



bestemmingsplan

Vroonstede fase II Sint Annaland

Tholen

RHO ADVISEURS

DATUM	23 april 2024
IMRO IDN	NL.IMRO.0716.BPVroonstedellIANL-VG01
PROJECT	BP Vroonstede fase II
PROJECTLEIDER	RV
OPDRACHTGEVER	Gemeente Tholen
PROJECTNUMMER	20220519
AUTEUR	LE/RV
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Goede ruimtelijke ordening	10
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Vroonstede, fase II	11
2.1	Ruimtelijke structuur Sint-Annaland	11
2.2	Omgeving en huidig gebruik	12
2.3	Planbeschrijving	12
Hoofdstuk 3	Beleidsaspecten	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Water	26
4.3	Ecologie	27
4.4	Archeologie	30
4.5	Cultuurhistorie	31
4.6	Wegverkeerslawaaï	34
4.7	Bedrijven en milieuhinder	36
4.8	Externe veiligheid	38
4.9	Luchtkwaliteit	39
4.10	Verkeer en parkeren	40
4.11	Kabels en leidingen	45
4.12	Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie	46
4.13	Niet-gesprongen explosieven	47
4.14	MER-beoordelingsbesluit	47
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	49



5.1	Planopzet	49
5.2	Toelichting regels	49
5.3	Handhaving	52
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	54
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Tholen wil aan de westkant van Sint-Annaland een nieuwe woningbouwlocatie ontwikkelen: Vroonstede, fase II. Figuur 1.1 geeft de globale ligging van de nieuwe woningbouwlocatie weer. Omdat het geldende bestemmingsplan woningbouw hier niet toestaat, is een nieuw bestemmingsplan met verbrede reikwijdte - in het kader van de Crisis- en herstelwet - opgesteld.



figuur 1.1: globale ligging Vroonstede, fase II

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan en daarmee van de nieuwe woningbouwlocatie betreft de huidige kadastrale percelen 876, 763 en 1015 en wordt begrensd door de F.M. Boogaardweg in het noordoosten, de woningen aan de Klipper en de Algemene Begraafplaats Sint-Annaland in het zuidoosten, de Zoetwaterweg aan de zuidwestkant en agrarische gronden aan de noordwestkant (figuur 1.2).



figuur 1.2: begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

1.3.1 Bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen'

Voor het plangebied geldt nu grotendeels het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', vastgesteld door de gemeenteraad van Tholen op 14 maart 2013. Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch', dat wil zeggen voor de uitoefening van agrarische bedrijven.

Aan de kant van de woningen aan de Klipper is een strook van 3 meter breed bestemd als 'Groen' en aansluitend een strook van circa 5 m breed als 'Water'. Aan de oostkant van het plangebied is een deel van het kadastraal perceel 1015 bestemd als 'Maatschappelijk' en specifiek aangeduid als 'begraafplaats'; dit deel is feitelijk niet in gebruik als begraafplaats.

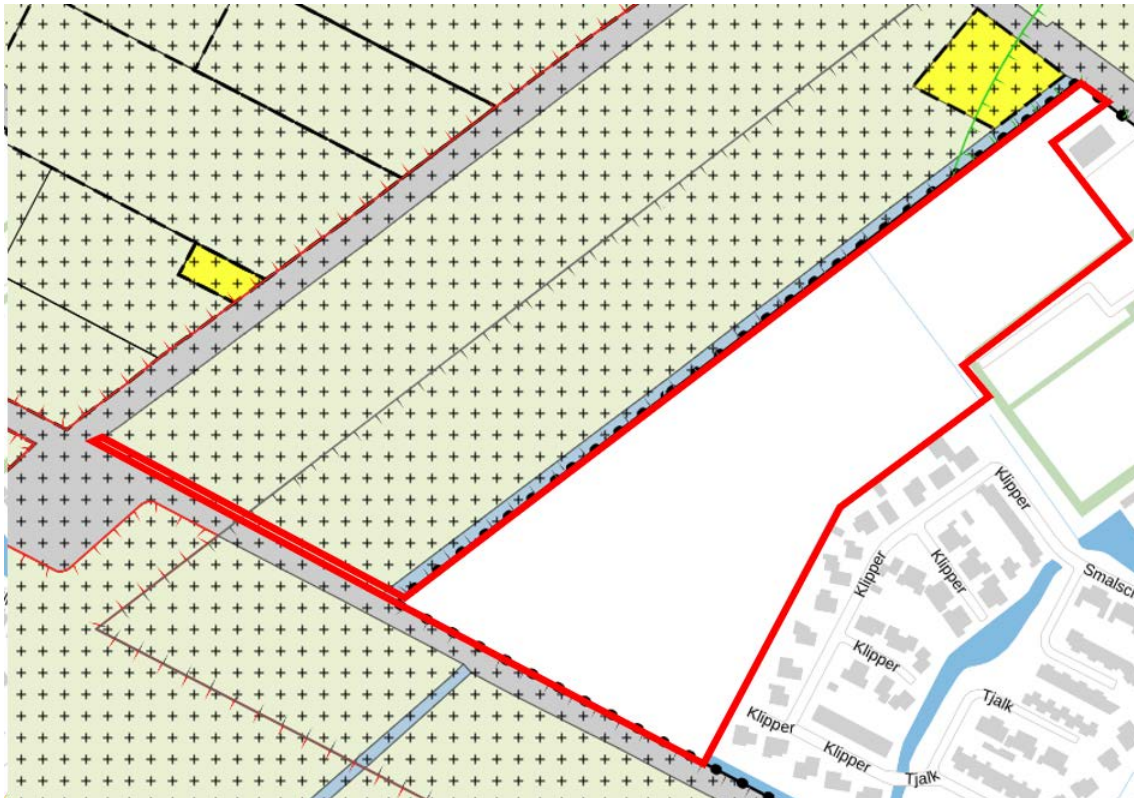
Ook hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' en zijn ze, naast de andere bestemmingen die hiervoor zijn genoemd, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen. Paragraaf 4.4 gaat in op de wijze waarop in dit bestemmingsplan met deze waarden is omgegaan.

Een deel van de gronden aan de oostkant van het plangebied zijn aangeduid als 'vrijwaringszone - molenbiotoop' voor behoud en/ of herstel van de aanwezige molen als werktuig. De molenbiotoop beoogt de windvang van de molen 'De Vier Winden' aan de F.M. Boogaardweg te waarborgen. Paragraaf 4.5 licht toe dat en op welke wijze deze windvang met de ontwikkeling van 'Vroonstede, fase II' geborgd blijft.

Naast het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' geldt aan de westzijde, ter plaatse van het beoogde vrijliggende fietspad, het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Dat bestemmingsplan is door de raad op 19 december 2012 vastgesteld. Ook hier geldt de bestemming 'Agrarisch' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Water'.



Figuur 1.3: uitsnede geldend bestemmingsplan "Kommen Gemeente Tholen" en begrenzing plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.4: uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" en begrenzing plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Parapluherziening Woonvormen

De gemeenteraad van Tholen heeft op 18 juni 2020 de beleidsnota 'Beleid huisvesting internationale werknemers' vastgesteld. Dit beleid biedt de kaders voor het faciliteren van huisvesting van internationale werknemers. In de bestemmingsplannen van de gemeente Tholen waren echter te weinig mogelijkheden om te kunnen sturen op deze huisvesting. Om in de toekomst op een goede wijze te kunnen sturen op de wenselijke vormen van huisvesting binnen de gemeente heeft de gemeenteraad op 15 april 2021 het bestemmingsplan 'Parapluherziening Woonvormen' vastgesteld. Deze parapluherziening voorziet in een overkoepelende regeling voor alle plannen die in dit bestemmingsplan worden genoemd.

Met betrekking tot de bestemming 'Wonen' in onder meer bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' betekent dit onder meer dat het begrip 'het wonen' is aangepast in 'het wonen in een woning' en dat tot gebruik in strijd met de bestemming in elk geval worden gerekend het gebruik van een woning door meer dan één huishouden en het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte. Met deze wijzigingen is in de regels van dit bestemmingsplan rekening gehouden.

Naar aanleiding van een beroep heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de gemeenteraad van Tholen in haar tussenuitspraak van 29 juni 2022 opgedragen een aantal tekortkomingen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Woonvormen' te repareren. Op 15 december 2022 heeft de gemeenteraad een herstelbesluit genomen dat deze tekortkomingen repareert. Relevant voor dit bestemmingsplan is dat de verwijzing naar de 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers' in de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van kamerverhuur is geschrapt: de Afdeling vond deze verwijzing niet voldoende concreet en afgebakend. Ook met deze wijziging is in de regels van dit bestemmingsplan rekening gehouden.



1.3.3 Parapluherziening Parkeren Tholen

Op de hele gemeente Tholen is ook het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Tholen' van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad van Tholen op 11 oktober 2018. Deze parapluherziening is vastgesteld om een gemeentedeekkende regeling te hebben voor parkeren en laden en lossen. Dit plan wijzigt alle ruimtelijke plannen in de gemeente op dit onderdeel, met uitzondering van de plannen waar al een specifieke regeling was opgenomen voor parkeren.

Paragraaf 4.10 gaat nader in op de wijze waarop in dit bestemmingsplan en daarmee in het nieuwe woningbouwplan met parkeren wordt omgegaan.

1.4 Goede ruimtelijke ordening

Omdat de nieuwe woningen en voorzieningen zoals wegen, groen en water niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' passen, is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. In deze toelichting is het plan voor de nieuwe woningbouwlocatie getoetst aan relevante beleids- en omgevingsaspecten. Daaruit volgt dat deze aspecten geen belemmering zijn voor (de uitvoerbaarheid van) het plan en dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie en het plan voor 'Vroonstede, fase II' beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan relevante beleidsaspecten, in hoofdstuk 4 aan relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 licht de regels van het bestemmingsplan nader toe. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Vroonstede, fase II

2.1 Ruimtelijke structuur Sint-Annaland

Sint-Annaland ligt tussen de jachthaven aan de waterzijde (Krabbenkreek) en de Stoofweg (ontsluitingsweg) aan de landzijde. Het historische deel is een voorstraatdorp met een grote kerkring (oorspronkelijk omgracht), een smalle voorstraat en de dijk op de kop (Molendijk, Oude Zeedijk). Het bebouwingspatroon aan de Voorstraat en de Ring verschilt. Aan de Voorstraat zijn het voornamelijk dwarskappen, aan de Ring overheersen langskappen. Oorspronkelijk grensde de haven aan de Voorstraat maar deze is in 1960 gedempt tot het huidige Havenplein. De nieuwe jachthaven ligt nu los van de kern. Kenmerkend voor de noordrand van de kern is het grillige kleinschalige patroon van bebouwing en dijkkniveaus. De eerste planmatige uitbreidingen hebben rond de historische kern plaatsgevonden. De begraafplaats en volkstuincomplexen aan de westzijde zijn hierdoor ingesloten. De Bierensstraat/Dorpsweg heeft zich tot een nieuwe as ontwikkeld. Aan weerszijden hebben de latere uitbreidingen plaatsgevonden tot aan de Stoofweg.



figuur 2.1: Ruimtelijke structuur kern Sint-Annaland



Markante gebouwen naast de oude molens en de kerk zijn het grote zorgcentrum De Schutse aan de F.M. Boogaardweg en het sport- en gemeenschapscentrum De Wellewaete aan de Hoenderweg. Bedrijven zijn geconcentreerd aan de noordkant met vooral watersportgerelateerde bedrijvigheid en aan de oostkant op een bedrijventerrein. In de kern zit nog een aantal kleine bedrijven. Tussen de kern en het bedrijventerrein ligt een brede strook met de Winkelzeesche Watergang en agrarische functies, merendeels kassen. Aan de westzijde vormt de begraafplaats een zachte overgang naar het buitengebied. Deze begraafplaats ligt nabij het plangebied.

De kern is goed voorzien van commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Behalve een supermarkt aan het Havenplein is een groot aantal winkels voornamelijk geconcentreerd in de Voorstraat en aan de Ring. De horecaondernemingen liggen aan de Voorstraat en het Havenplein. Er zijn meerdere kerken. Ook in de maatschappelijke dienstverlening is het aanbod ruim. Sint-Annaland heeft twee basisscholen (een brede school), een peuterspeelzaal, een museum, een speeltuin, een brandweerpost, een bibliotheek (in de brede school), een kruisgebouw, een tandarts en een medisch centrum met huisarts en fysiotherapiepraktijk en het gemeenschapscentrum De Wellewaete. Het moderne woonzorgcentrum De Schutse heeft een belangrijke functie voor ouderen. De sport is goed gefaciliteerd met het voetbalcomplex De Waaije aan de Bierensstraat, de tennisbanen aan de Stoofweg en de sporthal De Wellewaete.

