



Nota zienswijzen en wijzigingen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Molenvliet” te Tholen

Definitief

Gemeente Tholen
Versie: 7.0
Datum: 15-02-2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Tholen is bezig met de voorbereidingen voor de realisatie van het nieuwe woongebied Molenvliet in Tholen. Deze ontwikkeling stelt de gemeente in staat om ook in de komende decennia goede huisvesting te bieden aan haar inwoners. De verwachting is namelijk dat het aanbod aan voor woningbouw geschikte gronden rond 2024 zal zijn opgedroogd. Er is voor de periode daarna slechts beperkt ontwikkelingsruimte beschikbaar, terwijl de behoefte wel aanwezig is. Om deze redenen is het voornemen om de agrarische gronden ten westen van de Molenvlietsedijk te ontwikkelen naar woningbouw. Het wensbeeld van de gemeente is om een duurzame, groene en veilige wijk tot stand te brengen, waar het prettig wonen is voor jong en oud en waar de verbinding voelbaar is tussen stad en landschap.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is het plangebied momenteel bestemd als 'Agrarisch'. De realisatie van woningen is niet mogelijk. De gemeente is voornemens om tot 2032 428 woningen te realiseren. Om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit plan is de motivering opgenomen dat met het planvoornemen sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ordening.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 juli 2022 tot en met 1 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan -met overige relevante stukken- is gedurende deze periode raadpleegbaar geweest in de leesruimte van de centrale hal van het gemeentehuis te Tholen, Hof van Tholen 2 te Tholen. Verder is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geweest via www.overheid.nl of op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan heeft het kenmerk NL.IMRO.0716.bpMolenvlietTHO-OW01.

Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twaalf(12) zienswijzen ontvangen en twee reacties van de veiligheidsregio en de provincie. De reacties zijn schriftelijk ingediend. In de voorliggende nota zijn deze zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend:

1. Zaaknummer 529933 (brief van 23 augustus 2022)
2. Zaaknummer 525678 (brief van 15 augustus 2022)
3. Zaaknummer 528639 (brief van 17 augustus 2022)
4. Zaaknummer 528529 (brief van 20 augustus 2022)
5. Zaaknummer 533902 (brief van 31 augustus 2022)
6. Zaaknummer 533522 (brief van 30 augustus 2022)
7. Zaaknummer 533628 (brief van 30 augustus 2022)
8. Zaaknummer 533530 (brief van 29 augustus 2022)
9. Zaaknummer 532956 (brief van 29 augustus 2022)
10. Zaaknummer 533450 (brief van 30 augustus 2022)
11. Zaaknummer 533459 (brief van 30 augustus 2022)
12. Zaaknummer 534074 (brief van 31 augustus 2022)

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. Indien de zienswijzen gericht zijn aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tholen in plaats van aan de gemeenteraad is deze brief overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar de gemeenteraad. De zienswijzen 5, 6 en 12 zijn pro forma ingediend, waarna er met het oog op het zorgvuldigheidsbeginsel een redelijke termijn is gegeven van twee weken om de gronden van de zienswijzen aan te vullen. De zienswijzen zijn alle twaalf ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of er wijzigingen aan het bestemmingsplan worden voorgesteld. De reacties van de provincie en veiligheidsregio zijn als ambtshalve wijzigingen beschreven in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijze

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1	Zienswijze		
	Zaaknummer 529933		
a.	In de nota ontbreekt volgens indiener de reactie op een vooroverlegreacties.	De met de vooroverlegreactie ingediende brieven van 28 en 29 maart 2022 zijn in bijlage 20 van het bestemmingsplan voorzien van een reactie (briefschrijver 5). Dit heeft niet tot aanpassingen geleid.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
b.	De beantwoording in de Nota van Vooroverleg doet volgens indiener geen recht aan de vooroverlegreactie. Indiener herkent zich niet in de beantwoording. De zienswijze weerleggen de opgenomen reactie onder punten 5.1 tot en met 5.3 onder verwijzing van de eerder genoemde brieven.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
c.	In de Nota van Vooroverleg wordt aangegeven dat de gronden in eigendom zijn van de gemeente Tholen. Volgens indiener is de informatie niet volledig. In de vastgelegde afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Tholen-Stad zijn de gronden in eigendom van de gemeente maar kan de gemeente niet vrijelijk beschikken over de gronden omdat er afspraken zijn gemaakt. Indiener stelt dat gemeente de gronden op basis van het door	De gronden zijn eigendom van de gemeente Tholen. Publiekrechtelijk heeft de gemeente op basis van de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen. De afspraken die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst, waarnaar verwezen wordt in de zienswijze, betreffen onderwerpen waarin in het privaatrechtelijke spoor invulling aan gegeven moeten worden. Deze afspraken vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.	De zienswijze wordt leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

	de vof Tholen Stad Grondexploitatie vastgestelde woningbouwprogramma, de in de SOK vastgelegde voorwaarden en prijs, gefaseerd in fiscaal bouwrijpe staat dient te leveren aan de vof Grondexploitatie Tholen stad.		
d	Indiener stelt dat het ontwerp bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het voorontwerp, met dien verstande dat er direct een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt voor de realisatie van 428 woningen in het plangebied. Daarnaast ontbreekt volgens de indiener de bevestiging van de toename van aantal woningen en de uitbreiding van het plangebied in de Nota van Vooroverleg.	Het is een correcte constatering dat er een aanpassing heeft plaatsgevonden van het woningaantal en de planhorizon. In de voorontwerp bestemmingsplan werd gesproken over circa 428 woningen en een planhorizon tot 2040. Op basis van een actualisatie van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is gebleken dat het aantal iets hoger kan zijn (hoewel nog steeds in de marge van de eerder genoemde 'circa 400'). De behoefte in de gemeente is zodanig dat dit woningaantal binnen een termijn van ongeveer 10 jaar wenselijk is. Onder 2.1 is in bijlage 20 aangegeven dat planrealisatie in 10 jaar wordt gerealiseerd. De toelichting is op dit punt aangepast. Dat het aantal de Nota van Vooroverleg niet exact wordt genoemd doet daar niets aan af. Dit aantal is opgenomen in art. 8.1.2. van het ontwerpbestemmingsplan. Het aantal is juridisch geborgd in het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen noodzaak om dit expliciet te vermelden in de Nota van vooroverleg. Deze nota wordt daarop ook niet aangepast.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

2	Zienswijze		
	Zaaknummer 525678		
a.	Inspraak en participatie Indiener stelt dat het teleurstellend is, dat het gemeentebestuur in de voorlichting kiest voor een weinig eigentijdse aanpak. Ter inzage legging Indiener is van mening dat de publicatie niet juist is belopen. Naast een publicatie in de Staatscourant en een elektronische aankondiging op de gemeentelijke website is volstaan met een publicatie in de lokale Eendrachtbode. Wat volgens de indiener alleen door abonneementhouders wordt gelezen en een beperkte lezerskring kent.	Het voorontwerpbestemmingsplan is op 17 februari 2022 gepubliceerd in Tholenderwijs, de voorlichtingsrubriek van de gemeente Tholen die wekelijks wordt gepubliceerd in de Eendrachtbode en op de gemeentelijke internetsite. Vanwege de vele restricties en onzekerheden met betrekking tot Covid is er destijds bewust voor gekozen om geen informatieavond te houden. Wel is er een speciale website voor de ontsluiting van Tholen gemaakt, waar ook dit project onder de aandacht is gebracht. https://toekomstigholen.nl/project-molenvliet. De gemeente wil bovendien opmerken dat inspraak in de vorm van inloopavonden niet verplicht is. Bij de toepassing van artikel 3:12, eerste lid, van de Awb komt het college een zekere vrijheid toe, mits aldus een geschikte wijze van kennisgeving van het ontwerpbesluit plaatsvindt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

