplan hebben betrekking op:

- Het niet mogelijk maken van een luidende kerkklok;
- Het begrip zorgwoning nader definiëren in de planregels;
- De soorten woningen specifieker regulieren.
- In de tijd tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en de uitspraak van de afdeling is de visie van de gemeente Tholen en de Schutse voor het gebied ‘Wonen – Voorzieningen’ vast. Als gevolg van gewijzigde wetgeving en de vastgesteld woonzorgvisie is besloten om meer flexibiliteit in de regels op te nemen.

Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan krijgen de partijen bij de aanhangige procedure de gelegenheid om zienswijzen te geven over de manier waarop het gebrek is hersteld. Deze zienswijzen mogen alleen gericht zijn tegen de manier waarop het besluit is hersteld. De Afdeling doet vervolgens een definitieve uitspraak.