2.2 Omgeving en huidig gebruik

Het plangebied wordt omsloten door de F.M. Boogaardweg, de Algemene Begraafplaats Sint-Annaland, de bestaande woningen aan de Klipper, de Zoetwaterweg en agrarische gronden. In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als agrarische grond. Het plangebied sluit aan op de bestaande woonbebouwing van Sint-Annaland.

2.3 Planbeschrijving

Programma

In het plangebied is de realisatie van maximaal 112 nieuwe woningen voorzien, verdeeld over drie woonclusters. In de regels van dit plan is dit maximum aantal vastgesteld. Als bij de uitwerking een hoger aantal stedenbouwkundig aanvaardbaar is, dan kan daarvan worden afgeweken.

In het voorlopig stedenbouwkundig plan (figuur 2.2) is het volgende woningbouwprogramma uitgangspunt:

- 9 vrijstaande woningen;
- 18 twee-onder-een-kapwoningen;
- 14 patiowoningen;
- 7 kleine woningen (beukmaat 3,5 m);
- 36 kleinere rijwoningen (beukmaat < 5,7 m);
- 28 grotere rijwoningen (beukmaat = 5,7 m).

Gemeente Tholen hanteert bij woningbouwplannen het 'Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen' op basis waarvan ze toetst of plannen aansluiten op kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.2 wordt het voorlopig programma volgens het concept-stedenbouwkundig plan getoetst aan de criteria uit het afwegingskader ten aanzien van voldoende variatie in typologieën, het aandeel levensloopbestendige

woningen en het aandeel middenhuur.

Verkeer en parkeren

Het plangebied is aan drie zijden ontsloten: op de Zoetwaterweg, op de Klipper en op de F.M. Boogaardweg. Deze erftoegangswegen hebben voldoende capaciteit voor een goede verkeersafwikkeling en goede verkeersveiligheid (zie paragraaf 4.10.6). De wegen in het plangebied zelf worden als 30 km/uur-wegen ingericht. Uitgangspunt is dat bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Voor de parkeerbehoefte van de kleine woningen, de rijwoningen en de patiowoningen worden parkeerhofjes aangelegd. Overall biedt het plan voldoende parkeerplaatsen en is in de regels geborgd dat het voldoet aan de parkeernorm in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009-2018' (zie paragraaf 4.10.7).

Groen en water

Aan de randen van het plangebied is ruimte voor groen en water. Dit verzacht aan de ene kant de overgang van bebouwd gebied naar het omliggend buitengebied en aan de andere kant die naar de bestaande woningen en de tuinen ervan aan de Klipper. Met groenzones die aansluiten op het omringend landschap wordt met deze inrichting invulling gegeven aan de doelstellingen van het gemeentelijk Groenplan 2019-2023 (zie paragraaf 3.3.3).



figuur 2.2: concept stedenbouwkundig plan Vroonstede fase II (bron: gemeente Tholen, 5 april 2024)

Beeldkwaliteitplan

Het concept stedenbouwkundig plan is uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In het beeldkwaliteitplan zijn concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Het beeldkwaliteitplan wordt tegelijk met dit bestemmingsplan door de gemeenteraad van Tholen vastgesteld en deze criteria worden dan door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van



de bouwplannen.

De beeldkarakteristiek van 'Vroonstede, fase II' is een traditioneel-eigentijds, gevarieerd dorps woongebied, ingebed in een robuust, natuurlijk ingericht groenblauw raamwerk. In de basis biedt het concept stedenbouwkundig plan hiervoor al een goede basis door de ruimtelijke hoofdopzet bestaande uit drie woonbuurten in een groene setting en door afwisseling van typologieën en verspringende rooilijnen. Vandaar dat - om de creativiteit van de architecten te stimuleren - er slechts een beperkt aantal toetsingscriteria zijn opgenomen. Samengevat:

- Woningtypologie: er is een grote diversiteit aan grondgebonden typologieën die elkaar op ontspannen wijze afwisselen.
- Plaatsing, situering en oriëntatie: de situering van de woningen op de kavels draagt bij aan het gewenste dorpse bebouwingsbeeld.
- Massaopbouw en gevelkarakteristiek: diverse vormen van hoofdbouwmassa's en woningtypologieën worden verspreid over het plangebied gerealiseerd. De criteria zien er op toe dat de beoogde variatie in het plangebied ook voor wat betreft de bouwmassa wordt bereikt, zonder dit op perceelsniveau te regelen.
- Kleur- en materiaalgebruik en detaillering: bij het idee van traditioneel-dorps bouwen past de toepassing van gebakken metselstenen voor de gevels, waarbij het kleurgebruik in aardetinten kan variëren. Als verbijzondering kan her en der wit-grijs keimwerk en/of hout worden toegepast.
- Overgang privé-openbaar: de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte worden vormgegeven door hagen dan wel een begroeid gaashekwerk. De voorkeur gaat uit naar een landschappelijke haag, vormgegeven door inheemse soorten (bijvoorbeeld een combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk).

Ten aanzien van de openbare ruimte wordt samenhang beoogd door het verschil in materiaal- en kleurgebruik te beperken. Het beleefbaar maken van duurzaamheid is het uitgangspunt van het concept stedenbouwkundig plan en ook van het beeldkwaliteitplan: natuurlijke processen zoals waterberging, landschappelijke overgangen en ook de seizoenen worden beleefbaar gemaakt. Bij de inrichting van de openbare ruimte komt dit tot uitdrukking in het materiaalgebruik (hergebruik, duurzame materialen), duurzame beplanting (inheems, beleving van seizoenen, meerwaarde voor mens en dier), opvang van regenwater in wadi's en natuurlijke speelaanleidingen in plaats van een standaard speeltuin.

Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen worden gebouwd. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod maar ook de leefomgevingskwaliteit verbeterd.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Er wordt met het plan een bijdrage geleverd aan de benodigde woningbouw.

3.1.2 Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

Op 13 oktober 2022 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de provinciale woningbouwafspraken voor de periode 2022 tot 2030 bekendgemaakt. Per provincie is vastgelegd hoeveel nieuwe woningen er worden opgeleverd. Daarbij moeten twee op de drie nieuwe woningen in de categorie betaalbaar vallen. Voor de provincie Zeeland gaat het om een opgave van 16.500 nieuwe woningen, met ruimte voor 6.000 nultredenwoningen en geclusterde woningen (zie paragraaf 3.2.3).

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de NOVI is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones van buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.



Toetsing en conclusie

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gebieden gelegen waaraan een rijksbelang vanuit het Barro is toegekend.

3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat onder andere een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Toetsing en conclusie

Op basis van de kaarten behorende bij het Rarro ligt de ontwikkeling binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Wemeldinge. Rondom dit radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

In het radarverstoringsgebied Wemeldinge is de maximale hoogte van windturbines 95 meter ten opzichte van NAP. Voorliggende ontwikkeling voorziet in woningbouw en niet in windturbines. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Wemeldinge.

3.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarin staat: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

Relevant is om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit niet het geval, dan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet op de ontwikkeling van toepassing. Het Bro verstaat onder stedelijke ontwikkeling *'de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. In de jurisprudentie is nader uitgewerkt wat wordt verstaan onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling: *'Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (AbRS d.d. 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)).'*

Toetsing en conclusie

Het plangebied heeft nu deels een agrarische bestemming en deels een maatschappelijke bestemming. Gronden met een agrarische bestemming maken geen deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van een woongebied tegen stedelijk gebied aan (en binnen het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen'), waarin een groter ruimtebeslag wordt voorgestaan dan met het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Uit jurisprudentie blijkt dat meer dan 11 woningen een stedelijke



ontwikkeling betreft. Dit plan betreft de toevoeging van 112 woningen. Een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee noodzakelijk.

De provincie Zeeland streeft in 2040 naar een toekomstbestendige woningvoorraad. De gemeente Tholen wordt, naast de gemeente Terneuzen, gezien als dé groeigemeente van de provincie. Dit blijkt ook uit de provinciale bevolkings- en huishoudenprognose van 2022. Deze prognose geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners, de leeftijdsontwikkeling en daarmee de woningbehoefte van Zeeland totaal en per gemeente of regio. Uit deze prognose blijkt dat voor de gemeente Tholen een huishoudensgroei verwacht wordt van 10.816 in 2022 naar 13.612 in 2040. Ervan uitgaande dat ieder huishouden een eigen woning bewoont, is hiermee sprake van een behoefte aan bijna 2.800 extra woningen. Tot 2032 zijn dit circa 1.650 woningen. Op provinciaal niveau blijkt uit de Zeeuwse Woonagenda en de Zeeuwse Woondeal een aanzienlijke woningbouwbehoefte; paragraaf 3.2.3 gaat hierop nader in.

Voor de gemeente Tholen is ook de woningmarktontwikkeling in de provincie Brabant relevant. De provincie Noord-Brabant kent ook een flinke woningbouwopgave, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar. Tot 2030 moeten er nog 120.000 woningen bijgebouwd worden. De regio West-Brabant-West waar de gemeente Tholen deel van uitmaakt telde in 2021 al een tekort van 3.720 woningen. Er is daarmee sprake van een aantoonbare kwantitatieve behoefte aan extra woningbouw in de gemeente Tholen. De huidige harde en zachte plancapaciteit (circa 760 woningen) voorziet hier niet in. De gemeente Tholen had in januari 2022 een totale woningvoorraad van 11.188 woningen.

Ook het woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ) wijst uit dat de komende tien jaar in de regio Tholen behoefte is aan grondgebonden koopwoningen en grondgebonden woningen in de vrije sector huur. Daarnaast is veel behoefte aan het toevoegen van (levensloopbestendige) nultredenwoningen. Dit laatste mede vanwege de toenemende vergrijzing. In de periode 2022-2032 neemt het aandeel huishoudens vanaf 70 jaar toe van 24% naar 28%. Het aandeel 30- tot 50-jarigen blijft redelijk stabiel, evenals het aandeel huishoudens tot 30 jaar (starters). De behoefte aan een meer landelijk woonmilieu is daarbij groot.

Door de verschillende woningtypologieën in het plan waarbij meer regulier grondgebonden woningen (zoals rijwoningen en vrijstaande woningen) worden gecombineerd met kleine woningen en patiowoningen in een groen en dorps woonmilieu wordt ruim voldoende invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte binnen de gemeente Tholen. Het is niet mogelijk om binnenstedelijk te voorzien in de grote woningbehoefte en met name in de behoefte aan grondgebonden woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen voor de periode tot 2050, de Zeeuwse ambities voor 2050 en de tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft vier Zeeuwse Ambities voor 2050:

1. uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. balans in de grote wateren en het landelijk gebied;

- 
3. een duurzame en innovatieve economie;
 4. klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Sinds 2014 is er in Zeeland sprake van een stabiele tot licht groeiende bevolking, ondanks dat er meer mensen overlijden dan dat er worden geboren. De Zeeuwse bevolking neemt naar verwachting de komende jaren nog geleidelijk toe. Doel is duurzaam en milieubewust te bouwen en voor verschillende doelgroepen.

Toetsing en conclusie

Voorliggend plan raakt voornamelijk de opgave ten aanzien van het realiseren van een toekomstbestendige woon-, werk- en verblijfsomgeving. De Zeeuwse Omgevingsvisie stelt op het gebied van wonen dat gestreefd moet worden naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Hieraan geeft dit plan invulling.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening 2018

Een aantal onderwerpen uit het Omgevingsplan is juridisch vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening 2018 (inclusief wijzigingen). Voor woningbouw zijn in de omgevingsverordening alleen regels opgenomen voor kleinschalige woningbouw in het buitengebied. Verder zijn er algemene regels opgenomen die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. De regels zijn van belang voor het opstellen van een bestemmingsplan en voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Toetsing en conclusie

Voor dit bestemmingsplan zijn geen regels uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018 van belang. Het plangebied is in de omgevingsverordening niet nader aangeduid: de agrarische gronden zijn niet van ecologische betekenis, er is geen sprake van bestaande of nieuwe gewenste natuur en het plangebied maakt geen deel uit van een milieubeschermingsgebied.