	Indiener stelt dat veel Thoolse inwoners niet op de hoogte waren van de ter inzage legging. De Raad van State heeft meerdere keren uitgesproken, dat de publicatie van bestemmingsplannen moet plaats vinden via de Staatscourant, een huis-aan-huisblad en langs elektronische weg, volgens de ingediende zienswijze. De Eendrachtbode kan echter niet als een huis-aan-huisblad worden gekwalificeerd, volgens de indiener. Met het nalaten van de publicatie in een huis-aan-huisblad wordt in strijd met de regelgeving een bestemmingsplan vastgesteld. Volgens de indiener is het moment van de ter visie legging juist op het moment gebeurt dat velen op vakantie gaan of zijn gegaan. Verder wordt gesteld dat deze handelwijze niet in aperte strijd is met de formele regels, maar de aanpak getuigt niet van respect en zorgvuldigheid met betrekking tot de bereidheid tot inspraak en participatie.	De gemeenteraad van Tholen heeft op 8 december 2016 de Verordening elektronische bekendmaking gemeente Tholen vastgesteld. Ingevolge de Verordening worden berichten die niet tot een of meer geadresseerden zijn gericht uitsluitend elektronisch verzonden, tenzij een wettelijk voorschrift zich daartegen verzet. Alle wettelijke bepalingen waarin sprake is van “in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad dan wel op andere geschikte wijze” (of combinaties hiervan) worden hiermee bestreken. Alle zienswijzen zijn bovendien tijdig ingediend, ontvankelijk en dus is niet aannemelijk geworden dat reclamanten hierdoor zijn benadeeld.	
b	Gevolgen van het plan Indiener stelt dat met plan een nieuwe (grootschalige) woonwijk aan de Thoolse horizon verschijnt, met ca. 450 woningen en niet maatschappelijke functies en nieuwe ontsluitingsstructuren. Indiener vindt dat het beeld en beleving in Tholen belangrijk wijzigen. Indiener vindt dat een grote woonwijk een substantiële stroom verkeer genereert op de Molenvlietsedijk en dat de woonomgeving wordt belast. Ook worden verbindingen gelegd met woonstraten in Stadszicht die feitelijk de kwaliteit en het kenmerk missen als ontsluitingsweg.	Het aantal van 450 woningen is een foutieve weergave van zaken, daar in de recente onderzoeken sprake is van 428 woningen. De nut en noodzaak van de realisatie van dit aantal woningen is afdoende beargumenteerd en in lijn met het beleid van de gemeente inzake Wonen. Dit geldt ook voor de verkeersafwikkeling, waartoe in het bestemmingsplan wordt verwezen naar relevant mobiliteitsbeleid. Ten behoeve van dit plan is uitgebreid onderzoek gedaan naar een verkeersveilige verkeersstructuur. De wijk Stadszicht II wordt momenteel via één route voor gemotoriseerd verkeer ontsloten, namelijk via de Burg. Van Boeijenstraat / Luchtenburgseweg. Dit houdt dus in dat in de huidige situatie al het gemotoriseerde verkeer in en uit de wijk via deze route moet rijden. Dit is ongewenst en bij de ruimtelijke ontwikkeling van Tholen is daarom altijd rekening gehouden met het verlengen van de Burg. Van Boeijenstraat richting de Molenvlietsedijk om op die manier een tweede ontsluiting mogelijk te maken. Dit is de zogenaamde	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

		'binnenring'. Bewoners uit de wijk Stadszicht II vragen hier ook al jaren om. Deze nieuwe verbinding zal leiden tot een betere spreiding van het verkeer en naar verwachting juist tot minder verkeersdruk op de Burg. Van Boeienstraat en de Luchtenburgseweg. In de zienswijze wordt verwezen naar wat het CROW in het ASVV schrijft over ontsluitingswegen. Dit heeft betrekking op gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Burg. Van Boeienstraat is echter een wijkontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op dergelijke wegen zijn vrij liggende fietsvoorzieningen niet voorgeschreven. Overigens ligt er een vrij liggende fietsverbinding achter de woningen aan de Burg. Van Boeienstraat, dus fietsers hebben de mogelijkheid om hiervan gebruik te maken. Ook mag langs 30 km/uur wegen geparkeerd worden.	
c	Politieke situatie De mening over de politieke situatie in de gemeente Tholen valt buiten de beschouwing van de scope van het bestemmingsplan	Niet van toepassing	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
d.	Toelichting bestemmingsplan Er wordt te summier inspraak en/of overleg weergegeven in de toelichting, waardoor volgens de indiener geen juist beeld wordt gegeven van de concrete bezwaren en opmerkingen van de overlegpartners. Als gevolg hiervan wordt in de zienswijze gesteld dat de indiener hypothesen, speculaties en vermoedens uitspreekt. Indiener uit twijfels over de openheid en de goede ruimtelijke ordening.	De Nota van Vooroverleg is een samenvatting van de betreffende reacties. Een goede samenvatting is altijd kort. Van onvolledigheid is geen sprake. Met de samenvattingen en beantwoording wordt voldaan aan de inhoudelijke vereisten van een bestemmingsplan alsmede aan een goede ruimtelijke ordening.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
e.	Twee petten problematiek Indiener stelt dat als gevolg van het niet benoemen van het plan Buitenzorg IV op de ladder van duurzame verstedelijking de indruk overheerst, dat de gemeente haar eigen plan Molenvliet prioriteit wil geven en private partijen opnieuw decennia wil laten wachten Indiener stelt dat de gemeente twee petten op heeft als projectontwikkelaar en als overheid.	De gemeente Tholen heeft deze grond in 2010 aangekocht met het doel om een grote woonwijk te ontwikkelen. Er zijn daarnaast diverse ruimtelijke andere ontwikkelingen mogelijk op Tholen, mits passend binnen de woningbouwplanning. Er zijn echter geen mogelijkheden voor de realisatie van de woningaantallen die in Molenvliet kunnen worden gerealiseerd. In deze spelen de omvang van de locatie en de beschikbaarheid van gronden een belangrijke rol. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid op voor een periode van 10 jaar te	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan. Wel wordt in de toelichting de onderbouwing van de locatiekeuze van Molenvliet aangevuld.

	Door tegelijkertijd grond in bezit te hebben en beslissingsbevoegd te zijn over (het wijzigen van) ruimtelijke bestemmingen, wordt de schijn gewekt, volgens de indiener, dat de gemeente haar eigen grond zal prioriteren voor ontwikkeling.	sturen op de wenselijke woningaantallen, het bouwprogramma en de fasering. Gezien de grote woningbehoefte staat de gemeente Tholen (naast de reeds voorziene ontwikkelingen) mogelijk open voor andere plannen, mits voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en woningbouwplanning. Er is geen sprake van voorrang geven aan eigen ontwikkeling ten koste van andere plannen. De locatiekeuze voor de realisatie van woningbouw in Molenvliet dateert dus al uit de periode van de ontwikkeling van Vestetuin. Er was indertijd sprake van mogelijke ontwikkeling in zowel Buitenzorg als Molenvliet. In de planning was Molenvliet het meest realistisch voor wat betreft de gewenste aantallen. Daaropvolgend is de gemeente sinds 2010 bezig met verwerving/sloop van opstallen.	
f	Financiële uitvoerbaarheid Indiener stelt dat op grond van het bestuursrecht in de ruimtelijke ordening uitsluitend planologische argumenten een rol mogen spelen. 'Eigen grond eerst' heeft geen 'goede ruimtelijke ordening' tot gevolg, omdat een weinig aantrekkelijke entree aan de Postweg in stand blijft. Deze handelwijze is naar de opvatting van de indiener in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur en leidt tot misbruik van recht. Hiermee wordt volgens de indiener het argument versterkt dat het plan financieel-economisch uitvoerbaar is. Verder wordt gesteld dat het onduidelijk is tegen welke voorwaarden de ontwikkelaar de grond van de gemeente kan terugkopen. Volgens de indiener is er op alle onderdelen sprake van marktconformiteit en bevat het precontractuele contract in wording nog andere open einden op grond waarvan de ontwikkelaar een financieel voordeel wordt gegund.	De opvatting van indiener als dat er sprake zou zijn van 'eigen grond eerst' is onjuist (zie beantwoording onder 2e). Zaken als ontsluiting en planstructuur zijn weloverwogen, waarbij juist de beoogde ruimtelijke plankwaliteit van Molenvliet hoog is. In het bestemmingsplan is eveneens beschreven dat het plan Molenvliet economisch haalbaar is. De marktpartijen worden in de toelichting niet benoemd en zijn niet relevant voor de haalbaarheid van het plan.. De opmerkingen over Buitenzorg V en de zoutkeet worden buiten beschouwing gelaten omdat deze locaties buiten de strekking van dit bestemmingsplan vallen. De onderbouwing van de keuze om in Molenvliet te gaan bouwen is opgenomen onder 2.e van deze beantwoording	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

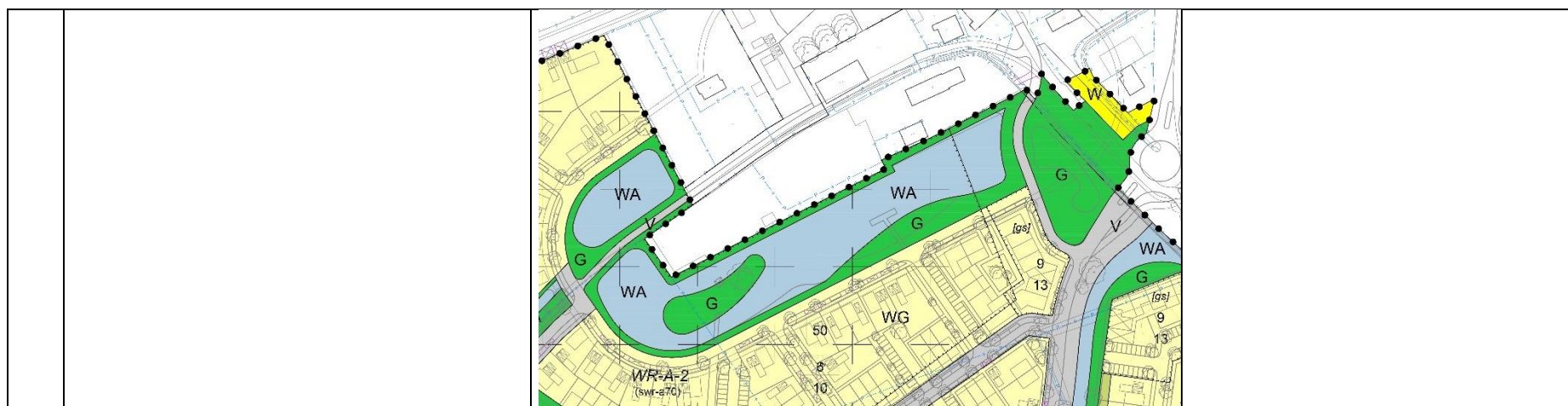
g	Tegenstrijdigheden Volgens de indiener is sprake van strijdigheden. Er wordt gesproken over een planperiode van 20 jaar voor de bouw van 440 woningen terwijl in de bestemmingsplanvoorschriften een planperiode van 10 jaar wordt genoemd. Het is volgens de indiener noodzakelijk dat hierover duidelijkheid wordt verschaft.	Zie de reactie van de gemeente onder 1d.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
h	Ladder van duurzame verstedelijking Indiener is van mening dat de ladder onvolledig is en niet actueel, o.a. omdat volgens de laatste publicatie van de provincie Zeeland de woningbouwproductie in Tholen aanzienlijk kan worden verhoogd. Volgens indiener handelt gemeente in strijd met de Provincie Omgevingsvisie, waarin wordt voorgeschreven, dat in geval van uitbreiding moet worden gemotiveerd waarom inbreidingsplannen geen voorrang krijgen.	Zie ook de reactie van de gemeente onder 2e. Het BP voldoet aan het meest recentelijk provinciaal beleid. In de gemeente is sprake (geweest) van diverse inbreidingsplannen waardoor reeds uitvoering wordt gegeven aan het principe van inbreiden. Voorts beargumenteert de gemeente dat een dergelijk aantal woningen niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De ontwikkeling van Molenvliet is nodig om het beoogde aantal woningen te realiseren De Ladder voor duurzame verstedelijking is geactualiseerd naar de meest actuele inzichten. Dit geeft geen andere conclusies dan eerder zijn vermeld in het ontwerp bestemmingsplan. De gemeente handelt zeker niet in strijd met de provinciale richtlijnen. Tenslotte wordt opgemerkt dat de provincie op 13 juli 2010 een adhesieverklaring heeft afgegeven over de ontwikkeling.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan. Wel worden in de toelichting de onderbouwing van de locatiekeuze van Molenvliet en de relatie tot de inbreidingslocatie Vestetuin aangevuld. Ook de geactualiseerde ladder wordt aan de toelichting en bijlagen bij de toelichting toegevoegd.
i	Grootschalige detailhandel Vanwege brancheervaging en het toestaan van onduidelijke definiëring in de planregels, waaronder warenhuizen zijn toegestaan, is grootschalige detailhandel of een supermarkt indirect toch mogelijk. (al dan niet een andere formule gericht op non-food en food verkoop). Als dit toch toegestaan wordt moet een goed distributieplanologisch onderzoek daaraan ten grondslag liggen. Supermarkt Indiener geeft aan bekend te zijn met een distributie planologisch onderzoek, waarin wordt onderzocht of een supermarkt in	In de planregels wordt op bescheiden schaal (namelijk binnen een aanduidingsvlak) voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit is wenselijk om van Molenvliet niet alleen maar een monotone woonbuurt te maken, maar ook levendigheid en dorpsleven te genereren. Er zijn bepaalde functies denkbaar die heel goed in een woongebied passen. Beoogd zijn lokale voorzieningen, mede bedoeld om de levendigheid in de buurt te vergroten. De functies mogen niet concurreren met de centra, maar een zeer lokale werking hebben. Een supermarkt is zeker niet bedoeld, ook niet passend binnen de aanduidingsvlakken en is binnen de begripsbepalingen van de bestemming Gemengd (1.40) expliciet uitgesloten. Om onduidelijkheid te voorkomen zal in de regels de vestiging van een supermarkt alsmede de zinsnede 'verkoop van levensmiddelen' uitdrukkelijk worden uitgesloten en toegevoegd dat het maximum oppervlak per	De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld. In artikel 1.36 van de planregels wordt net als in 1.40 de definitie aangevuld met de zinsnede "met uitzondering van een supermarkt". Tevens wordt in de bestemming (artikel 8.2 Bouwregels) toegevoegd dat het maximum oppervlak per vestiging niet meer dan 50m2 mag bedragen.

	Molenvliet denkbaar is. Het stelt de indiener teleur dat gemeente hier niet meer open over is. Situering van een supermarkt in Molenvliet leidt tot het lekken van koopkracht uit de kleine dorpskernen.	vestiging niet meer dan 50m ² mag bedragen, om de kleinschaligheid te borgen.	
j	Externe veiligheid In de plantoelichting wordt gesproken over de externe veiligheid. De veiligheidsregio pleit er in de context van DSV voor om maatregelen te treffen ter verbetering van de zelfredzaamheid van de bewoners in Molenvliet. Een Extern Veiligheidsrisico beoordeling, moet ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan.	Naar aanleiding van ingekomen reacties is het onderzoek externe veiligheid geactualiseerd. In dit onderzoek worden de risico's rondom het plangebied beschouwd en worden de mogelijke scenario's inzichtelijk gemaakt. Op basis van een inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen gelden ten aanzien van het plan. Het geactualiseerde onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan. Wel wordt het geactualiseerde onderzoek van externe veiligheid toegevoegd aan het bestemmingsplan.
k.	De voorwaarden van de veiligheidsregio t.a.v. ventilatie worden niet overgenomen. Hierdoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	De maatregel van de veiligheidsregio ten aanzien van luchtdichte afsluiting is in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet relevant. De voorgestelde maatregel is bouwtechnisch van aard en zal pas worden beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouw.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
l.	Geluid Indiener is van mening dat in de directe nabijheid van Molenvliet zich geluidsactiviteiten voordoen die invloed kunnen hebben op de kwaliteit van het. Volgens indiener heeft geen geluidsonderzoek plaats gevonden, zodat niet kan worden beoordeeld welk geluidsregime geldt. Er is enkel geluidonderzoek gedaan naar de provinciale weg en niet naar overige functies.	Indiener geeft niet aan welke activiteiten dit betreft. Niettemin zijn in het kader van de ontwikkeling de functies in beeld gebracht, waarvan het van belang is om de relatie met het toekomstig woongebied te beoordelen. Dit betreft zowel functies in en buiten de kern Tholen inclusief bedrijventerreinen en het buitengebied. Verder is er een onderzoek Wegverkeerslawaaï geactualiseerd waaruit blijkt dat daar waar overschrijdingen van de wettelijk geldende normen worden geconstateerd, er maatregelen worden genomen om te voldoen aan de norm. Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat er een goed woon- en leefmilieu wordt gerealiseerd. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.	De zienswijze leidt tot aanpassingen aan het plan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting m.b.t. geluid.
m.	Ontsluiting Indiener vraagt zich af of een ontsluiting met de Burgemeester van Boeijenstraat verkeerskundig als veilig kan worden beschouwd. De Burgemeester van	Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Molenvliet is de realisatie van een 'binnenring' tussen de Burgemeester van Boeijenstraat en de Molenvlietsedijk. Deze nut en noodzaak van deze binnenring is verkeerskundig beargumenteerd. Met deze binnenring wordt beoogd verkeer vanuit Stadszicht via	Zie zienswijze 2, onder b.

	Boeijenstraat geldt als een woonstraat die ook qua profiel niet de eigenschappen heeft van een ontsluitingsweg.	Molenvliet richting de N286 te laten rijden. Hiermee krijgt de binnenring een ontsluitende functie, waardoor extra verkeer gebruik zal gaan maken van de binnenring. Zie tevens de beantwoording onder 2b	
n	De verkeersstructuur nodigt uit om de doorgaand verkeer van Stadszicht door Molenvliet te laten rijden. Daarnaast worden verbindingen gelegd met woonstraten in Stadszicht die feitelijk de kwaliteit en het kenmerk missen als ontsluitingsweg.	Dit is een herhaling van hetgeen onder 2.b is opgemerkt. Korthalve wordt verwezen naar de reactie onder 2b.	Zie zienswijze 2, onder b.
o	Indiener maakt melding van bouwen in Buitenzorg	Verwezen wordt naar de reacties onder 2e en 2f, met betrekking tot de realiteitswaarde van het in Molenvliet beoogde aantal woningen op een andere locatie.	Zie zienswijze 2, onder e en f
p.	De toelichting zou nog spreken over een planperiode van 20 jaar	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 1d.	Zie zienswijze 1, onder d.