3.2.3 Zeeuwse Woonagenda en Zeeuwse Woondeal

De Zeeuwse Woonagenda is in 2021 opgesteld door de Provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten samen. Het doel is een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag. Om die doelstelling te bereiken pakt de provincie Zeeland meerdere opgaven aan:

- De bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken (woningen verduurzamen door ze energiezuiniger en levensloopbestendig te maken);
- Nieuwbouw die 100% raak is: focus op kwaliteit in woningtypen en locaties. Het gaat om het toevoegen van de juiste woningen aan de voorraad op de juiste plekken, complementair aan de bestaande voorraad.

De Provincie Zeeland heeft een stimulerende, verbindende en regisserende rol bij de Woonagenda en de Woondeal.

Op 14 februari 2023 informeerde gedeputeerde staten van Zeeland provinciale staten over de vastgestelde Zeeuwse Woondeal. De Zeeuwse Woondeal is een uitwerking van de woningbouwplannen van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (zie paragraaf 3.1.2). Bij de Woondeal ligt de nadruk op het stimuleren van voldoende betaalbare extra woningen in de periode 2022-2030, vooral in de vorm van nieuwbouw. De Zeeuwse Woonagenda is breder van opzet, aangezien die juist ook de grote opgave van de aanpak van bestaande woningen omvat en een tijdshorizon heeft tot 2040. Het einddoel van Woonagenda en Woondeal is in grote

lijnen echter gelijk: ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen zijn voor alle inwoners van Zeeland.

De hoofdlijnen van de Woondeal Zeeland zijn als volgt:

- Provincie, gemeenten, corporaties e.a. streven naar 16.500 extra woningen in Zeeland in de periode t/m 2030
- Het streven is 2/3e van die woningen in de categorie ‘betaalbaar’ te realiseren:
 - a. 6.840 sociale huurwoningen
 - b. 1.070 middenhuur (tot €1.000 per maand)
 - c. 3.460 koopwoningen tot € 355.000
- Plancapaciteit bruto 21.270 woningen, waarvan 6.800 nultredenwoningen en 795 flexwoningen

Deze cijfers zijn niet in beton gegoten; de voortgang wordt gemonitord en indien nodig worden streefcijfers jaarlijks bijgesteld als veranderingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven. In de Woondeal zijn voor alle Zeeuwse subregio’s sleutelprojecten in beeld gebracht: woningbouwprojecten die essentieel zijn voor versnelling van de bouwproductie en volkshuisvestingsopgave. Dergelijke projecten kunnen lokaal en/of regionaal van belang zijn.

Toetsing Zeeuwse Woondeal

Op 6 maart 2023 is de Zeeuwse Woondeal ondertekend. Tholen heeft zich geconformeerd aan de aantallen nieuw te realiseren woningen zoals in de woondeal opgenomen, zie tabel 3.1.

Aantallen gemeente Tholen										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen) 928 57%				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	145	1.617	1.514	342	495	30	378	25	495	30
2023	160									
2024	175									
2025	180									
2026	185									
2027	190									
2028	190									
2029	205									
2030	210									
Totaal	1.640	1.617	1.514	342	495	30	378	25	495	30

Tabel 3.1: Regionaal aandeel gemeente/woonregio Tholen in de provinciale bouwopgave 2022 tot en met 2030

In de woondeal zijn percentages opgenomen waar nieuwe woningbouwlocaties aan moeten voldoen in relatie tot betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep. In tabel 3.2 is aangegeven hoe de percentages uit de woondeal zich verhouden tot het project Vroonstede Fase II te Sint Annaland. In 2024 is de prijs voor een betaalbare koopwoning vastgesteld op € 390.000,00 euro en € 1125,00 per maand voor middeldure huur. In 2023 was dit bedrag nog € 355.000,00 voor koop en € 1000,00 euro voor middeldure huur.

	Aantal woningen Vroonstede Fase II	Percentages woningen Vroonstede Fase II	Percentages Woondeal	Vershil
Sociale huur	34*	30%	30%	
Huurwoningen vanaf sociaal tot € 1125,- per maand	Koopwoningen in klasse < €390.000 zijn ook geschikt eventueel voor verhuur. Afspraken met ontwikkelaar nader te maken		2%	
Koopwoningen < € 390.000,-	28	25%	23%	
Vrije sector > €390.000,-	50	45%	43.5 %	
Betaalbaar door splitsing	Nvt.	Nvt.	1,5%	

Tabel 3.2: Percentages woondea t.o.v. Vroonstede Fase II

* Richtaantal in overleg tussen Gemeente en Stadlander. Definitief aantal nader te bepalen.

Conclusie

Het plan Vroonstede II voldoet aan de gestelde percentages voor betaalbaarheid vanuit de woondeal. Voor de locatie Vroonstede wordt gewerkt met een flexibel bestemmingsplan. Het kan zijn dat richting uitvoering de percentages zullen afwijken ten opzichte van bovenstaande tabel. Gelet op de hoogte van deze, door het rijk (ministerie BZK), bepaalde grens is het voorstelbaar dat door de marktvraag/werking nog veel meer woningen binnen het plangebied onder deze grens zullen vallen. Hiermee voldoet de planlocatie Vroonstede II aan de afspraken vanuit de woondeal.

'Vroonstede, fase II' is één van de sleutelprojecten in de regio Tholen. Met de realisatie ervan wordt dan ook uitvoering gegeven aan de Zeeuwse Woondeal.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Tholen 2025

In de toekomstvisie voor de gemeente Tholen is in hoofdlijnen het lange-termijnbeleid van de gemeente vastgelegd. De visie vormt het 'casco' waarbinnen ontwikkelingen de komende decennia kunnen plaatsvinden. Daarnaast wordt een uitwerking op de visie gegeven. Hierbij zijn verschillende thema's die betrekking hebben op wonen, werken en leven op Tholen uitgewerkt.

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt in de visie gesteld dat behoefte is aan meer woningkwaliteit. Hierbij is het van belang om de markt leidend te laten zijn, zodat zowel voldaan kan worden aan de vraag van de

eigen inwoners als aan de woonwensen van nieuwkomers. Het concentratiebeleid, waarbij nieuwbouw vooral was bestemd voor de drie grootste kernen, wordt hierbij losgelaten; het moet zelfs mogelijk zijn om woningbouw in een bijzondere omgeving te realiseren, bijvoorbeeld aan het water of op het platteland. Wel is het van belang om nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen.

Toetsing en conclusie

Bij voorliggende ontwikkeling wordt ingespeeld op de markt: meer regulier grondgebonden woningen (zoals rijwoningen en vrijstaande woningen) worden gecombineerd met kleine woningen en patiowoningen in een groen en dorps woonmilieu. De patiowoningen zijn daarbij levensloopgeschikt.

3.3.2 Woonvisie 2021-2026

In oktober 2021 is door de gemeenteraad van Tholen de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. Het streven daarbij is een diverse, betaalbare en duurzame woningvoorraad, passend binnen de huidige en toekomstige woonbehoefte. De gemeente zet daarbij in op het verhogen van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, op aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw waarbij de nadruk wordt gelegd op bouwen voor doorstroming en op een betaalbare en beschikbare woningvoorraad voor alle doelgroepen.

Geconstateerd is dat in Tholen de afgelopen jaren de druk op de woningmarkt is toegenomen en dat de afstand tussen de woonplaats en het werk als minder relevant wordt beschouwd. Hierdoor neemt de vraag naar woningen in Tholen als aantrekkelijke woongemeente toe. De voorgaande provinciale prognose (2019) gaf voor Tholen voor de periode 2022-2030 een verwachte woningbehoefte van circa 1.000 woningen en met een verwachte groei tot aan 2040 met 700 woningen. Inmiddels is deze behoefte op basis van de nieuwe prognoses naar boven bijgesteld (zie paragraaf 3.1.5).

Toetsing

Gemeente Tholen hanteert bij woningbouwplannen het 'Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen' op basis waarvan ze toetst of plannen aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte. (De kwantitatieve invulling wordt aan de hand van de beschikbare capaciteit in de woningbouwplanning en de omvang en ligging van de locatie bekeken; zie boven en paragraaf 3.1.5).

Bij de beoordeling van de volkshuisvestelijke kwaliteit van een woningbouwontwikkeling moet een plan met meer dan 30 woningen minimaal 6 punten scoren, waarvan minimaal 4 punten op het criterium 'invulling kwalitatieve woonbehoefte'. Het plan wordt aan drie criteria getoetst:

1. invulling kwalitatieve woonbehoefte
2. verduurzaming bebouwde omgeving
3. herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed.

Criterium 1: invulling kwalitatieve woonbehoefte

In tabel 3.1 is weergegeven welke criteria van toepassing zijn en hoe de woningbouwontwikkeling 'Vroonstede, fase II' daarop scoort:

	sterk (2 punten)	gemiddeld (1 punt)	zwak (0 punten)
--	------------------	--------------------	-----------------

Plan draagt door een gevarieerd programma bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad ¹ , (bij een plan > 50 woningen)	evenredige verdeling van alle woningtypologieën en zowel koop als huur	evenredige verdeling van 3 van de 4 woningtypologieën en zowel koop als huur	2 of minder woningtypologieën en alleen koop of huur
Plan voorziet in levensloopbestendige woningen	aandeel > 60%	aandeel > 40%	aandeel < 40%
Bij plannen vanaf 30 woningen wordt een aandeel woningen in de middenhuur ontwikkeld (€ 750- € 900)	aandeel > 20%	aandeel > 10%	aandeel < 10%

tabel 3.1: criterium 1 Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen;

1 een evenredige verdeling van de woningtypologieën appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

In het concept-stedenbouwkundig plan zijn drie van de vier woningtypologieën voorzien (rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen), in de koop- en de huursector (1 punt).

Onder levensloopbestendig verstaat de gemeente Tholen woningen die levensloopbestendig worden gebouwd of in de toekomst eenvoudig levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. De patiowoningen in het zuidwestcluster en ook de kleine woningen en patiowoningen in het noordoostcluster worden levensloopbestendig gebouwd. De andere grondgebonden woningen kunnen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Zo kan in een garage bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen relatief eenvoudig een slaapkamer worden ingericht (2 punten).

Gemeente Tholen maakt met woningcorporatie Stadlander afspraken over de invulling van het programma en elkaars rol daarin: het programma biedt voldoende ruimte voor realisatie van sociale huur en koop en voor middenhuur. Uitgangspunt is dat minimaal 10% van de woningen in 'Vroonstede, fase II' in de middenhuur (€ 750- € 900) wordt ontwikkeld en dat hierover met woningcorporatie Stadlander afspraken worden gemaakt (1 punt).

Criterium 2: verduurzaming bebouwde omgeving

Gemeente Tholen vindt het belangrijk dat de woningen die ontwikkeld worden duurzaam en energiezuinig zijn. Uitgangspunt is dat woningen voldoen aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid (zie paragraaf 4.12). Extra ambities op dit gebied zijn een pré. Plannen kunnen op basis van de volgende maatregelen extra punten scoren:

	ja	nee
De energiezuinigheid van de woningen ligt boven de normen van het vigerende Bouwbesluit: woningen zijn volledig energieneutraal	1 punt	0 punten
Er wordt gebruik gemaakt van een collectief warmtesysteem	2 punten	0 punten

In het ontwerp van de woningen worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast die bijdragen aan minder hittestress, minder droogte, meer biodiversiteit, minder wateroverlast, denk aan: - groene daken - groene gevels - stimuleringsmaatregelen minder verharding op kavels - extra waterberging op kavels	1 punt	0 punten
Bij sloop-nieuwbouw en renovatie worden bestaande gebouwelementen, producten en materialen hergebruikt.	1 punt	0 punten

tabel 2: criterium 2 afwegingskader woningbouw gemeente Tholen

Naast de wettelijke eisen op het gebied van BENG en gasloos bouwen worden de woningen conform het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid (zie paragraaf 4.12) minimaal energieneutraal of zelfs energiepositief gerealiseerd (1 punt).

Hoewel de gemeente Tholen conform het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid de mogelijkheden voor de warmte- en koudevoorziening breed beziet, is de planvorming nog onvoldoende vergevorderd voor toepassing op 'Vroonstede, fase II' (0 punten)

In de uitwerking van het plan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) is veel aandacht voor de groene ruimtes tussen de woonbuurtjes, zowel voor spelen, verblijven ontmoeten als voor groene buffers met een waterafvangende functie. De openbare ruimte - het deel van het plangebied buiten de drie woonclusters - is globaal bestemd, zodat deze ruimte eveneens zowel voor groen als voor water kan worden benut. Ook in het ontwerp van de woningen zal conform het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Tholen (zie paragraaf 4.12) zoveel mogelijk aandacht worden besteed aan klimaatadaptieve maatregelen (1 punt).