De zienswijzen van 3 en 4 zijn inhoudelijk gelijk nagenoeg gelijk aan zienswijze 2. Daarom wordt hieronder hoofdzakelijk verwezen naar zienswijze 2. De aanvullende opmerking in de zienswijze 3 is aanvullend opgenomen.

3	Zienswijze		
	Zaaknummer: 528639		
a. t/m o.	De zienswijze is identiek aan de zienswijze 2. Er wordt voor de samenvatting en beantwoording derhalve verwezen naar zienswijze 2.	De zienswijze is identiek aan de zienswijze 2. Er wordt voor de reactie derhalve verwezen naar zienswijze 2.	Zie zienswijze 2
p.	Indiener stelt dat in het huidige bestemmingsplan een verkeersverbinding aansluitend op de Molenvlietsedijk is opgenomen, over agrarisch bestemde gronden. Dit gaat via het perceel indiener. Indiener is het daarmee oneens. De uitrit van de indiener wordt daardoor een verkeersgevaarlijk punt. Ten tijden van de aankoop van de woning door de indiener was hiervan geen sprake. Indiener verzoek de verbinding te verwijderen.	De gemeente begrijpt de overweging, als een gedeelte van het plangebied via het terrein van indiener zou worden ontsloten. Dit is echter op geen enkele wijze de bedoeling. Op de aangeduide plek lag oorspronkelijk het dijkje van de Molenvliet en een landelijk weggetje. In het ontwerp wordt deze historische lijn als langzaam verkeersroute hersteld. De route voor autoverkeer loopt via de 'binnenring' en vervolgens via woonstraten. Deze woonstraten liggen in de bestemming Woongebied. Op onderstaande afbeelding is een proefverkaveling onder de verbeelding geprojecteerd om dit inzichtelijk te maken. Aan de proefverkaveling kunnen geen rechten worden ontleend.	Voor de duidelijkheid wordt voorgesteld het fietspad als een aanduiding verkeer (v) in de bestemming Groen op te nemen, in plaats van de bestemming Verkeer (V).



4	Zienswijze		
	Zaaknummer: 528529		
a. t/m o.	De zienswijze is identiek aan de zienswijze 2. Er wordt voor de samenvatting en beantwoording derhalve verwezen naar zienswijze 2.	De zienswijze is identiek aan de zienswijze 2. Er wordt voor de reactie derhalve verwezen naar zienswijze 2.	Zie zienswijze 2
5	Zienswijze		
	Kenmerk 533902		
a.	Indiener geeft aan dat de agrarisch ondernemer met de gemeente in gesprek is om een bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Mocht dit onverhoopt niet lukken dat is ondernemer tegen de ontwikkeling van Molenvliet. Verzoek om de bedrijfsverplaatsing eerst mogelijk te maken alvorens het bestemmingsplan Molenvliet wordt vastgesteld.	Het betreffende bedrijfsperceel maakt geen deel uit van de ontwikkeling van Molenvliet. Tevens wordt bij de planontwikkeling rekening gehouden met de bedrijvigheid, waartoe een afstand wordt aangehouden conform de richtlijnen. De gronden binnen Molenvliet waarop woningbouw mogelijk wordt gemaakt liggen op een zodanige afstand dat de bedrijfsvoering kan worden gecontinueerd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
6	Zienswijze		
	Kenmerk: 533522		
a.	zie zienswijze onder 2a.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2a.	Zie zienswijze 2 onder a.
b.	zie zienswijze onder 2a.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2a.	Zie zienswijze 2 onder a

c.	zie zienswijze onder 2a.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2a.	Zie zienswijze 2 onder a.
d.	Betoogd wordt omdat het plan Buitenzorg IV herhaaldelijk wordt afgewezen en ook niet benoemd wordt in de toelichting van het bestemmingsplan Molenvliet er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Voor een goede ruimtelijke onderbouwing van de realisatie van woningbouw in Molenvliet heeft een verwijzing naar Buitenzorg IV geen meerwaarde. De onderbouwing van de locatiekeuze van Molenvliet is opgenomen in de beantwoording de reactie onder (2e).	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
e.	Betoogd wordt dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mede als gevolg van de afspraken met een projectontwikkelaar, niet correct is.	Zie voor beantwoording de reactie onder 2f .	Zie zienswijze 2 onder f.
f.	zie zienswijze onder 2d.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2d.	Zie zienswijze 2 onder d.
g.	Het openhouden van de mogelijkheden van het naastgelegen gebied is feitelijk en juridisch onjuist.	In de zienswijze wordt het naastgelegen gebied niet gedefinieerd. Hierdoor kan geen antwoord worden gegeven op het argument dat het openhouden van de mogelijkheden feitelijk en juridisch onjuist is. Voor de onderbouwing van de locatiekeuze van Molenvliet en de omvang van het plangebied voor de realisatie van woningbouw wordt verwezen naar de reacties onder 2e en 2f.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
h.	Zie zienswijze onder 2h.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2h.	Zie zienswijze 2 onder h.
i.	De gemeente voldoet niet aan het planologisch uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. De gemeente maakt ten aanzien van dit punt geen correcte afweging, omdat zij belanghebbende is in BP Molenvliet en daarom deze uitbreiding laat prevaleren boven inbreidingslocaties. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2 e . In aanvulling: het is een misvatting dat inbreiden boven uitbreiden gaat. Dit is genuanceerder, omdat inbreidingen gepaard gaan met diverse complexiteiten. Het concreet tot ontwikkeling brengen van locaties binnen bestaand stedelijk gebied kent daardoor grote onzekerheden. Een goede ruimtelijke ordening betekent dus een lange termijn strategie op de wijze waarop de woningvraag in een gemeente zowel in tijd als locaties correct gerealiseerd kan worden. De woningvraag kan binnen de voorziene termijn niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Daarbij realiseert Tholen wel degelijk woningbouw op binnenstedelijke locaties, waarvan VesteTuin een goed voorbeeld is. De provincie heeft (middels een collegebesluit van 13 juli 2010) in het kader van de ontwikkeling van VesteTuin en Molenvlietsedijk een adhesieverklaring gegeven, waarbij is aangegeven dat zij zich zullen inspannen c.q. zoveel mogelijk zullen trachten te bevorderen dat -voor zover van toepassing- publiekrechtelijke medewerking, die van de zijde van de	Zie zienswijze 2 onder e.

		bestuursorganen Provincie Zeeland vereist is in het kader van een Grondexploitatie en een Opstalexploitatie - zo spoedig mogelijk verleend zal worden.	
j.	Betoogd wordt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet klopt, omdat de verkoop van andere locatie (Zoutkeet) niet correct verlopen is volgens het Didam arrest. Reactie komt verder overeen met 1c en 2f	Zie voor de beantwoording de reactie onder 1c en 2f	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
k.	Het plan is onvoldoende concreet, .a. door het aantal woningen ('meer dan 400'). Reactie komt overeen met (1d)	Zie voor de beantwoording de reactie onder 1d	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
l.	Het gemeentebestuur handelt in strijd met de Provincie Omgevingsvisie t.a.v. de relatie inbreiding versus uitbreiding	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2 e.	Zie zienswijze 2 onder e.
m.	Vanwege branchevervaging en het toestaan van onduidelijke definiëring in de planregels, waaronder warenhuizen zijn toegestaan, is grootschalige detailhandel of een supermarkt indirect toch mogelijk (al dan niet een andere formule gericht op non-food en food verkoop). Reactie komt overeen met (2.i)	Zie reactie zienswijze 2 onder i.	Zie zienswijze 2 onder i.
n. t/m q.	Zienswijze 5 (punten n. t/m q.) is gelijk aan zienswijze 2 onder j t/m p.	Zie zienswijze 2 j t/m p.	Zie zienswijze 2 j t/m p.