Omdat geen sprake is van sloop- en nieuwbouw of renovatie is hergebruik van bestaande gebouwelementen, producten en materialen uit het gebied zelf niet van toepassing (0 punten).

Criterium 3: herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed

Plannen die een invulling geven aan leegstaand vastgoed (geen woningen), worden bij dit criterium positief beoordeeld. Omdat echter geen sprake is van herbestemming of onttrekken van leegstaand vastgoed, is dit criterium niet aan de orde (0 punten).

Conclusie

Uit de toetsing volgt dat het plan voor 'Vroonstede, fase II' in totaal 6 punten scoort, waarvan 4 punten op het criterium 'invulling kwalitatieve woonbehoefte'. Daarmee voldoet het plan aan het 'Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen' en ook, mede met inachtneming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Tholen, aan de doelstellingen van de Woonvisie 2021-2026.



3.3.3 Groenplan 2019-2023

De gemeente Tholen heeft in 2018 haar groenplannen geactualiseerd tot één integraal groenplan. Het Groenplan geeft het belang van het groen voor de kernen aan en omschrijft hoe de gemeente omgaat met het groen, hoe het groen wordt ingericht en hoe het wordt beheerd. Het Groenplan verwoordt hoe de waarden die openbaar groen heeft in de kernen, kunnen worden vergroot en wat daarvoor nodig is.

In het Groenplan worden voor elke kern de projecten genoemd die uitgevoerd zullen worden om op termijn de gewenste kwaliteit te krijgen. Voor Sint-Annaland is de aanwezigheid van het water van groot belang geweest. Ten aanzien van de boomstructuur stelt het Groenplan dat verbeteringen van de identiteitbepalende structuur wordt nagestreefd.

Toetsing en conclusie

In het Groenplan zijn binnen het plangebied twee projecten aangewezen, namelijk het project 'Nieuwbouwgebieden' en 'Zoetwaterweg'. Binnen het project 'Nieuwbouwgebieden' worden ontwikkelingen (uitbreidingen) ingepast in de dorpsrand met groenzones die aansluiten op het landschap. Hieraan is in dit bestemmingsplan invulling gegeven. Binnen het project 'Zoetwaterweg' wordt gestreefd naar een eenzijdige boomstructuur die aansluit op de bestaande structuur. In de bestemming 'Groen' in dit bestemmingsplan langs de Zoetwaterweg kan dit worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieu-aspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de beoogde functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.1.2 Onderzoek

In opdracht van de gemeente Tholen heeft onderzoeksbureau Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (bijlage 1 bij deze toelichting). Uit dit onderzoek volgt dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden. Op basis van het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'grootschalig onverdacht' (ONV-GR). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig klei. De ondergrond bestaat voornamelijk uit sterk siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteen- of aardewerkhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Ter plaatse van de locaties waar in 2007 grondverzet ijk te hebben plaatsgevonden en ter plaatse van de gedempte sloten zijn geen bodemvreemde- of asbestverdachte materialen aangetroffen. Naar verwachting zijn de sloten gedempt met gebiedseigen grond.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. Een onderzoek naar asbest in de bodem en/of aanwezig puin is dan ook niet noodzakelijk.



De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met molybdeen.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.1.3 Conclusie

De hypothese dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd, wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat echter geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor (de uitvoerbaarheid van) het plan.

4.2 Water

4.2.1 Toetsingskader

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Waterschapsbeleid

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is het plan van het voormalige waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer. Het waterschap streeft met haar beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht.

Waterkwantiteit / hemelwaterberging

Het peilgebied van 'Vroonstede, fase II' is gescheiden van het peilgebied van 'Vroonstede, fase I'. In het plangebied van 'Vroonstede, fase II' moet worden voorzien in voldoende hemelwaterberging als gevolg van de toename van verharding. Waterschap Scheldestromen heeft de hemelwaterbergingsopgave berekend.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het aanmeldformulier voor de watertoets ingevuld (zie bijlage 13). Dit aanmeldformulier wordt voorgelegd aan het waterschap.



4.2.3 Conclusie

Door de toename in verharding dient er in totaal 3.555 m² aan wateroppervlak gerealiseerd te worden. De watercompensatie zal gerealiseerd worden door het verruimen van de primaire waterloop tussen de F.M. Bogaardweg en de Zoetwaterweg. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) het plan.

4.3 Ecologie

4.3.1 Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat een vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden: Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Het NNN is in Zeeland uitgewerkt in het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

In de provincie Zeeland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de overige beschermde soorten. Het betreft gewone pad, meerkikker, aardmuis, bosmuis, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, huisspitsmuis, ree, rosse woelmuis,



tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat. Dit zijn de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

4.3.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Er worden geen direct negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden verwacht als gevolg van de geplande werkzaamheden. Indirecte negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen als gevolg van de geplande werkzaamheden niet op voorhand worden uitgesloten. De geplande ontwikkelingen kunnen in de gebruiksfase leiden tot een toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Omdat significant negatieve effecten als gevolg van mogelijke stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, zijn aan de hand van AERIUS-berekeningen stikstofdepositieonderzoeken verricht. De memo over (de resultaten) van deze onderzoeken is te vinden in bijlage 3, de berekeningen in bijlagen 4, 5, 6 en 7. Uit de berekening met AERIUS-Calculator (2022) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde ontwikkeling is dan ook uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Er vinden geen kapwerkzaamheden plaats. Zodoende is toetsing aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In augustus 2022 is in door ECO-Logisch een quickscan ecologie uitgevoerd in het plangebied (bijlage 8 bij deze toelichting):

- De akker- en graslanden en het oppervlaktewater in het plangebied kunnen dienen als leefgebied voor de rugstreeppad. De werkzaamheden als gevolg van dit plan kunnen leiden tot de aantasting en vernieling van voortplantingswater en landbiotoop van de rugstreeppad.
- De akker- en graslanden kunnen dienen als verblijfplaats voor de haas. De werkzaamheden als gevolg van dit plan kunnen leiden tot de aantasting en vernieling van vaste rust- en verblijfplaatsen van de haas.
- De oevers van het oppervlaktewater en de graslanden kunnen dienen als verblijfplaats voor de waterspitsmuis. De werkzaamheden als gevolg dit plan kunnen ook leiden tot de aantasting en vernieling van vaste rust- en verblijfplaatsen van de waterspitsmuis.
- Nesten van algemene broedvogels kunnen als gevolg van de werkzaamheden worden vernield en deze broedvogels kunnen worden verstoord en gedood.
- In het plangebied kunnen mogelijk algemene, provinciaal vrijgestelde amfibieën en zoogdieren aanwezig zijn. Overige beschermde soorten worden door het ontbreken van geschikt habitat niet verwacht in het plangebied.

Uit de quickscan ecologie volgt dat aanvullend onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van (verblijfsplaatsen van) de haas, (verblijfplaatsen van) de waterspitsmuis en (voortplantingsbiotoop en landbiotoop van) de



rugstreeppad. Als daaruit volgt dat het plangebied functies voor deze beschermde soorten heeft en aantasting ervan niet kan worden voorkomen, dan moet een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Uit de quickscan ecologie volgen ook de aanbevelingen om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (globaal maart – augustus) plaats te laten vinden. Deze periode is niet leidend: ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden. Als de werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaats moeten vinden, dan moet een aanvullende inspectie op broedvogels worden uitgevoerd. Ook is aan te bevelen om nachtelijke verlichting zoveel mogelijk te beperken om verstoring van foeragerende en passerende vleermuizen te voorkomen en daarmee overtreding van de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming.

In de periode van april 2023 tot oktober 2023 heeft het nader onderzoek naar de haas, de waterspitsmuis en de rugstreeppad plaatsgevonden. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 9 van deze toelichting. Op basis van het nader onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Rugstreeppad

In het plangebied zijn in het geheel geen beschermde, niet vrijgestelde, amfibieën (Rugstreeppad) vastgelegd. Er zijn geen negatieve effecten van de ingreep op beschermde, niet vrijgestelde, amfibieën mogelijk.

Haas

De definitie 'verblijfplaats' is lastig bij de Haas omdat hazen niet langdurige vaste verblijfplaatsen hebben. Door de constante aanwezigheid van Hazen (rustend, verblijvend en foeragerend) in het plangebied kan geconcludeerd worden dat het plangebied een (onderdeel van) een vast leefgebied is van een groep van 2 tot maximaal 9 hazen, met bijbehorende 'verblijfplaatsen'.

De aanwezige 'verblijfplaatsen' en omliggend leefgebied zullen door de werkzaamheden binnen het plangebied verdwijnen. Er is tijdelijke compensatie en permanente compensatie noodzakelijk. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

Voordat werkzaamheden in het plangebied worden uitgevoerd zal, door middel van een separate procedure, een ontheffing voor de Haas worden aangevraagd op basis van een activiteitenplan. Deze procedure wordt opgestart zodra het bestemmingsplan is vastgesteld en is niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De maatregelen die getroffen moeten worden zijn namelijk altijd mogelijk en zorgen niet voor een (financieel) onuitvoerbaar plan.

Waterspitsmuis

In het plangebied zijn geen beschermde, niet vrijgestelde, kleine zoogdiersoorten zoals de Waterspitsmuis vastgesteld. Er zijn geen negatieve effecten van de ingreep op Waterspitsmuis mogelijk.

Er dient ten alle tijden wel rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Overige broedvogels

In het plangebied zijn geen vogelsoorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen te verwachten. Er kunnen in het plangebied, in het broedseizoen, wél andere soorten broedvogels vestigen met niet-jaarrond beschermde nesten. Dergelijke vogelnesten kunnen worden verstoord of vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden



zoals diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatieve toplaag.

Men dient deze activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden daarom buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de betrokken soorten. Als onverhoopt buiten deze periode vogels broedend aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld.

Wanneer toch in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk, voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels, het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn.

4.3.3 Conclusie

Met inachtneming van een activiteitenplan en een ontheffing van de Wet natuurbescherming die mogelijk voortvloeien uit het nader ecologisch onderzoek is de mogelijke aanwezigheid van de beschermde soorten in het plangebied geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) het plan. Hetzelfde geldt voor mogelijke significante negatieve effecten als gevolg van de stikstofdepositie: zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr en dat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten zijn.

4.4 Archeologie

4.4.1 Toetsingskader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan door het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente) worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

4.4.2 Onderzoek

In opdracht van de gemeente Tholen heeft onderzoeksbureau Artefact een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied (bijlage 10 bij deze toelichting). Op basis van de onderzoeksresultaten kan samengevat worden gesteld dat:

- In, en op, het Laagpakket van Wormer dat voorkomt vanaf 2,62/2,25 m-NAP een lage verwachting geldt op het voorkomen van vindplaatsen uit het neolithicum.
- Op het Hollandveen dat voorkomt vanaf 2,15 m-mv/1,67 m-NAP, een lage verwachting geldt op het voorkomen van vindplaatsen uit de bronstijd tot midden-ijzertijd en geen verwachting voor vindplaatsen uit de Late IJzertijd en/of Romeinse tijd.
- In, en op, de afzettingen van het Laagpakket van Walcheren (die dagzomend voorkomen en een totale dikte hebben van minimaal 2,15 m) een lage verwachting bestaat op het voorkomen van vindplaatsen uit de



middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

- Er weliswaar een middelhoge verwachting geldt voor resten uit het laat-paleolithicum tot mesolithicum op het Laagpakker van Wierden in het grootste deel van het plangebied, maar dat dit met een diepte van (naar verwachting) 10,5 m-mv (10 m-NAP) ruim buiten de mogelijke verstoringsdiepte gelegen is en met regulier archeologisch onderzoek niet te bereiken is.

Op basis van deze archeologische verwachting wordt de kans klein geacht dat er zich binnen het plangebied archeologische vindplaatsen bevinden op minder dan 10,5 m beneden maaiveld. De kans dat eventuele vindplaatsen verstoord zullen worden door de toekomstige bodemingrepen is aldus vrij klein.

Ook daar waar tijdens vooronderzoek geen behoudswaardige archeologische waarden aangetroffen, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldplicht ex artikel 5.10 Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten.

De conclusie en het advies van Artefact om voor het plangebied geen dubbelbestemming op te nemen is door "Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband" (hierna: OAS) bevestigd. Het advies van OAS is opgenomen als Bijlage 11 bij deze toelichting.

4.4.3 Conclusie

Naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt in dit bestemmingsplan geen dubbelbestemming inzake archeologie aan de gronden toegekend. Dit betekent dat archeologisch vervolgonderzoek niet nodig is. Het omgevingsaspect archeologie is geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) het plan.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in een toelichting bij het bestemmingsplan wordt neergelegd 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' (artikel 3.1.6 lid 5 Bro).

4.5.2 Onderzoek

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving daarvan, met uitzondering van de molen 'De Vier Winden', geen cultuurhistorische waarden van betekenis aanwezig zijn.

De molen 'De Vier Winden' aan de F.M. Boogaardweg (figuur 4.1) is een korenmolen, gebouwd in 1847, en is een rijksmonument (monumentnummer 35382). Voor het behoud van de molen en het functioneren van ervan als werktuig worden in de omgeving van een molen beperkingen gesteld aan de hoogte van obstakels (bebouwing en beplanting) die de windvang onevenredig negatief kunnen beïnvloeden. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd.



figuur 4.1: molen 'De Vier Winden'

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland is de molenbiotoop van 'De Vier Winden' aangegeven (figuur 4.2). In bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' is de molenbiotoop, met het oog op behoud en/ of herstel van de aanwezige molen als werktuig, vertaald in een gebiedsaanbieding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en is ze geborgd in de bijbehorende regels voor bebouwing en beplanting. Deze regels zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.



figuur 4.2: molenbiotoop van molen 'De Vier Winden' (bron: cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland)

Binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een bouwhoogte die meer bedraagt dan $1/50$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. De dichtstbijzijnde bouwgrens van de nieuwe woningbouwontwikkeling ligt op circa 300 m van de molen. Op grond van de regels voor de molenbiotoop is op deze grens een bouwhoogte van maximaal $(300/50 =) 6$ m toegestaan. De toegestane bouwhoogte loopt daarna op tot 8 m aan de rand van de molenbiotoop, op 400 m van de molen. Van deze maximale bouwhoogte kan worden afgeweken als tussenliggende bebouwing door de hoogte en breedte ervan al bepalend is voor de windvang.

4.5.3 Conclusie

Het omgevingsaspect cultuurhistorie is geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) het plan.

4.6 Wegverkeerslawaaï

4.6.1 Toetsingskader

Wonen is een geluidgevoelige functie. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer, maar daarnaast ook aan de Wet geluidhinder en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.25). Op basis van jurisprudentie dient daarnaast ook aangetoond te worden dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Indien er sprake is van nieuwe geluidproducerende of geluidgevoelige functies moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan wettelijke geluidseisen.

4.6.2 Onderzoek

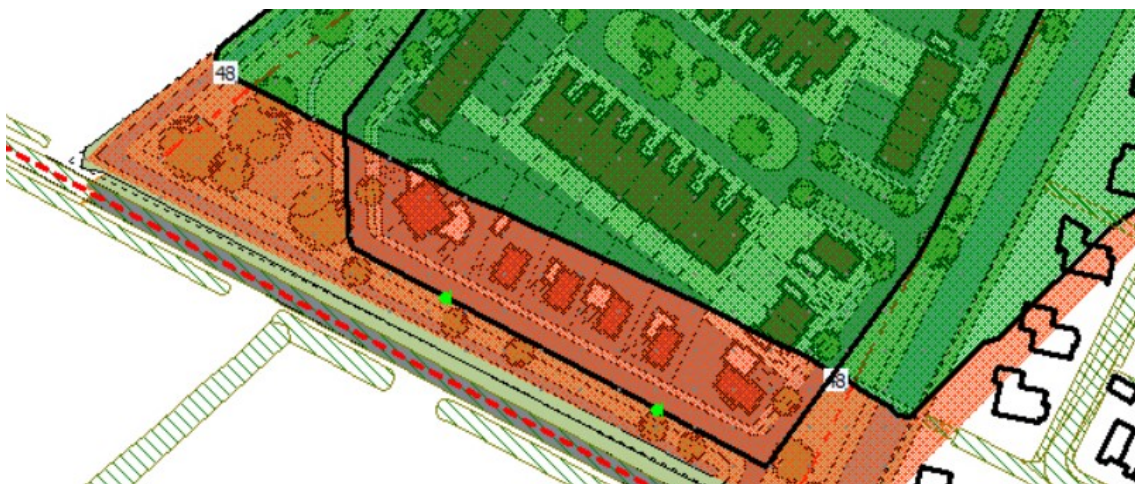
Wegverkeerslawaaï nieuwe woningen

In februari 2023 is in het kader van voorliggende bestemmingsplanwijziging door Rho adviseurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (bijlage 12 bij deze toelichting). Onderstaand zijn de bevindingen uit het onderzoek weergegeven.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde/richtwaarde vanwege de Oudelandseweg en de F.M. Boogaardweg;
- de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege de route Zoetwaterweg – Stoofweg maar dat er voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde;
- de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de route Zoetwaterweg – Stoofweg $L_{den} = 54$ dB bedraagt op de grens van het bouwvlak;
- er geen doelmatige maatregelen zijn om de geluidbelasting te reduceren vanwege de route Zoetwaterweg – Stoofweg;

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de route Zoetwaterweg – Stoofweg is een ontheffing nodig voor een hogere grenswaarde van $L_{den} = 54$ dB (de hoogst berekende geluidbelasting op de grens van het bouwvlak) voor het beoogde aantal woningen tussen de grens van het bouwvlak en de $L_{den} = 48$ dB-contour. Het ontwerp-besluit hogere waarden is opgenomen als Bijlage 16 bij deze toelichting. Conform het concept stedenbouwkundig plan Vroonstede fase II d.d. 7 december 2022 gaat het om acht woningen (zie figuur 4.3).



figuur 4.3: aantal woningen concept-stedenbouwkundig plan met geluidbelasting hoger dan $L_{den} = 48$ dB

Wegverkeerslawaaibestaande woningen

Een stedelijke ontwikkeling zoals deze gaat altijd gepaard met extra verkeersbewegingen. Onderzoek heeft uitgewezen dat de ontsluitingswegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer zonder knelpunten en verkeersveilig te kunnen afwikkelen (zie ook paragraaf 4.10).

Gedurende de procedure is, ook naar aanleiding van ingediende zienswijzen, besloten om de om de westelijke ontsluiting naar het noorden te verplaatsen. Dit is besloten na zorgvuldige afweging van alle belangen en verkeerskundig onderzoek. Aangezien meerdere omwonenden om verplaatsing hebben verzocht, is dit verwerkt in het aangepast stedenbouwkundige plan (zie afbeelding 2.2.) en de verbeelding van het bestemmingsplan.

De intensiteit van de Zoetwaterweg bedraagt in de bestaande situatie reeds 1.750 mvt/etmaal. De intensiteit op de Stoofweg bedraagt in de bestaande situatie 2.650 mvt/etmaal. Met de toevoeging van de planbijdrage zal de intensiteit op de Zoetwaterweg stijgen naar circa 2.250 mvt/etmaal, terwijl de intensiteit op de Stoofweg zal stijgen naar 3.330 mvt/etmaal. De toename van verkeer op de Zoetwaterweg en de Stoofweg bedraagt daarmee respectievelijk 29 % en 26%.

Als vuistregel geldt dat de geluidbelasting met meer dan 1dB zal toenemen als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak als gevolg van de ontwikkeling met 20% tot 40% toeneemt. Nu het plan hier leidt tot een maximale verkeerstoename van 29%, kan de geluidbelasting op de bestaande woningen met meer dan 1dB toenemen. Deze toename is echter nooit meer dan 1 dB. Een toename onder 3 dB is voor het menselijk oor niet of nauwelijks hoorbaar. Dit betekent dat als gevolg van het extra verkeer geen waarneembare toename van de geluidbelasting is te verwachten voor bestaande woningen. Eventuele maatregelen zijn dan ook niet nodig. Bovendien worden de bestaande woningen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling verder afgeschermd waardoor de geluidbelasting mogelijk zelfs zal afnemen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder als gevolg van het planvoornemen.

4.6.3 Conclusie

Met inachtneming van de ontheffing hogere grenswaarden staat het aspect geluid de ontwikkeling van het woongebied niet in de weg. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd in een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Het omgevingsaspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) het plan.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

4.7.1 Toetsingskader

Bij de bestemming van milieugevoelige of milieuhinderlijke functies moet rekening worden gehouden met de milieuzonering van milieuhinderlijke functies in omgeving. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) die per bedrijfssoort aangeeft van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en met welke indicatieve (richt)afstand tussen een bedrijf en een rustige woonwijk rekening moet worden gehouden. Voor gebieden met functiemenging (stadscentra, winkelcentra, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies) reikt de brochure een afzonderlijke staat van bedrijfsactiviteiten aan waarin is vermeld welke bedrijfsactiviteiten uit het oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Overigens gelden voor bedrijfsactiviteiten diverse milieuregels en -normen conform het Activiteitenbesluit om hinder en milieugevaar in de omgeving te voorkomen. Deze regels zijn direct werkend en bedrijven zijn verplicht hieraan te voldoen.

4.7.2 Onderzoek

Bedrijven en milieuzonering

De woningbouwlocatie 'Vroonstede, fase II' is in de zin van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een rustige woonwijk. Rekening houdend met de richtafstanden die voor dat gebiedstype gelden zijn de volgende (milieuhinderlijke) functies voor de nieuwe woningen relevant:

- F.M. Boogaardweg 19, detailhandel in diervoeders. De richtafstand tot milieugevoelige functies bedraagt 10 m. Geluid is het maatgevend aspect. In het concept-stedenbouwkundig plan liggen de dichtstbijzijnde woningen op circa 40 m waarmee aldus aan de richtafstand wordt voldaan.
- F.M. Boogaardweg 17a, Bethelkerk Hersteld Hervormde Gemeente Sint-Annaland. De richtafstand van een kerk is 30 m. Geluid is ook voor deze functie het maatgevend aspect. In het concept-stedenbouwkundig plan liggen de dichtstbijzijnde woningen op circa 30 tot 35 m afstand van de achtergevel van de kerk. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan. Bovendien laat het Activiteitenbesluit geluid ten behoeve van het oproepen tot het belijden van godsdienst, zoals door het luiden van klokken, buiten beschouwing. Ook in dat kader is uitgangspunt dat met de situering van de dichtstbijzijnde woningen een goed woon- en leefklimaat geborgd is.
- F.M. Boogaardweg 17, Begraafplaats Sint-Annaland. De richtafstand van een begraafplaats is 10 meter. Geluid is het maatgevend aspect. In het concept-stedenbouwkundig plan liggen de dichtstbijzijnde woningen op circa 10 tot 20 m van de rand van de begraafplaats. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook



beoordeeld of de bouw- en gebruiksmogelijkheden in dit plan niet onevenredig afbreuk doen aan de rust en de ingetogenheid van de begraafplaats of dat deze begrafenis- en herdenkingsplechtigheden kunnen verstoren (piëteitszone). Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 m, het gebruik voor wonen en de tussenliggende groenvoorziening is deze rust en ingetogenheid gewaarborgd.

Assimilatieverlichting

Op circa 250 meter van de nieuwe woningen liggen kassen van een kwekerij (Oudelandseweg 2). De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' stelt geen richtlijn met betrekking tot eventuele lichthinder voor omwonenden als gevolg van assimilatiebelichting. Dit is de kunstmatige belichting van gewassen om het groeien en bloeiproces te bevorderen. Het Activiteitenbesluit stelt wel eisen aan assimilatiebelichting (paragraaf 3.5.1 Activiteitenbesluit). Als hieraan wordt voldaan, kan worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden is geborgd. Specifiek voor de kwekerij aan de Oudelandseweg 2 geldt dat deze is omringd door een dichte haag die lichthinder voorkomt.

Spuitzones

Zowel in het noorden als in het westen grenst het plangebied aan agrarische gronden waar sprake kan zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Bij ruimtelijke plannen in de omgeving van agrarische gronden moeten deze mogelijke gezondheidsrisico's worden afgewogen. Er gelden geen wettelijke normen of afstandseisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van woningen. Wel zijn in het Activiteitenbesluit voorwaarden opgenomen die zijn gericht op de bescherming van oppervlaktewater. Deze eisen zijn de afgelopen jaren aangescherpt, waardoor het onder andere verplicht is om op het hele perceel spuittechnieken te gebruiken die de spuitnevel (drift) met minimaal 75% beperken. Voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen naast oppervlaktewater gelden extra eisen (een strook die niet mag worden bespoten, waarbij de breedte afhankelijk is van het specifieke gewas).

Aangrenzend het plangebied vindt geen fruitteelt plaats. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' staat binnen een afstand van 50 m van woningen van derden ook geen nieuwe fruitteeltboomgaarden toe. Juist bij de bespuiting van fruitteelt is namelijk sprake van spuitdrift.