7	Zienswijze		
	Kenmerk: 533628		
a.	zie zienswijzen onder 1d, 2e en 2f	Zie voor de beantwoording de reactie onder 1d, 2e en 2 f.	Zie zienswijze 1d, 2e en 2f.
b.	zie zienswijzen 2 onder e en zienswijze 6 onder i.	Zie voor de beantwoording de reactie zienswijze 2 onder e, alsmede zienswijze 6 onder i.	Zie zienswijze 2 e. En 6i
c	De indiener pleit voor de aanpak van andere wijken, zoals de ingang van de Postweg van de wijk Buitenzorg.	De onderbouwing van de locatiekeuze van Molenvliet is opgenomen in de beantwoording de reactie onder (2.e).	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
d.	zie zienswijze 2 onder a.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2a	Zie zienswijze 2a.
e.	(Er) wordt in de zienswijze gesteld dat een bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd, terwijl de financiële uitvoerbaarheid van Molenvliet nog niet is veilig gesteld.	Zie voor de beantwoording de reactie onder (1c) en (2f)	Zie zienswijzen 1c en 2f.

f.	Volgens indiener wordt onduidelijkheid geschapen rond het al of niet toelaten van detailhandel in de wijk Molenvliet. Reactie komt overeen met (2i)	Zie voor de beantwoording de reactie onder (2i)	Zie zienswijze 2i
g.	Indiener is van mening dat de veiligheid onvoldoende wordt gegarandeerd als gevolg van de grootschalige opslag van gevaarlijke stoffen van DSV	Zie voor de beantwoording tevens de reactie onder 2j.	Zie zienswijze 2j.
h.	zie zienswijze 2 onder e en f	Zie voor de beantwoording de reactie zienswijze 2 e en 2.f.	Zie zienswijze 2e en f.
i.	De indiener ziet aanleiding tot mogelijk ongeoorloofde staatssteun, maar omdat daarover geen openheid wordt betracht kan daarover geen definitieve conclusie worden getrokken. Wel stelt de indiener vast dat ter veiligstelling onvoldoende preventieve maatregelen zijn getroffen.	Het geschetste beeld wordt niet gedeeld. Voorts wordt niet aangegeven hoe staatssteun wordt verstrekt. Zie voor de beantwoording de reactie zienswijze (2 e) en (2.f).	Zie zienswijze 2e en f.
j.	De indiener voert pleidooi voor de realisatie van een derde supermarkt, detailhandelsconcentratie en of food-non foodvoorziening in de stadskern Tholen in plaats van in Molenvliet. In de zienswijze wordt aangegeven dat een detailhandelsconcentratie bij Molenvliet zal leiden tot ernstige koopkrachtverlies en een aantasting van de leefbaarheid in kleine dorpskernen	Het pleidooi wordt voor kennisgeving aangenomen. Voorliggend bestemmingsplan gaat niet over de stadskern Tholen. Zie voor de beantwoording de reactie zienswijze (2 i).	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
k	Indiener legt een relatie tussen detailhandel en. gezondheidsrisico's.	Dit gedeelte van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

8	Zienswijze		
	Kenmerk: 533530		
a. t/m j.	De zienswijze is bijna identiek aan de zienswijze 7. Er wordt voor de samenvatting en beantwoording derhalve verwezen naar zienswijze 7.	De zienswijze is identiek aan de zienswijze 7. Er wordt voor de reactie derhalve verwezen naar zienswijze 7.	Zie zienswijze 7
k.	Indiener pleit tegen de komst van een AZC in Tholen. De indiener geeft aan dat een AZC een bedreiging is waarop inwoners van Buitenzorg niet zitten te wachten.	Het pleidooi wordt voor kennisgeving aangenomen. Voorliggend bestemmingsplan gaat niet over het realiseren van een AZC er zal dan ook geen inhoudelijke reactie gegeven worden op dit onderdeel van de zienswijze.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

9	Zienswijze		
	Kenmerk: 532956		
a. t/m j.	De zienswijze is bijna identiek aan de zienswijze 7. Er wordt voor de samenvatting en beantwoording derhalve verwezen naar zienswijze 7.	De zienswijze is identiek aan de zienswijze 7. Er wordt voor de reactie derhalve verwezen naar zienswijze 7.	Zie zienswijze 7

10	Zienswijze		
	Kenmerk: 533450		
a. t/m j.	De zienswijze is nagenoeg identiek aan de zienswijze 7. Er wordt voor de samenvatting en beantwoording derhalve verwezen naar zienswijze 7.	De zienswijze is identiek aan de zienswijze 7. Er wordt voor de reactie derhalve verwezen naar zienswijze 7.	Zie zienswijze 7
k.	Er wordt een pleidooi gehouden tegen een AZC in de stadskern van Tholen. Reactie is identiek aan (8.k)	Er wordt voor de reactie verwezen naar zienswijze 8 onder k.	Zie zienswijze 8 onder k.

11	Zienswijze		
	Zaaknummer 533459		
a.	De zienswijze stelt dat in een DPO een beeld ontstaat dat er in Molenvliet ruimte is voor een grootschalige supermarkt. Indiener stelt zich op het standpunt dat dat niet wenselijk is vanwege het mogelijk weglekken van koopkracht uit omliggende dorpen. Verder geeft aan dat het bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt onvoldoende expliciet uitsluit.	In de reactie onder (2.i) is aangegeven dat de gemeente niet de intentie heeft om in Molenvliet een supermarkt te realiseren. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie onder (2.i).	Zie zienswijze 2 onder i.
b.	De indiener mist de ambitie om Sint-Maartensdijk extra woningbouwcapaciteit te gunnen, waardoor het draagvlak voor een beter voorzieningenniveau wordt versterkt. Verder geeft de indiener aan dat de in de ladder van duurzame verstedelijking geen aandacht gegeven wordt aan de omliggende	Het pleidooi wordt voor kennisgeving aangenomen. Voorliggend bestemmingsplan gaat niet over het realiseren van woningbouw in Sint Maartensdijk. De keuze voor woningbouw in Molenvliet zal in de toelichting nader worden onderbouwd. Mogelijke woningbouw elders in de gemeente is geen onderwerp van dit bestemmingsplan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

	dorpen en de focus ligt op Tholen en hierdoor geen juiste afweging gemaakt kan worden voor het totaal beeld van de Thoolse situatie.		
c.	Indiener geeft aan ontwikkelkansen in de andere dorpen worden gemist. De indiener stelt dat een goede ruimtelijke ordening eist dat in samenhang de toekomst van geheel Tholen wordt bepaald, waarbij ook de belangen van de 6 andere dorpskernen zorgvuldig wordt gewogen met inbegrip van hun toegestane woningbouwcapaciteiten.	Verwezen wordt onder 11b opgenomen beantwoording. De evenwichtigheid van woningbouw maakt deel uit van het gemeentelijke woon- en ruimtelijke orderingsbeleid, en niet van dit bestemmingsplan.	
d.	zie zienswijze onder 2a.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2a.	Zie zienswijze 2a.
e.	zie zienswijze onder 2a.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2a.	Zie zienswijze 2a.
f.	zie zienswijze onder 2a.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2a.	Zie zienswijze 2a.
g.	zie zienswijze onder 2j.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2j.	Zie zienswijze 2j.
h	De financiële uitvoerbaarheid is naar inziens van de indiener onvoldoende onderbouwd. De indiener heeft vanuit eigen bronnen vernomen dat er nog helemaal geen akkoord ligt over de financiële uittreding uit plan Molenvliet en dat er kennelijk voorzetten worden uitgedeeld om dat proces te versnellen ten bate van de uittredende partijen en ten koste van de andere dorpskernen?	Zie voor de beantwoording de reactie onder 1c en 2 f. De realiseerbaarheid van woningbouw in Molenvliet hangt niet samen met een door indiener aangegeven akkoord over financiële uittreding. Er is in deze geheel geen sprake van een nadeel voor andere dorpskernen.	Zie zienswijze 1c en 2 f

12	Zienswijze		
	Zaaknummer: 534074		
a.	zie zienswijze onder 2a.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2 a.	Zie zienswijze 2 a.
b.	De indiener geeft aan dat de termijn die is verleend naar eigen inzien te kort is. De indiener vraagt of extra tijd kan worden gegeven om de zienswijze nader aan te vullen.	Er is conform staande jurisprudentie voldoende tijd gegeven om de zienswijzen te kunnen aanvullen. * ABRvS 9 juni 2010 ECLI:NL:RVS:2010:BM7139; * ABRvS 1 april 2015 ECLI:NL:RVS:2015:1010.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
c.	De indiener wilt tijdig op de hoogte zijn van hoorzittingen, omdat de indiener in het buitenland woont en te maken heeft met onregelmatige werktijden.	De zienswijze van reclamant wordt in deze nota van zienswijze beantwoord. Er is contact geweest over de wenselijkheid van een hoorzitting, maar daar heeft indiener van afgezien.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