Zowel in het noorden als in het westen bevinden zich watergangen tussen het plangebied en de agrarische gronden. Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met brede groenzone met daarin een watergang. Dit creëert een voldoende afstand tot de agrarisch gronden waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Tot slot is van belang dat over het algemeen de omvang van de spuitzones bij lage teelten aanzienlijk kleiner is dan bij hoge teelten. Gezien de situatie ter plaatse zal het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden in de omgeving van het plangebied naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's binnen het toekomstige woongebied.

Wet geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) bevat regels voor geuremissie afkomstig van veehouderijen.



Omgekeerd moet bij de totstandkoming (of uitbreiding) van geurgevoelige objecten zoals woningen getoetst worden of er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Daarnaast mogen deze nieuwe geurgevoelige objecten bestaande rechten van veehouderijen niet belemmeren. In de omgeving zijn geen veehouderijen gelegen die invloed kunnen hebben op de nieuwe woningbouwlocatie. Een nadere toetsing naar geuremissie afkomstige van veehouderijen is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Het omgevingsaspect milieuzonering en aanverwant daaraan hinder als gevolg van licht, bespuiting van gewassen en geur zijn geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) het plan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- a. bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

4.8.2 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van wegen, vaarroutes en/of buisleidingen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen.

4.8.3 Conclusie

Het omgevingsaspect externe veiligheid is geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) het plan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Toetsingskader

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Indien projecten in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen. Indien er sprake is van een project dat niet in betekenende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit, dan kan dit nader onderzoek achterwege blijven. Door middel van de zogeheten 'NIBM-tool' kan dit worden bepaald.

4.9.2 Onderzoek

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal bepaald. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal de gemiddelde toename in verkeersproductie circa 812 motorvoertuigbewegingen per etmaal (weekdaggemiddelde) bedragen (zie paragraaf 4.10.4). Door middel van de NIBM-tool is de bijdrage van de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling aan de luchtkwaliteit bepaald (tabel 3).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	812
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,40
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

tabel 3: Rekenresultaten NIBM-tool

Op grond van de resultaten van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een in betekenende mate bijdrage van de woningbouwontwikkeling aan de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) het plan.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondconcentraties PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂. Als grenswaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat



gelden voor voornoemde stoffen respectievelijk een jaargemiddelde concentratie van 25 mg/m³ voor PM_{2,5}, een jaargemiddelde concentratie van 40 mg/m³ voor PM₁₀ met een daggemiddelde concentratie van 50 mg/m³ op niet meer dan 35 dagen per jaar en een jaargemiddelde concentratie van 40 mg/m³ voor NO₂.

Met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is bepaald hoe hoog de concentraties van voornoemde stoffen zijn. De dichtstbijzijnde voor luchtkwaliteit relevante weg is de N59 nabij Nieuwkerk, op Schouwen-Duiveland. Uit de NSL-monitoring voor de omgeving van het plangebied blijkt dat er in geen enkel geval sprake is van overschrijding van voornoemde grenswaarden. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <20 mg/m³, voor PM₁₀ bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <35 mg/m³ en bedraagt het aantal overschrijdingsdagen minder dan 35 per jaar. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <35 mg/m³. Hieruit volgt dat zowel in 2020 als in 2030 voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen uit de Wet Milieubeheer

4.9.3 Conclusie

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) dit plan.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009-2018'. De gemeente Tholen betreft een 'niet stedelijke' gemeente en de beoogde ontwikkeling heeft de locatie 'rest bebouwde kom'. De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 381. Hierbij wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit in de gemeente Tholen per kengetal het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd.

4.10.2 Ligging plangebied

Gemotoriseerd verkeer

In de omgeving van het plangebied liggen de Klipper, F.M. Boogaardweg en de Zoetwaterweg. De Klipper en de F.M. Boogaardweg zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Zoetwaterweg is gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/uur.

Fietsverkeer

Op de erftoegangswegen rondom het plangebied deelt de fietser de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer en zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig, hetgeen gebruikelijk is voor erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/uur.

De gemeente is echter voornemens om een vrijliggend fietspad te realiseren tussen het plangebied en de Oudelandseweg. De bestemming zal hier gewijzigd worden van 'Agrarisch' naar 'Verkeer'. Op deze manier wordt het vrijliggende fietspad aan de zuidzijde van de Zoetwaterweg geheel vrijliggend doorgetrokken tot de Oudelandseweg. Daarmee wordt de toegang tot de nieuwe wijk ook voor fietsers verkeersveilig. De ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer kan als voldoende verkeersveilig worden beoordeeld.

Openbaar vervoer

Op circa 400 meter loopafstand van het plangebied ligt aan de Dorpsweg de bushalte St. Annaland Dorpsweg, waar meerdere buslijnen halteren:

- Buslijn 107, 108 en 209 halteert elk uur tussen Bergen Op Zoom en St. Annaland
- Buslijn 602 halteert elk driekwart uur tussen Middelharnis en Tholen
- Buslijn 622 halteert elk uur tussen Poortvliet en Middelharnis
- Buslijn 643 halteert elk halfuur tussen Goes en St. Annaland

De ontsluiting van het plangebied per openbaar vervoer kan daarmee als voldoende worden beoordeeld.

4.10.3 Beoogde ontwikkeling

De planontwikkeling omvat de realisatie van 112 nieuwe woningen, bestaande uit verschillende typologieën. In dit stadium is per type woning nog niet bekend of het gaat om huur- of koopwoningen. Daarom wordt er worst-case uitgegaan van allemaal koopwoningen. Dat heeft te maken met het feit dat de verkeersgeneratie voor koopwoningen hoger liggen dan die van huurwoningen. Voor het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de volgende verdeling.

Woningtype	Aantal
Kleine woningen	7
Rijwoningen	64
Twee-onder-een-kapwoningen	18
Patiowoningen	14
Vrijstaande woningen	9
Totaal	112

tabel 4: Beoogd programma

4.10.4 Verkeersgeneratie

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is op de locatie landbouwgrond aanwezig. Dit genereert geen verkeersomvang die van belang is.

Toekomstige situatie

De planontwikkeling omvat de realisatie van 112 nieuwe woningen, bestaande uit verschillende typologieën. Op basis van het programma (zie tabel 1-1) is de verkeersgeneratie bepaald met behulp van kencijfers uit CROW publicatie 381. Voor de patiowoningen zijn geen kencijfers beschikbaar, daarom wordt er voor de patiowoningen aangesloten bij het kencijfer voor twee-onder-een-kapwoningen. Voor de kleine woningen wordt uitgegaan van de kencijfers behorende bij een 'tiny house'. Met behulp van de CROW-kencijfers zijn de weekdagintensiteiten berekend, terwijl voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling de werkdagintensiteiten maatgevend zijn. Conform CROW publicatie 381 is wordt voor het omrekenen van weekdagintensiteiten naar

werkdagintensiteiten voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 toegepast.

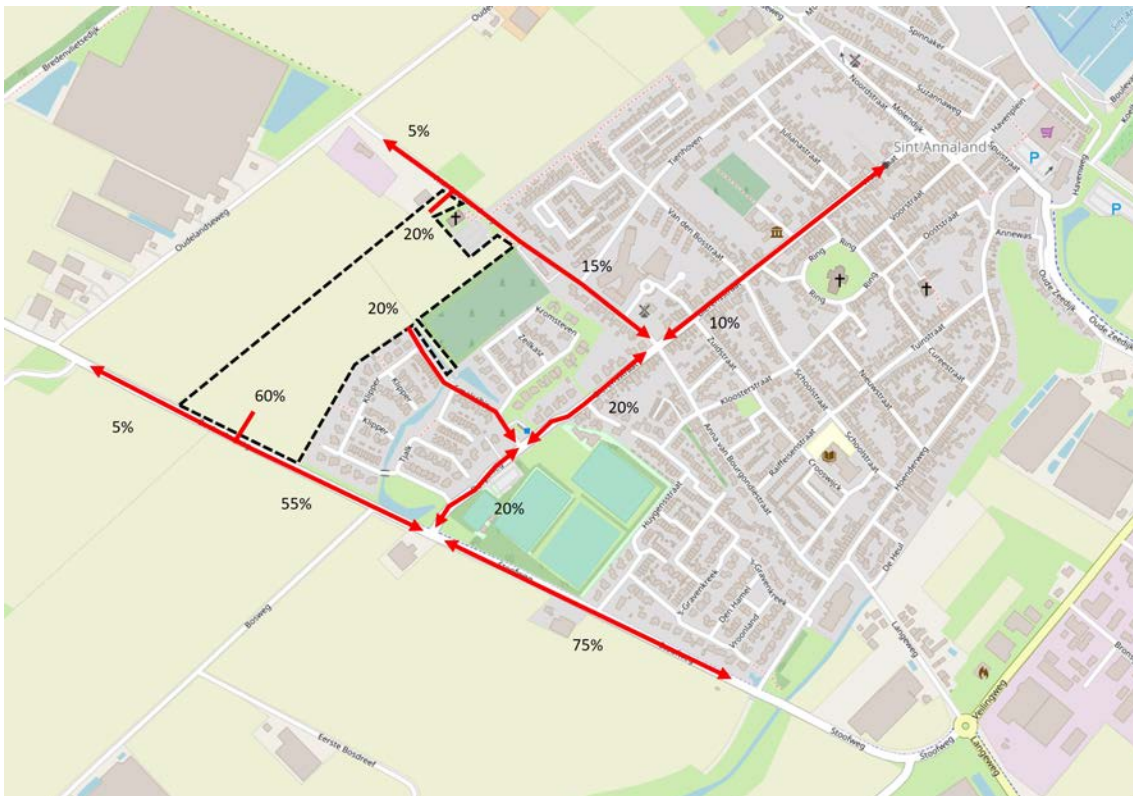
Woningtype	Aantal	Functie CROW 381	Kengetal	Verkeersgeneratie	
				weekdag	werkdag
Kleine woningen	7	'Tiny house'	2,1 per woning	14,7	16,3
Rijwoningen	64	Koop, huis, tussen/hoek	7,4 per woning	473,6	525,7
Twee-onder-een-kapwoningen	18	Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 per woning	140,4	155,8
Patiowoningen	14	Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 per woning	109,2	121,2
Vrijstaande woningen	9	Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	73,8	81,9
Totaal				812	901

tabel 5: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling zal gepaard gaan met een verkeersgeneratie van 812 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag. Omgerekend naar werkdagintensiteiten betekent dit een verkeersgeneratie van 901 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag.

4.10.5 Verkeerstoedeling

Het plan wordt via drie aansluitingen ontsloten. Op basis van de navigatietool van Google Maps is een inschatting gemaakt van de toedeling van het verkeer vanaf het plangebied (zie onderstaande afbeelding).



figuur 4.4: Verkeersroedering plangebied

4.10.6 Effecten verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Zoetwaterweg en Stoofweg

Het grootste gedeelte van het plan zal worden ontsloten op de Zoetwaterweg, om vervolgens via de Stoofweg in westelijke richting te worden afgewikkeld. Daarnaast zal een gedeelte van het verkeer dat via de Klipper en de F.M. Boogaardweg wordt ontsloten via de Dorpsweg worden afgewikkeld op de Stoofweg, waardoor in totaal 75% van het gegenereerde verkeer wordt afgewikkeld via de Stoofweg. Het gaat hierbij om circa 676 mvt/etmaal. De Zoetwaterweg en de Stoofweg zijn ingericht als erftoegangswegen-type I. Het waterschap hanteert voor erftoegangswegen-type I dat er maximaal 4.500 mvt/etm over mogen afwikkelen. Op basis van verkeersgegevens afkomstig uit een telling uit juli 2022 bedraagt de verkeersintensiteit op de Zoetwaterweg exclusief planontwikkeling 1.750 mvt/etmaal en 2.650 mvt/etmaal op de Stoofweg. Met de toevoeging van de planbijdrage zal de intensiteit op de Zoetwaterweg stijgen naar circa 2.250 mvt/etmaal, terwijl de intensiteit op de Stoofweg zal stijgen naar 3.330 mvt/etmaal. Geconcludeerd kan worden dat de toename als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid op de omliggende wegen.