		De nota van zienswijze wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad als onderdeel bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Reclamant wordt op de hoogte gesteld van de vaststellingsdatum van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.	
d.	De omgeving had vooraf betrokken moeten zijn in de planvorming vanwege de Omgevingswet. De indiener stelt dat het plan zowel aan de huidige wetgeving en aan de Omgevingswet moet voldoen, omdat de nieuwe werkwijze ook moet worden gezien als goede ruimtelijke ordening.	De Omgevingswet gaat vooralsnog op 1 juli 2023 in. Dit betekent dat de huidige wet en regelgeving van toepassing is, zoals de Wet ruimtelijke ordening. Een toetsing aan de Omgevingswet is niet aan de orde. Op basis van dit onderdeel van de zienswijze wordt niet duidelijk waarom er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
e.	Het plangebied is onlogisch, omdat de bestaande bebouwing uit het plangebied 'is geknipt'. Hierdoor ontstaan een tegenstelling tussen de woonbestemming en de niet woonbestemming. Het gevolg is ook dat er belemmering van het legale gebruik van de gronden van indiener ontstaat.	Voorliggend plan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk. Het plan is niet opgesteld ten behoeve van het planologische vastleggen van aangrenzende locaties waar de bestemming niet wijzigt. Het is dan ook logisch dat deze onderdelen niet meegenomen zijn in het bestemmingsplan. Voor de milieutechnische beoordeling zijn vanzelfsprekend omliggende functies wel mee beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze behoeven echter niet in het plan opgenomen te worden. Het wordt op basis van de zienswijze van reclamant niet duidelijk welke belemmeringen optreden. In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan is verantwoord hoe het plan inpasbaar is in de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
f.	Het plan is onvoldoende concreet, o.a. door het aantal woningen ('meer dan 400'), de 'diversiteit aan bebouwing' en de lange planrealisatie tot mogelijk 2040. Hierdoor is het plan te vaag en heeft het plan een te lange plantermijn. Tijden kunnen veranderen en van (goede) bedoeling kan niets meer overblijven. De plantermijn geeft alle ruimte aan ontwikkelingen en de ontwikkelaar. Hierdoor moet de indiener het doen met de maximale mogelijkheden van het plan waar indiener zich moeilijk tegen kan verweren.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 1d en 2e. Voorts stelt de procedure tot het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan indiener in de gelegenheid om tegen het volledige bestemmingsplan en de daarbij behorende maximale mogelijkheid van het bestemmingsplan te verweren.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

g.	Er ontbreekt een concreet en juridisch geborgd beeldkwaliteitsplan.	Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 2 bij de regels. Het is in deze beeldregieplan maar heeft hetzelfde doel als een beeldkwaliteitsplan. De juridische borging is ook geregeld in artikel 14.3 van de planregels.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
h.	Een verkaveling ontbreekt net als een infrastructuur en een concrete invulling van wat moet worden verstaan onder diverse bebouwing. Het aantal woningen is te vaag, waardoor dit geen goede ruimtelijke ordening betreft.	In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig raamwerk voor de ontwikkeling van het plangebied geschetst. Er is in de regels en verbeelding ook een verdeling van functies aangegeven met bijbehorende regels. Het bestemmingsplan vormt daarmee het toetsingskader voor toekomstige uitwerking van het plan in omgevingsvergunningen. Een bestemmingsplan hoeft niet op verkavelingsniveau uitgewerkt te worden. Voorts is in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan verantwoord hoe het plan inpasbaar is in de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
i.	Er is een MER plicht van toepassing op het planvoornemen, omdat de geleverde onderzoeken limitatief zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt niet voldaan aan wettelijke onderzoekplicht.	In paragraaf 4.8 is verantwoord dat de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2 van de Wet milieubeheer blijft. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. De verantwoording in paragraaf 4.8. van het bestemmingsplan volstaat.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
j.	De gevolgen van het plan zijn onduidelijk wat betreft de ontsluiting langs de bestaande bebouwing.	Zie voor de beantwoording de reactie onder 2b, 2m en 2n.	Zie zienswijze 2b, 2m en 2n.
k.	De groene structuur levert ook overlast op, omdat stilstaand water en openbaar groen tot overlast kunnen leiden. Denk hierbij aan hangjongeren, geluidsoverlast, onveilige situaties voor inbraak, hondenuitlaatplaats en muggen.	Het aanbrengen van groen en water is een vrij vanzelfsprekend onderdeel van de ontwikkeling van een woonwijk van deze omvang. Hierbij wordt voldaan aan de gangbare normen en richtlijnen. De geschetste angst voor overlast wordt niet gedeeld. De inrichting van de groenstrook is op dit moment nog niet bekend, maar de gemeente zal om zorgvuldig aandacht te besteden aan de inrichting van die strook. Indien zich klachten in de toekomst voordoen ten aanzien van overlast dan kan dit altijd worden gemeld bij de gemeente. Dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
l.	Het gebruiksgenot wordt bedreigd door het plan, omdat de rust en het uitzicht in gedrang komt wat was gegarandeerd met de bestaande agrarische bestemmingen.	Het plan heeft directe gevolgen voor de inrichting van het gebied en de daarbij behorende omgeving. Op basis van hoofdstuk 2 wordt verantwoord waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en waarom de gemeente daarom van mening is dat er met toevoegen van de noodzakelijke	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

		woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aanwijzing van gronden voor woningbouwontwikkeling heeft inderdaad lokaal gevolg voor uitzicht. Niettemin staat dit in verhouding tot het belang van het bieden van voldoende geschikte woningen voor woningzoekenden.	
m.	De agrarische gebruiksmogelijkheden worden weggenomen door het planvoornemen, omdat de bestemming door de planontwikkeling feitelijk niet meer aanwezig kan zijn.	Het plan heeft directe gevolgen voor de inrichting van het gebied en de daarbij behorende omgeving. Op basis van hoofdstuk 2 wordt verantwoord waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en waarom de gemeente daarom van mening is dat er met toevoegen van de noodzakelijke woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gronden zijn overigens al geruime tijd in bezit bij de gemeente en hebben daardoor geen substantiële agrarisch-economische waarde.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.
n.	Door een bouwput met bouwactiviteiten voor vele jaren (tot mogelijk 2040) sprake zal zijn van bouwoverlast. De praktijk leert dat dan continu sprake zal zijn van overlast tot aan de laatste woning.	Het klopt dat de ontwikkeling van het gebied voor overlast kan leiden. De verwachting is dat de ontwikkeling van het gebied per deelgebied uitgewerkt zal worden. Het is dan ook niet aannemelijk dat bouwoverlast voor vele jaren op één plek of bij één woning aanwezig zal zijn. De planhorizon is overigens 10 jaar. De zienswijze wordt als ongegrond beschouwd en leidt niet tot aanpassingen aan het plan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

Hoofdstuk 3 Aanpassingen bestemmingsplan n.a.v. zienswijzen

Toelichting

- De onderbouwing van de locatiekeuze is aangevuld in paragraaf 3.2.4. Hierbij wordt ook de relatie tot de inbreidingslocatie Vestetuin onderbouwd.
- De ladder van duurzame verstedelijking is geactualiseerd en de nieuwe versie wordt toegevoegd aan de paragraaf 3.2.4.
- Het onderzoek Externe veiligheid is aangepast en de nieuwe versie wordt toegevoegd aan de paragraaf 4.5.
- Het onderzoek Akoestiek is aangepast en de nieuwe versie wordt toegevoegd aan paragraaf 4.7.

Regels

- De artikelen 1.36 en 1.40 van de planregels wordt aangepast met de definitie detail, met uitzondering van supermarkt.
- Aan artikel 8 van de planregels wordt toegevoegd dat het maximum oppervlak per vestiging niet meer dan 50m² mag bedragen.
- Aan artikel 8.6.5 is een voorwaardelijke verplichting geluid toegevoegd.

Plankaart

- Het fietspad aansluitend op de Molenvlietsedijk krijgt de aanduiding verkeer (v) in de bestemming groen in plaats van de bestemming Verkeer (V).

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

- Stikstof: ten aanzien van de AERIUS-berekening moet er nog een actuele berekening worden gemaakt met de actuele versie van de AERIUS-calculator. Deze is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan aan de provincie voorgelegd en wordt onderdeel van de (bijlagen bij de) toelichting.
- Natuurnetwerk Zeeland (NNZ): voor de beoogde verkeersaansluiting binnen de begrenzing van het NNZ (binnendijk) volgt nog een nadere toets over de effecten van de ontwikkeling op het NNZ. Inmiddels heeft de provincie in het kader van het (Welgelegen) Infra-project met de gemeente overleg gehad over toetsing en maatregelen NNZ voor het geheel. Voor vaststelling wordt dit ter goedkeuring aan de provincie voorgelegd.
- Veiligheidsregio Zeeland:
Op 20 juli 2022 informeerde de gemeente Tholen de Veiligheidsregio Zeeland over het ontwerpbestemmingsplan Molenvliet. De Veiligheidsregio heeft op het voorontwerp geadviseerd. In dit advies was voorgesteld om een QRA uit te laten voeren om de invloed van de beoogde ontwikkeling op het groepsrisico van DSV te onderzoeken. Volgens de paragraaf externe veiligheid uit de toelichting is deze QRA ook uitgevoerd met als resultaat dat het groepsrisico niet toeneemt. Deze bijlage was abusievelijk niet toegevoegd aan de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan, maar is nadien onderhands op verzoek toegestuurd aan de Veiligheidsregio. Met betrekking tot maatregelen in het kader van (externe) veiligheid ziet Veiligheidsregio Zeeland geen noodzaak om nader op dit plan te adviseren. De bijlage is toegevoegd.
- Het onderzoek Luchtkwaliteit is nogmaals uitgevoerd voor het gehele plangebied en is toegevoegd aan paragraaf 4.9.
- Het verkeersonderzoek wordt geactualiseerd aan de hand van het maximaal woningen dat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.

Bijlage Wijzigingenlijst

Nadere toelichting op de aanpassingen bestemmingsplan n.a.v. zienswijzen

Toelichting

- De onderbouwing van de locatiekeuze is aangevuld in paragraaf 3.2.4. Hierbij wordt ook de relatie tot de inbreidingslocatie Vestetuin onderbouwd.
 - o Toegevoegd aan paragraaf 3.2.4:
 - o Locatiekeuze
In het voorgaande is onderbouwd dat het plan voorziet in een behoefte aan woningen. Het programma kan gelet op de omvang niet op een binnenstedelijke locatie van Tholen gerealiseerd worden. Het concreet tot ontwikkeling brengen van locaties binnen bestaand stedelijk gebied kent namelijk grote onzekerheden en gezien de omvang van de noodzaak ook praktische bezwaren. Een goede ruimtelijke ordening betekent dus een lange termijn strategie op de wijze waarop de woningvraag in een gemeente zowel in tijd als locaties correct gerealiseerd kan worden. De woningvraag kan binnen de voorziene termijn niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Daarbij wordt binnen de gemeente wel degelijk woningbouw op binnenstedelijke locaties gerealiseerd, waarvan VesteTuin, Havengebied of Sint-Maartensdijk een goed voorbeeld is. Op deze Wijze wordt reeds invulling gegeven aan het principe van inbreiden. Daarnaast is het realiseren van een groter aantal woningen voor Tholen Stad binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. De ontwikkeling van Molenvliet is nodig om het beoogde aantal woningen te realiseren om het woningtekort tegen te gaan.
- De ladder van duurzame verstedelijking is geactualiseerd en de nieuwe versie wordt toegevoegd aan de paragraaf 3.2.4.
 - o Het ladderonderzoek is vervangen in Bijlage 1 en de toelichting is aangepast aan het nieuwe onderzoek De paragraaf luidt nu als volgt:
 - o Bureau Stedelijke Planning heeft een rapport opgesteld om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit rapport is als Bijlage 1 bijgevoegd. Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2022-2032. De periode van 10 jaar sluit aan op de planhorizon van 10 jaar die gehanteerd wordt in dit bestemmingsplan.
De gemeente kiest ervoor om geen exacte definitie van het programma op te nemen in dit bestemmingsplan. Vanzelfsprekend is het de bedoeling dat er een mix aan woningen wenselijk is (sociaal, vrije sector huur, koop in verschillende prijsklassen) met levensloopbestendigheid als uitgangspunt en gericht op het bevorderen van doorstroming. Het bestemmingsplan maakt daarom de bouw van diverse typen en prijsklassen woningen mogelijk. Aangezien de gronden in eigendom zijn van de gemeente, kan de gemeente sturen op de woningbehoefte. Ook wil de gemeente het programma daarom juist flexibel houden om te kunnen inspelen op de mogelijk wijzigende vraag gedurende de realisatietermijn. Daarom wordt het programma niet in het bestemmingsplan gefixeerd.
 - o Locatiekeuze
In het voorgaande is onderbouwd dat het plan voorziet in een behoefte aan woningen. Het programma kan gelet op de omvang niet op een binnenstedelijke locatie van Tholen gerealiseerd worden. Het concreet tot ontwikkeling brengen van locaties binnen bestaand stedelijk gebied kent namelijk grote onzekerheden en gezien de omvang van de noodzaak ook praktische bezwaren. Een goede ruimtelijke ordening betekent dus een lange termijn strategie op de wijze waarop de woningvraag in een gemeente zowel in tijd als locaties correct gerealiseerd kan worden. De woningvraag kan binnen de voorziene termijn niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Daarbij wordt binnen de gemeente wel degelijk woningbouw op binnenstedelijke locaties gerealiseerd, waarvan VesteTuin, Havengebied of Sint-Maartensdijk een goed voorbeeld is. Op deze Wijze wordt reeds invulling gegeven aan het principe van inbreiden. Daarnaast is het realiseren van een groter aantal woningen voor Tholen Stad binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. De ontwikkeling van Molenvliet is nodig om het beoogde aantal woningen te realiseren om het woningtekort tegen te gaan.
 - o Conclusie

De 428 geplande woningen in Molenvliet in Tholen passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 1099 woningen in de periode 2022-2032 van het onderzoeksgebied.

- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 860 woningen in een centrum-dorps woonmilieu. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de maximaal 428 woningen op locatie Molenvliet.
- Samenvattend: voor de 428 geplande woningen in een centrum-dorps woonmilieu op locatie Molenvliet in de gemeente Tholen is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.
- Het onderzoek Externe veiligheid is aangepast en de nieuwe versie wordt toegevoegd aan de paragraaf 4.5.
 - Bijlage 8 is vervangen met het vernieuwde onderzoek + QRA in bijlage 9 is vervangen.
- Het onderzoek Akoestiek is aangepast en de nieuwe versie wordt toegevoegd aan paragraaf 4.7.
 - Onderzoek vervangen in bijlage 15

Regels

- De artikelen 1.36 en 1.40 van de planregels worden aangepast met de definitie detailhandel, met uitzondering van supermarkt.

Artikel	Ontwerp	Vastgestelde versie
Artikel 1.36	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij een supermarkt niet is toegestaan;
Artikel 1.40	activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning (zoals atelier, creativiteitscentrum), detailhandel, niet zijnde een supermarkt, dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorziening (zoals gezondheidszorg, jeugdupvang, praktijkruimte, verenigingsleven, niet zijnde drugsopvang, religie, naschoolse opvang, onderwijs), wonen daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;	activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning (zoals atelier, creativiteitscentrum), detailhandel (niet zijnde een supermarkt), dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorziening (zoals gezondheidszorg, jeugdupvang, praktijkruimte, verenigingsleven (niet zijnde drugsopvang), religie, naschoolse opvang, onderwijs), wonen daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

- Aan artikel 8 van de planregels is toegevoegd dat het maximum oppervlak van detailhandel per vestiging niet meer dan 50m² mag bedragen

Artikel	Ontwerp	Vastgestelde versie
Artikel 8	waren oppervlaktes van de vestigingen niet geregeld	8.2.2 lid d de oppervlakte van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'Gemengd' bedraagt niet meer dan 50m ² per vestiging;

- In bestemming Groen aanduiding (v) i.p.v. (ont)

Artikel	Ontwerp	Vastgestelde versie
---------	---------	---------------------

Artikel 3.1i	ter plaatse van aanduiding 'Ontsluiting' is een ontsluiting toegestaan;	ter plaatse van aanduiding 'verkeer' is een verkeersontsluiting toegestaan;
--------------	---	---

- Voorwaardelijke verplichting geluid toevoegen aan artikel 8.6.4 die als volgt luidt:

8.6.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – voorwaardelijke verplichting geluid' mogen geluidgevoelige bestemmingen alleen in gebruik worden genomen, mits:

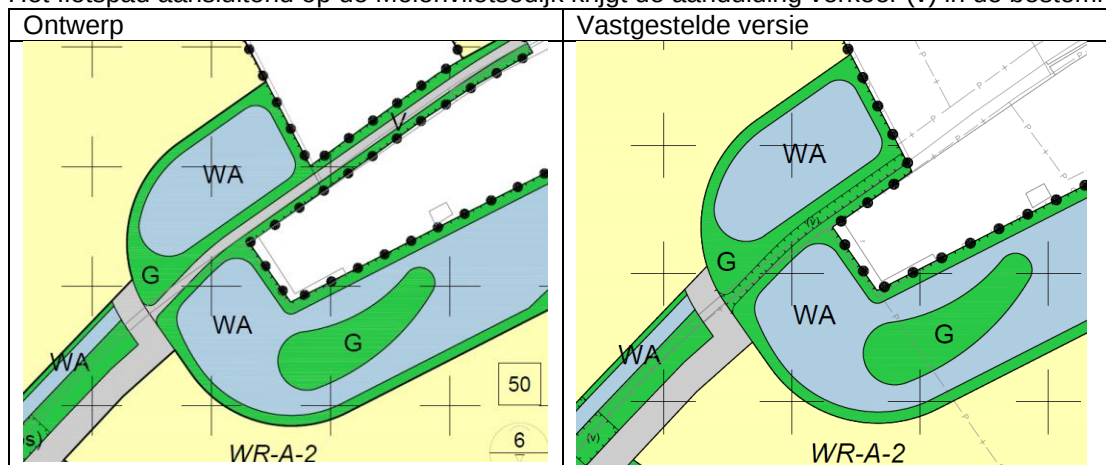
- ter plaatse van de N286 is voorzien in de geluidwerende voorzieningen zoals genoemd in 'Econsultancy - rapport onderzoek wegverkeerslawaaai (12364.003 D5) Molenvlietsedijk te Tholen' in [Bijlage 15 Onderzoek wegverkeerslawaaai](#), en
- ter plaatse van de Molenvlietsedijk, Eeweg en de Binnenring is voorzien in geluidmaatregelen zoals genoemd in 'Econsultancy - rapport onderzoek wegverkeerslawaaai (12364.003 D5) Molenvlietsedijk te Tholen' in [Bijlage 15 Onderzoek wegverkeerslawaaai](#).