De rijbaanbreedte op de Zoetwaterweg en de Stoofweg is 4,5 meter. Er is kantmarkering aanwezig. In de vorm van grasbetonstenen zijn redresseerstroken aanwezig. Als deze worden meegeteld is de weg zelfs 5,7 meter breed. Daarmee voldoen de Zoetwaterweg en de Stoofweg aan het ideaalbeeld van een erftoegangsweg-type I. Een erftoegangsweg-type I kan veilig 4.000 tot 6.000 mvt/etmaal verwerken en volgens het beleid van het waterschap 4.500 mvt/etmaal. De reeds aanwezig grasbetontegels voorkomen bermschade. Op basis van het bovenstaand wordt geconcludeerd dat de capaciteit van de weg voldoende is om de verkeersgeneratie ook in de toekomstige situatie veilig en zonder problemen af te wikkelen. Ook omdat de gemeente voornemens is om het bestaande vrijliggende fietspad aan de Stoofweg en langs de Zoetwaterweg door te trekken tot de Oudelandseweg is in de toekomstige situatie sprake van een veilige afwikkeling van verkeer.

In het bovenstaande is geen rekening gehouden met de verkeersgeneratie van andere ontwikkellocaties in Sint Annaland, zoals de ontwikkeling van het Havengebied. Echter geldt voor de ontwikkeling van het havengebied dat op basis van Google maps het gegenereerde verkeer vanuit het havengebied niet hoofdzakelijk over de Zoetwaterweg zal worden afgewikkeld. Hieruit volgt dat het effect van de ontwikkeling van het havengebied Sint Annaland op de beoogde ontwikkeling gering zal zijn.

Vanuit Stavenisse is deze route (via de Zoetwaterweg) 1 van 3 routes die min of meer even snel zijn. Voor alle bestemmingen ten oosten van Stavenisse is het havengebied sneller te bereiken via de Plaatweg. Sowieso worden er geen regionale voorzieningen in het havengebied gerealiseerd en genereert deze ontwikkeling dan ook weinig verkeer van en naar Stavenisse, maar eerder in de richting van Tholen en Bergen op Zoom, waar meer voorzieningen en werkplaatsen zijn voor de bewoners van de te ontwikkelen woningen in het havengebied.

Mogelijk dienen de wegen rondom Sint-Annaland geoptimaliseerd te worden voor de cumulatie van de ontwikkelingen in en rond deze kern. Die optimalisatie kan niet worden gerealiseerd binnen de mogelijkheden van dit bestemmingsplan. De gemeente Tholen zal met het waterschap in overleg treden en daar waar nodig maatregelen treffen om de verkeersafwikkeling ter plaatse verkeersveilig en zonder knelpunten te laten

afwikkelen.

Aandacht dient nog wel besteed te worden aan het feit dat de functie Stoofweg en de Zoetwaterweg gedurende de uitbreiding van de kern Sint Annaland verschoven is van een erfontsluiting voor de omliggende landbouwpercelen, naar een ontsluitingsroute voor de kernen Sint Annaland en Stavenisse.

Klipper en F.M. Boogaardweg

Naast de Zoetwaterweg wordt het plan ook ontsloten via de Klipper en de F.M. Boogaardweg. Het gaat hierbij om circa 180 mvt/etmaal per weg. Deze geringe toename van verkeer kan zonder problemen worden afgewikkeld op de omliggende kruispunten en wegen en zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

Langzaamverkeer

Naast de hoofdontsluitingswegen zoals hiervoor beschreven, zal het plangebied voor langzaamverkeer nog extra worden ontsloten. Het is stedenbouwkundig belangrijk om een goede verbinding te leggen voor langzaam verkeer tussen de nieuwe buurt en de bestaande buurt. Een van die verbindingen wordt tot stand gebracht aan de noordoostzijde in het verlengde van de Klipper. Dit is een belangrijke verbinding voor alle verkeerssoorten tussen bestaand en nieuw en is ook belangrijk in het kader van een mogelijke fasering. De rijweg vormt samen met het aangrenzende trottoir een belangrijk onderdeel van de buurtontsluiting.

Ter hoogte van Klipper huisnummer 24 en 26 wordt nog een belangrijke langzaamverkeersverbinding aangelegd. Deze is van belang aangezien deze ontsluiting onderdeel uitmaakt van de verkeersstructuur tussen oud en nieuw (ligt in het verlengde van Tjalk/Klipper). Zeker voor de voetganger is deze van belang aangezien een trottoir langs de Zoetwaterweg ontbreekt.

4.10.7 Parkeren

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van het 'Mobiliteitsplan Tholen 2022-2030'. Op basis van de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1 van het mobiliteitsplan en de woningtypologieën zoals verwerkt in het stedenbouwkundige plan is de worst-case parkeerbehoefte berekend. Worst-case aangezien we in onderstaande tabel voor de rijwoningen in zowel de categorie goedkoop als middenklasse, uitgaan van een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Voor de patiowoningen zijn de normen voor een vrijstaande woning, zijnde 2,2 parkeerplaatsen per woning, aangehouden.

Toekomstige situatie				
Woningtype	Functie p-beleid	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Kleine woningen	Koop tussen/hoek	7	1,9	13,3
Rijwoningen	Koop tussen/hoek	36	1,9	68,4
Rijwoningen	Koop tussen/hoek	28	1,9	53,2
Twee-onder-een-kap woningen	Koop twee-onder-één-kap	18	2,1	37,8
Patiowoningen	Koop tussen/hoek	14	2,2	30,8
Vrijstaande woningen	Koop vrijstaand	9	2,2	19,8
				223,3

tabel 7 : Normatieve parkeerbehoefte

De toekomstige situatie heeft een parkeerbehoefte van 224 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de vrijstaande woningen en de twee-onder-een kapwoningen zal worden opgevangen op eigen terrein. De parkeerbehoefte van de kleine woningen, de rijwoningen en de patiowoningen zal worden opgevangen op de parkeerhofjes. Het stedenbouwkundige plan (zie ook afbeelding 2.2) voorziet in 163 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en in 72 parkeerplaatsen op eigen terrein (bij de vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen). In totaal worden er dus 235 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee is aangetoond dat voldaan kan worden aan de parkeernormen conform het Mobiliteitsplan Tholen 2023-2030.

4.10.8 Conclusie

De beoogde ontwikkeling zal gepaard gaan met een verkeerstoename van 901 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Dit verkeer zal verdeeld worden over de aansluitingen op de Zoetwaterweg, de Klipper en de F.M. Boogaardweg, waardoor de effect van de beoogde verkeerstoename op de verkeersdoorstroming van deze wegen gering zal zijn. De beoogde ontwikkeling heeft een parkeerbehoefte van 195 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden om de gehele parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Het omgevingsaspect verkeer en parkeren is dan ook geen belemmering voor (de uitvoerbaarheid van) het plan.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- Gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen.
- Aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.
- Defensiebrandstoffen.
- Warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (wa ter-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

4.11.2 Onderzoek en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen voor nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het Kadaster worden gedaan.

4.12 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

4.12.1 Toetsingskader

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe gebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij kan op verschillende manieren omgegaan worden met energiezuinigheid.

Daarnaast heeft ook Tholen 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 en 60%) minder CO₂-uitstoot in 2030 en 95% in 2050 ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast is er 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 weerklink in nieuw te ontwikkelen plannen. Er moet gekeken worden naar de mogelijkheden om dit gebied duurzaam en toekomstbestendig te ontwikkelen.

Dit betekent dat we in ieder geval de volgende uitgangspunten hanteren:

- 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 wordt breed gezien.
- 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.

Ook zal steeds vaker 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.

4.12.2 Onderzoek en conclusie

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De nieuwbouw zal hieraan voldoen. 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. Gemeente Tholen streeft naar een MPG (milieuprestatie gebouwen) van 0,8.

4.13 Niet-gesprongen explosieven

4.13.1 Toetsingskader

In een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog (WO II). In het kader van de aanleg van de woonbuurt zal de bodem namelijk worden geroerd.

4.13.2 Onderzoek en conclusie

In opdracht van de gemeente Tholen heeft onderzoeksbureau Saricon een gemeentebreed bureauonderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven in de gemeente Tholen (Vooronderzoek Conventionele Explosieven Gemeente Tholen, 11 maart 2021). Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied geen aandachtsgebied of verdacht gebied is.

4.14 MER-beoordelingsbesluit

4.14.1 Toetsingskader

In een m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

4.14.2 Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de bouw van 112 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

In Bijlage 14 is de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daaruit volgt gelet op de kenmerken van het



project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de regels. Het plan is opgesteld met inachtneming van de landelijke 'Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012)' en het landelijke 'Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012)'.

De planopzet van dit bestemmingsplan sluit aan op de systematiek van de gemeente Tholen. Er is gekozen voor een globale bestemming 'Woongebied' overeenkomstig het (ontwerp)bestemmingsplan Molenvliet. Aan de ene kant biedt deze globale bestemming 'Woongebied' voldoende flexibiliteit voor de toekomstige ontwikkeling van Vroonstede, fase II. Dit, in tegenstelling tot een meer gedetailleerde bestemming overeenkomstig bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen'. Dat bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Aan de andere kant is met de bouw- en gebruiksregels van de globale bestemming 'Woongebied' geborgd dat de ontwikkeling voldoet aan de ambities en randvoorwaarden op grond van beleids- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 3 en 4) en bieden deze regels voldoende rechtszekerheid voor de toekomstige bewoners, op het gebied van bouwen en gebruik.

5.2 Toelichting regels

5.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. In artikel 1 van de regels zijn de begripsbepalingen opgenomen. Artikel 2 bevat de wijze van meten waarin technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etcetera zijn opgenomen.

5.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door bepalingen waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden.

Artikel 3 Groen



De groenblauwe structuren aan de randen van het plangebied zijn bestemd voor Groen. Omdat de locatie en de begrenzing van nieuw, extra wateroppervlak nog kan wijzigen in de uitwerking van het plan, is ervoor gekozen om voor groen en water één bestemming aan te houden. De oppervlakte van de bestemmingsvlakken is ruim voldoende om in deze openbare ruimte genoeg waterberging te kunnen realiseren. De bouwregels voor bijvoorbeeld bewegwijzering, straatmeubilair, bruggen en duikers sluiten aan bij de standaard van de gemeente Tholen.

Artikel 4 Woongebied

Bestemmingsomschrijving

De drie woonclusters zijn bestemd als Woongebied. Het gaat om een brede, flexibele bestemming waarbinnen een nadere uitwerking van het plan mogelijk is. Daarom zijn hierin ook de toekomstige (ontsluitings)wegen opgenomen: dit plan biedt in de uiteindelijke uitwerking hiervoor maximale schuifruimte.

In totaal mogen in de drie wooncluster samen maximaal 112 woningen worden gebouwd. Burgemeester en wethouders mogen daarvan afwijken voor hoger aantal woningen als kan worden voldaan aan de gemeentelijk parkeernota (zie paragraaf 5.2.3) en daartegen geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan. De woningen mogen uitsluitend grondgebonden zijn; er worden geen appartementen gebouwd. Naast woningen zijn ook in deze bestemming groen, water en verkeer mogelijk.

Bouwregels

Er zijn geen bouwvlakken (per woning of per bouwblok) aangeduid. Het maximale bebouwingspercentage van 70% voor een hoofdgebouw met bijgebouwen en overkappingen is gekoppeld aan een bouwperceel. Deze bouwpercelen worden bij de uitwerking van het plan nader bepaald.

Op de verbeelding is aangegeven dat een hoofdgebouw (een woning) niet hoger mag zijn dan 6 m (goothoogte) en 10 m (nok- of bouwhoogte). Een woning moet een kap hebben met een dakhelling van tenminste 40° en ten hoogste 80°. Burgemeester en wethouders kunnen wel van deze regels afwijken voor een grotere goothoogte tot 9 m, een grotere bouwhoogte tot 11 m of voor een woning met plat dak danwel met een kleinere of grotere dakhelling, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

De bouwregels voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, sluiten aan bij de standaard van de gemeente Tholen. Bij een aantal van deze bouwregels wordt nader onderscheiden in bijgebouwen bij vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen of rijwoningen.

Gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat niet zijn toegestaan: zelfstandige bewoning van een bijgebouw, het gebruik van een woning door meer dan één huishouden, het gebruik van een woning als recreatiewoning en het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte. Van deze laatste twee kan onder voorwaarden, conform het geldende bestemmingsplan 'Parapluherziening Woonvormen' (zie paragraaf 1.3.2) worden afgeweken voor het toestaan van onzelfstandige wooneenheden, voor de huisvesting van maximaal 4 personen.



Ten slotte is in de specifieke gebruiksregels ook de standaardregeling van de gemeente Tholen opgenomen voor een-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bevatten algemene – voor alle bestemmingen geldende – regels.

Na de Anti-dubbeltelregel gaat het in de algemene regels eerst om bouw- en gebruiksregels voor de Vrijwaringszone - molenbiotoop, in het oostelijk deel van het plangebied. Deze bouwregels beperken de bouwhoogte binnen dat aanduidingsvlak, al dan niet in afwijking van de maximum bouwhoogte in de bestemmingsregels, afhankelijk van de afstand tot de molen De Vier Winden aan de F.M. Boogaardweg. In paragraaf 4.5 is dit nader toegelicht. Hiervan kan worden afgeweken als tussenliggende bebouwing door de hoogte en breedte ervan al bepalend is voor de windvang. De gebruiksregels met betrekking tot de molenbiotoop zijn in aansluiting op de standaard van de gemeente Tholen weliswaar opgenomen maar zijn voor dit bestemmingsplan vanwege de afstand tot de molen feitelijk niet van belang: ze hebben alleen betrekking op het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting of het ophogen van gronden binnen een afstand van 100 m tot de molen.

De Algemene afwijkingsregels hebben in dit plan alleen betrekking op afwijkingen van de maten (waaronder percentages) die elders in het plan worden genoemd met ten hoogste 10%.

De Algemene wijzigingsregels zien op de bevoegdheid van de burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a Wro om bestemmingsgrenzen te wijzigen als dit voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken van belang is of in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De bestemmingsgrenzen mogen niet meer dan 3 m worden verschoven en als gevolg van de wijziging mag het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% worden vergroot.

In de Overige regels is onder Parkeren bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als gevolg waarvan een parkeerbehoefte kan worden verwacht, alleen kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008). Daarmee is geborgd dat de parkeerbehoefte conform paragraaf 4.10.7 bij de uitwerking van het plan wordt ingevuld.

In lid 9.3 van de Overige regels ('Duurzame ontwikkeling') is, overeenkomstig (ontwerp)bestemmingsplan Molenvliet in Tholen, de realisatie en gebruik geborgd van laadpalen en laadkabels in de openbare ruimte en op eigen terrein. Verder is bepaald dat in de bestemmingen (Groen en Woongebied) onder voorwaarden bouwen en gebruiken van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie waaronder warmte-koude-opslag als ondergeschikte functie zijn toegestaan. Tot slot zijn onder voorwaarden bij omgevingsvergunning, in afwijking van de bouwregels voor de bestemmingen, bouwwerken toegestaan die innovatieve duurzaamheid en klimaatadaptatie bevorderen. Met deze regels kan bij de uitwerking tegemoet worden gekomen aan de uitgangspunten van het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Tholen (zie paragraaf 4.12).

5.2.4 Overgangs- en slotregels

De regels met betrekking tot het Overgangsrecht zijn opgenomen conform de standaard in het Besluit ruimtelijke ordening en hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden - dat wil zeggen waarvoor bouwvergunning of een omgevingsvergunning is verleend of nog te verlenen is - en die afwijken van de bouwregels in dit plan.

Het tweede lid van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan afwijkt van dit plan.

De Slotbepaling geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

5.3 Handhaving

De gemeente Tholen heeft mede door de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nieuw handhavingsbeleid opgesteld, namelijk 'Integrale handhaving gemeente Tholen 2010 - 2014'. Het bevat het beleidsmatig inzicht in de wijze waarop Tholen de komende jaren invulling wil geven aan haar toezichts- en handhavingsbeleid. Bij de opstelling van het handhavingsbeleid is rekening gehouden met de wettelijke richtlijnen waaraan het gemeentelijk handhavingsbeleid moet voldoen.

Het handhavingsbeleid heeft de volgende speerpunten:

- programmatisch handhaven: handhavingsprioriteiten en handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. In een programmatische aanpak wordt de beleidsvaststelling gevolgd door de uitvoering.
- keuzes en prioriteiten: het zwaartepunt van de handhaving ligt bij de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen.
- naleefgedrag: Tholen zet in op het verbeteren van naleefgedrag. De oorzaak van niet naleving bepaalt mede de gemeentelijke reactie.
- handhavingsuitvoeringsprogramma: ter uitvoering van de uitvoeringsnota worden jaarlijks uitvoeringsprogramma's opgesteld. In deze programma's wordt aangegeven welke aanpak wordt gekozen om de gestelde doelen te realiseren.
- realistische taakstelling: om naleefgedrag van burgers en bedrijven te verbeteren is een consistente en consequente aanpak nodig. Geconstateerde overtredingen moeten een vervolg krijgen en eenmaal ingezette handhavingstrajecten worden afgerond.
- afstemming en samenwerking: in de gemeentelijke organisatie is toezicht en handhaving ondergebracht bij de afdeling Vergunningen en Handhaving. Binnen de organisatie worden toezicht en handhaving integraal opgepakt en afgestemd met de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling, Concernzaken, Publiekszaken en Brandweer. Tholen stemt haar handhavingsinspanning af met externe handhavingspartners, waaronder de politie.

Wanneer overtredingen op het bestemmingsplan worden geconstateerd, is de algemene lijn dat onderzocht wordt of legalisatie achteraf tot de mogelijkheden behoort middels een afwijking van het bestemmingsplan of een bestemmingsplanwijziging. Is dat niet het geval, dan dient de overtreding te worden beëindigd. In de praktijk betekent dat, dat gebruik in strijd met de bestemming moet worden gestopt of dat een bouwwerk moet



worden afgebroken. Als handhavingsinstrumenten worden de last onder dwangsom en bestuursdwang ingezet.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

OP grond van artikel 3.1.6 Bro moet in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid. Hieronder wordt ook de financiële uitvoerbaarheid verstaan. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Dit plan betreft dan ook een gemeentelijke grondexploitatie waarin het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan nodig. Met de vaststelling van de gemeentelijke grondexploitatie voorafgaand aan de vaststelling van dit plan, is dit plan financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog / participatie

Burgemeester en wethouders van Tholen hebben besloten dat geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd: de behoefte aan woningen binnen de gemeente Tholen is zodanig groot (zie paragraaf 3.3.2) dat snelheid van de planvorming is vereist. Wel moet voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsdialoog worden gevoerd en moeten de (wettelijke) vooroverlegpartners worden geraadpleegd (zie paragraaf 6.2.2).

Op 28 maart 2023 heeft in het kader van de Omgevingsdialoog een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 15 bij deze toelichting opgenomen.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Zeeland

Op 20 oktober 2022 is van de provincie Zeeland een vooroverlegreactie ontvangen. De provincie heeft naar aanleiding van het concept-ontwerpbestemmingsplan de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Het nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming Wnb en de AERIUS-berekening voor stikstof waren nog niet opgenomen en kunnen pas bij het ontwerpbestemmingsplan worden beoordeeld. De provincie wijst daarbij op de actualisatie van de AERIUS-calculator.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn actuele stikstofberekeningen opgenomen voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase van 'Vroonstede, fase II', met gebruikmaking van de actuele AERIUS-calculator. Het nader ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van de haas, waterspitsmuis en de rugstreeppad vindt plaats van maart tot en met oktober 2023. De resultaten ervan worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Ze dienen ter onderbouwing van de eventuele aanvraag om een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming en in

dat kader neemt de gemeente Tholen de provincie mee in (de resultaten van) het onderzoek en biedt zij haar gelegenheid tot een beoordeling ervan.

2. De provincie draagt een passage aan voor de paragraaf over archeologie. Daarin vraagt ze aandacht voor de kans dat toch archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en verzoekt om hierop attent te zijn en om aannemers hierop te attenderen.

Deze passage is opgenomen in de paragraaf over archeologie (zie paragraaf 4.4).

3. Het plan is opgenomen in de planmonitor en is geclaimd binnen de ladderruimte. Een groot deel van de woningen is betaalbaar en het is een gevarieerd plan qua woningtypen. Wel mist de provincie het huursegment (sociaal en middenhuur) en wordt niet aangetoond waarom deze ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied kan plaatsvinden. De provincie verzoekt om dit aan te vullen en om daarbij ook aan te geven waarom juist Sint-Annaland zoveel woningen nodig heeft.

In de Zeeuwse Woondeal (zie paragraaf 3.2.3) is 'Vroonstede, fase II' is één van de sleutelprojecten in de regio Tholen. Met de realisatie ervan wordt dan ook uitvoering gegeven aan de Zeeuwse Woondeal. De woningen in dit plan voorziet zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht in een regionale behoefte en niet zozeer alleen een behoefte vanuit de kern Sint-Annaland.

Waterschap Scheldestromen

Op 16 november 2022 is van het waterschap Scheldestromen een vooroverlegreactie ontvangen. Het waterschap heeft naar aanleiding van het concept- ontwerpbestemmingsplan de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Als wegbeheerder verzoekt ze om een nadere onderbouwing van de effecten van de verkeerstoename op de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling. In de huidige situatie ziet het waterschap al knelpunten met name ten aanzien van de verkeersafwikkeling en meer verkeer resulteert volgens haar in een groter knelpunt. Ze vraagt in het bijzonder aandacht voor:
 - a. een nadere onderbouwing van de verkeersgeneratie van de kleine woningen. Omdat in dit gebied de meeste reizen met een auto worden afgelegd, verwacht ze een hogere verkeersgeneratie.
 - b. een beoordeling van het effect van de verkeerstoename op het ruimere omliggende wegennet, waaronder in elk geval ook de Stoofweg. In dit verband wijst de provincie op reeds gewijzigde functie van de Stoofweg en de Zoetwaterweg, van een erfontsluitingsweg voor landbouwpercelen naar een doorgaande weg voor Sint Annaland, gedeeltelijk Stavenisse en het achterliggende land en op de verkeerstoename vanuit het havengebied van Sint-Annaland.
 - c. een beoordeling van de afwikkeling van langzaam verkeer. Door de verkeerstoename is een vrijliggend fietspad ook wenselijk langs de Zoetwaterweg tot aan de Oudelandseweg of ten minste tot aan de meest westelijk gelegen nieuwe ontsluiting van de beoogde woonwijk.

De paragraaf over verkeer en parkeren is herzien. In de eerste plaats zijn daarin een nieuw concept-stedenbouwkundig plan met een bijbehorende verkeersgeneratie en de actuele kencijfers van het CROW (voor de verkeersgeneratie van de kleine woningen) als uitgangspunt genomen. In de tweede plaats is nader onderbouwd welk effect de verkeersgeneratie heeft op het ruimere omliggende wegennet en hoe dit wegennet is

toegerust op de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningbouwlocatie.

2. In haar vooroverlegreactie berekent het waterschap de watercompensatieopgave als gevolg van de ontwikkeling van 'Vroonstede, fase II'. Op basis van het concept- stedenbouwkundig plan dat in het kader van het vooroverleg is voorgelegd, gaat het om een watercompensatieopgave van 2.382 m³ en een daarvoor benodigde extra wateroppervlakte van 3.555 m². Conform het concept-stedenbouwkundig plan in het kader van het vooroverleg stelt het waterschap dat hiervoor de primaire waterloop tussen de Bogaardweg en de Zoetwaterweg kan worden verruimd. Het waterschap wijst erop dat voldoende en voldoende brede onderhoudsstroken moeten worden aangehouden en ze wijst ook op een aantal ontwerp- en uitvoeringsaspecten.

In de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is met inachtneming van het wateradvies de watertoets uitgevoerd en is de waterparagraaf opgesteld. Het nieuwe concept-stedenbouwkundig plan leidt niet tot een grotere watercompensatieopgave dan het plan op basis van waarvan het waterschap haar wateradvies heeft gegeven: het aantal woningen en de omvang van de infrastructuur blijven nagenoeg gelijk. Wel wordt in het nieuwe concept-stedenbouwkundig plan de compensatie anders ingevuld. Hiervoor wordt niet de waterloop verbreed tussen de F.M. Bogaardweg en de Zoetwaterweg maar wordt een nieuwe brede waterloop aangelegd tussen 'Vroonstede, fase II' en het bestaand stedelijk gebied van Sint-Annaland / de tuinen van de woningen aan de Klipper. In de watertoets / waterparagraaf (zie paragraaf 4.2) is verantwoord dat in dit bestemmingsplan in voldoende watercompensatie is voorzien en dat aan de ontwerp- en uitvoeringsvereisten van het waterschap kan worden voldaan.

6.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vroonstede fase II Sint Annaland' heeft in de periode van 2 juni 2023 tot en met 14 juli 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen. Van die gelegenheid is door 11 reclamanten gebruik gemaakt. In Bijlage 17 bij deze toelichting is de Nota beantwoording zienswijzen opgenomen. Daarin zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd vastgesteld worden.