Met dien verstande dat

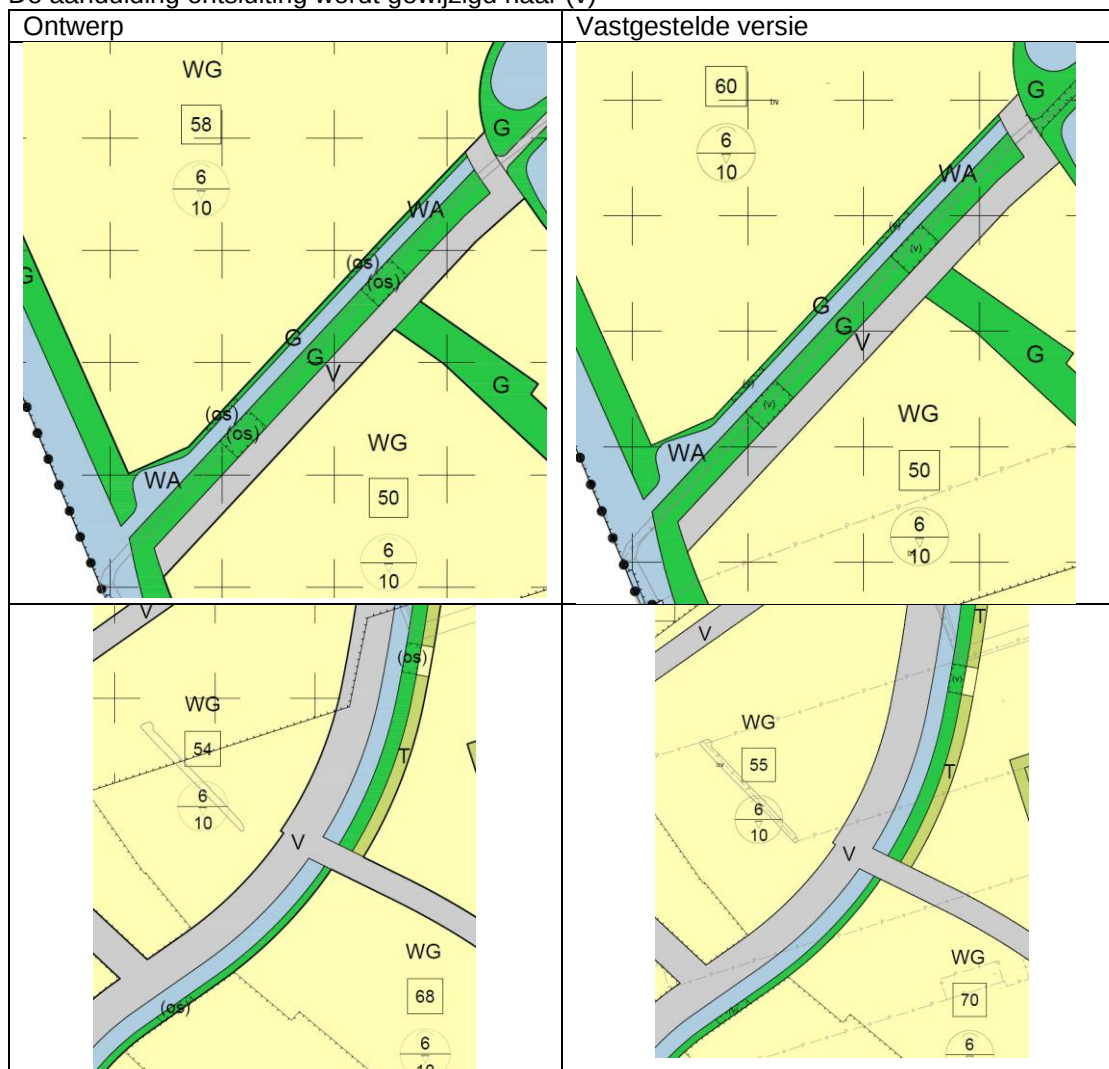
- de geluidwerende voorzieningen en geluidmaatregelen zoals genoemd onder a. en b. uiterlijk 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning activiteit bouwen zijn gerealiseerd;
- een rapport wordt overlegd waarin is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, en
- een gevelweringsonderzoek wordt overlegd waarin is aangetoond dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB.

Plankaart

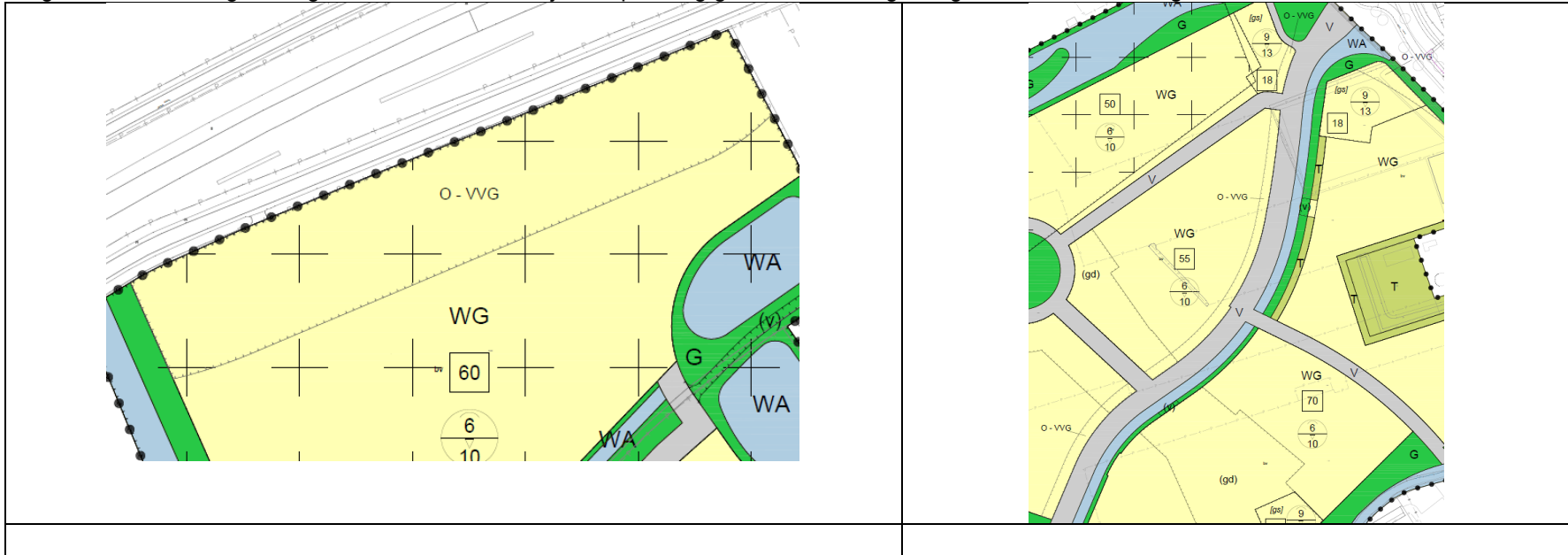
- Het fietspad aansluitend op de Molenvlietsedijk krijgt de aanduiding verkeer (v) in de bestemming Groen in plaats van de bestemming Verkeer (V).



- De aanduiding ontsluiting wordt gewijzigd naar (v)



- De gebiedsaanduiding 'Overige zone – voorwaardelijke verplichting geluid' wordt toegevoegd aan de verbeelding



Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

- Stikstof: ten aanzien van de Aeries-berekening moet er nog een actuele berekening worden gemaakt met de actuele versie van de Aeries-calculator waarbij ook de aanlegfaseberekening dient te worden. Deze wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan aan de provincie voorgelegd.
 - o Aangeleverd op 10 februari en vervangen in bijlage 14
- Natuurnetwerk Zeeland (NNZ): voor de beoogde verkeersaansluiting binnen de begrenzing van het NNZ (binnendijk) volgt nog een nadere toets over de effecten van de ontwikkeling op het NNZ. Inmiddels heeft de provincie in het kader van het (Welgelegen) Infra-project met de gemeente overleg gehad over toetsing en maatregelen NNZ voor het geheel. Voor vaststelling wordt dit ter goedkeuring aan de provincie voorgelegd.
 - o Geen aanpassing benodigd in het bp
- Veiligheidsregio Zeeland: QRA m.b.t. DSV toevoegen aan het vast te stellen bestemmingsplan.
 - o Is vervangen in bijlage 9 van de toelichting
- Het onderzoek Luchtkwaliteit is nogmaals uitgevoerd, voor het gehele plangebied en is toegevoegd aan paragraaf 4.9.
 - o Aangeleverd op 10 februari en vervangen in bijlage 16
- Verkeersonderzoek actualiseren naar juiste aantal woningen
 - o Is vervangen in bijlage 18 en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan