

Bestemmingsplan Parkzone Sint Maartensdijk

Gemeente Tholen



E M P H A S I S

Ruimtelijke Ordening & Juridisch Advies



Datum: 25 februari 2021
In opdracht van: Bouwgroep de Nijs Soffers te Hoogerheide

Emphasis
Postbus 272
5140 AG Waalwijk
0650213354
info@emphasis-advies.nl



Inhoudsopgave

Bijlagen	4	
Hoofdstuk 1 Inleiding	5	
1.1 Aanleiding en doel		5
1.2 Huidig bestemmingsplan		6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8	
2.1 Huidige situatie		8
2.2 Toekomstige situatie		11
2.3 Toelichting op de juridische regeling		13
2.3.1 Wettelijk kader		13
2.3.2 Verbeelding		14
2.3.3 Regels		14
2.3.4 Gehanteerde bestemmingen		14
2.3.5 Algemene regels		15
2.3.6 Overgangs- en slotregels		16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17	
3.1 Rijksbeleid		17
3.2 Provinciaal beleid		19
3.3 Gemeentelijk beleid		19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	22	
4.1 Verkeersaspecten		22
4.1.1 Ontsluiting plangebied en verkeersafwikkeling		22
4.2 Cultuurhistorie en archeologie		23
4.2.1 Cultuurhistorie		23
4.2.2 Archeologie		24
4.3 Bodemkwaliteit		25
4.4 Watertoets		26
4.5 Milieuhinder en bedrijvenzonering		27
4.6 Geluid		27
4.7 Luchtkwaliteit		28
4.8 Externe veiligheid		29
4.9 Niet-gesprongen explosieven		30
4.10 Ecologie		30
4.11 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie		33
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling		33
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	34	
5.1 Financiële haalbaarheid		34
5.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro		
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid		34

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.



Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Archeologisch onderzoek
3. Activiteitenplan Wet natuurbescherming
4. Watertoets
5. Aerius berekeningen en onderbouwingen



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Tholen en woningbouwvereniging Stadlander hebben een overeenkomst gesloten om een deel van Sint Maartensdijk West te herstructureren. Voor het grootste deel van de herstructureringsopgave zijn inmiddels omgevingsvergunningen afgegeven via de zogenaamde kruimelvrijstelling. De omgevingsvergunningen pasten voor het grootste deel in de bouwcontouren van het geldende bestemmingsplan, danwel weken hier in beperkte mate vanaf zodat een kruimelvrijstelling kon worde toegepast.

Onderdeel van deze herstructurering, die in fases plaatsvindt, is het slopen van 42 grondgebonden woningen in het gebied dat wordt begrensd door de Bloemenlaan, Jacoba van Beierenstraat, M.A. de Ruijterstraat en Cornelis Vermuydenstraat. Hiervoor worden 23 appartementen en 9 nieuwe grondgebonden woningen teruggebouwd. Tevens wordt voorzien in een mooi nieuw wijkpark waarmee de woonkwaliteit van dit gebied aanzienlijk zal verbeteren. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op dat deel dat de werknaam “parkzone” heeft gekregen.

Voor de parkzone is een grotere afwijking van het bestemmingsplan nodig. De voorziene bouwcontouren en-hoogte wijken af van het bestemmingsplan terwijl het voor de inrichting en continuering van het gebruik van het wijkpark gewenst is om te beschikken over een bestemmingsplan.



Figuur 1 Locatie plangebied binnen Sint Maartensdijk

De locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt, ligt globaal tussen de Bloemenlaan, Cornelis Vermuydenstraat, de M.A. de Ruijterstraat en de Jacoba van Beierenstraat. Het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.





Figuur 2 Locatie plangebied

1.2 Huidig bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', vastgesteld op 14 maart 2013. Binnen het plangebied liggen verschillende enkelbestemmingen, namelijk 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'. Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2' op het plangebied. In figuur 1.2. is een uitsnede van het bestemmingsplan met daarin het plangebied weergegeven.

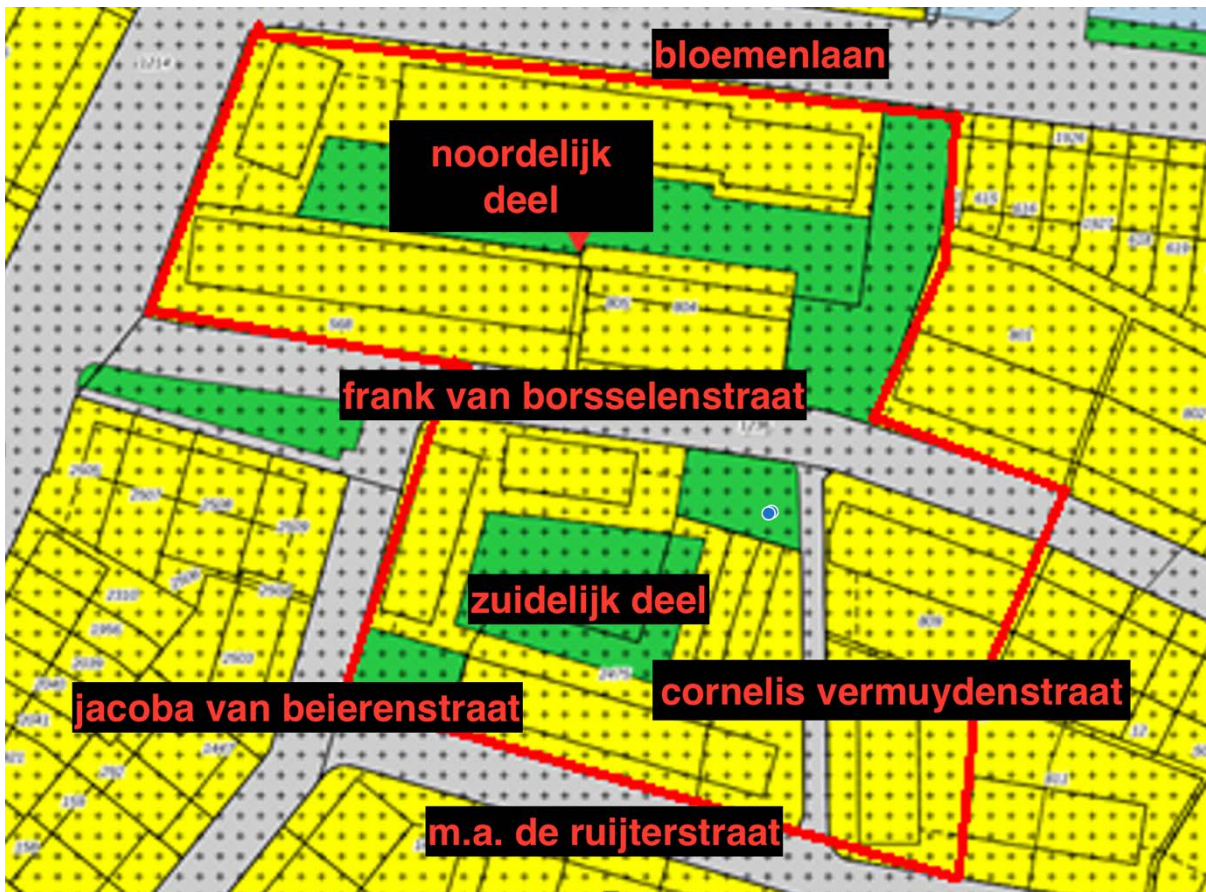
De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn aangewezen voor het wonen met daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte is maximaal 8 meter en de goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen. Aan de oostzijde van de Cornelis Vermuydenstraat is in afwijking van het voorgaande een maximale bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter toegestaan. Daarnaast zijn onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken toegestaan.

De voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn aangewezen voor wegen alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden. Daarnaast zijn de gronden aangewezen als verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Tot slot zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals o.a. parkeervoorzieningen, ontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor ontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen. Verder zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

De voor 'Groen' bestemde gronden zijn aangewezen voor groen en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen en voet- en fietspaden. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor ontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen. Verder zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.



Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' op het plangebied. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond. Om deze bescherming te kunnen borgen, is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hierin is bepaald dat het verboden is grondbewerkingen zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage uit te voeren zonder een omgevingsvergunning. De vergunningplicht geldt voor grondbewerkingen vanaf 40 centimeter diep en vanaf 250 m² in oppervlakte.



Figuur 3 Fragment bestemmingsplan "Kommen Tholen" vastgesteld op 14 maart 2013



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in de kern Sint-Maartensdijk, ten westen van het historische centrum. Aan de oost-, zuid- en westzijde bestaat de omliggende functie volledig uit wonen. Aan de noordzijde zijn ook voornamelijk woningen aanwezig, maar dit betreft zorgwoningen van het zorgcentrum Maartenshof.

Plangebied



Het hele plangebied wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen die in kleine rijen zijn gebouwd. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap en zijn daarmee van een bescheiden omvang. Kenmerkend voor het plangebied is de ruime aanwezigheid van groen. Zowel in het hart van de blokken als rond de blokken zelf. Het groen bestaat vooral uit gras met daarnaast struiken en enkele solitaire bomen.

Het plangebied is op te splitsen in een noordelijk gedeelte en een zuidelijk gedeelte. Deze gedeelten worden van elkaar gescheiden door de Frank van Borsselenstraat. In het gebied worden 50 woningen gesloopt en komen 42 woningen terug.



Het noordelijk deel



Figuur 4 Het plangebied vanaf de Bloemenlaan in het noorden. De afgebeelde woningen zullen worden gesloopt om plaats te maken voor de twee appartementengebouwen



Figuur 5 De bestaande woningen aan de Frank van Borsselenstraat. Ook deze woningen zullen plaats maken voor de realisatie van de twee appartementengebouwen.



Het zuidelijk deel



Figuur 6 Plangebied vanaf westelijke zijde (Jacoba van Beierenstraat) (zicht op het nieuwe wijkpark) Rechts zicht op de woningen aan de Cornelis Vermuydenstraat die zullen worden gesloopt om plaats te maken voor 9 nieuwe grondgebonden woningen



Figuur 7 Zicht op het gebied van de M.A. de Ruijterstraat, rechts de woningen aan de Cornelis Vermuydenstraat



Het parkeren gebeurt op de straat zonder dat hiervoor specifieke voorzieningen zijn aangelegd. Een uitzondering hierop vormt de Bloemenlaan aan de westzijde van het plangebied. Hier zijn langs beide zijden van de weg parkeerplaatsen aanwezig.



Figuur 8 Samenvloeiing van de Bloemenlaan en de Frank van Borsselestraat

Alle woningen zijn technisch en plattegrond-technisch sterk verouderd. Ook hebben de woningen veel gebreken als gevolg van achterstallig onderhoud en voldoen ze qua duurzaamheid niet meer aan de eisen van deze tijd. Stadlander heeft een grote opgave liggen om ervoor te zorgen dat haar woningbezit in 2050 energie-neutraal is, conform het gesloten klimaatakkoord. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel om deze ambities te realiseren.

Sloop van de verouderde woningen is bovendien noodzakelijk om een evenwichtige duurzame woningvoorraad te realiseren en te behouden in de kern Sint-Maartensdijk op grond van de diverse woningmonitors. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd en dienen te passen in de sociale woningvoorraad. De te slopen woningen voldoen daar niet meer aan.

2.2 Toekomstige situatie

Nieuwe gebouwen

Aan de Bloemenlaan komen twee appartementengebouwen. De nieuwe appartementengebouwen zullen in het noordelijk deel van het plangebied worden gerealiseerd. Het westelijke gebouw heeft een programma van 13 appartementen in de koopsector. Het oostelijk gebouw herbergt 20 appartementen in de sociale huur. Beide gebouwen worden in vier bouwlagen uitgevoerd.



Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt de Cornelis Vermuydenstraat enigszins verlegd. Het straatverloop zal noord-oost komen te liggen in plaats van zoals nu noord-west. In de nieuwe Cornelis Vermuydenstraat komen twee rijen grondgebonden woningen. In totaal gaat het om negen woningen. Deze woningen hebben twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. In totaal gaat het dus om de nieuwbouw van 42 woningen. De uitvoering zal in dezelfde stijl en architectuur plaatsvinden als de twee onder een kap woningen die thans aan de Jacoba van Beierenstraat worden gebouwd.

Alle woningen dragen bij aan de verdunning en verbetering van de huurwoningenvoorraad en de koopwoningenvoorraad. De woningen zorgen voor een verbetering van de kwaliteit, de duurzaamheid en sluiten beter aan bij de woningbehoefte. Tevens wordt er meer groen gerealiseerd, worden meer (parkeer)voorzieningen aangebracht en wordt de afwatering van de kern beter geregeld door gebruik te maken van groen en wadi's. Zo kan er ook een eind worden gemaakt aan de waterlast in het verleden. Het plangebied ligt namelijk op het laagste punt in de kern.



Figuur 10 Impressie parkzijde



Figuur 11 Impressie voor de woningen Cornelis Vermuydenstraat. De impressie is van de twee onder een kap woningen die reeds in het plan in aanbouw zijn. De woningen worden in dezelfde stijl als rijwoningen uitgevoerd.



Parkeren

Tussen de twee nieuwe appartementengebouwen zullen 24 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Aan de Frank van Borsseleenstraat wordt een nieuwe strook parkeerplaatsen aangelegd waar voor 12 auto's parkeergelegenheid is.

De 9 woningen in de Cornelis Vermuydenstraat krijgen allemaal een eigen parkeervak en bovendien komen er nog 5 parkeervakken (net buiten de plangrens) bij de Cornelis Vermuydenstraat. In principe kan er nu ook al op de Bloemenlaan en de MA de Ruijterstraat of Jacoba van Beierenstraat geparkeerd worden, dat blijft zo in de nieuwe situatie.

Per saldo komen er dus 8 woningen minder in het plangebied maar komen er meer plaatsen bij.



Figuur 2.6 Concept stedenbouwkundige inrichting

Duurzaamheid

Alle nieuw te bouwen woningen worden gasloos uitgevoerd, als Nul-op-de-meter woningen weggezet en hebben na realisatie minimaal een A+ label. Met de bouw van deze woningen wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de ambities ten aanzien van CO2 reductie.

De woningen worden dusdanig geïsoleerd dat vocht- en tochtklachten worden voorkomen. De woningen worden voorzien van een dik isolatiepakket. Het binnenmilieu van deze nieuwe woningen vormt een aanzienlijke verbetering tot opzichte van de verouderde, bestaande woningen. Ook zal door de aanleg van het park de omgeving vergroenen wat een positief effect heeft op woonomgeving en gezondheid

2.3 Toelichting op de juridische regeling

2.3.1 Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde ruimtelijke ordeningsstandaarden (thans



SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

2.3.2 Verbeelding

Eisen aan de verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Op de verbeelding wordt met bestemmingen en aanduidingen aangegeven welk gebruik is toegestaan en of er ten behoeve van die bestemmingen mag worden gebouwd. De bestemmingen worden door middel van een naam aangeduid, zoals 'Wonen'. Met aanduidingen kan het gebruik nader worden gespecificeerd en het bouwen worden gereguleerd. Een veel voorkomende bouwaanduiding is bijvoorbeeld die voor de maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen.

2.3.3 Regels

Op grond van SVBP2012 hebben de hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1, inleidende regels, worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2, bestemmingsregels, worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3, algemene regels, bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing).
- In hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht en de titel van het plan aan bod.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: Een bestemmingsregel hoeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Voorts is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

2.3.4 Gehanteerde bestemmingen

Bij de regels van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen'. De reden hiervoor is om te voorkomen dat binnen hetzelfde gebied (in dit geval de kern Sint-Maartensdijk) grote verschillen ontstaan tussen dezelfde bestemmingen.

Groen

De bestemming Groen is in eerste instantie bedoeld voor het beschermen, versterken en in standhouden van groenelementen. In het plangebied is dit primair het park. Ook: ondergeschikte functies, zoals voet- en fietspaden en waterhuishoudkundige voorzieningen, zijn toegestaan. Op deze bestemming mogen vrijwel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De enige gebouwen die in het



bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk worden gemaakt zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen tot een oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van 3,5 meter.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn de gebruikelijke verkeersfuncties toegestaan. De inrichting is niet gedetailleerd vastgelegd. De reden hiervoor is dat de bestemming 'Verkeer' binnen het voorliggend bestemmingsplan twee functies zal hebben: allereerst wordt de bestemming verkeer toegekend aan de wegen. Daarnaast wordt de bestemming 'Verkeer' gebruikt voor het planologisch borgen van het nieuwe parkeerterrein tussen de twee appartementsgebouwen. De bouwregeling binnen de bestemming Verkeer is nagenoeg gelijk aan die binnen de bestemming Groen.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn aangewezen voor het wonen met daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies en ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de grondgebonden woningen. Voor de locatie van de appartementsgebouwen is de bestemming 'Wonen- Gestapeld' opgenomen.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De appartementsgebouwen van 4 bouwlagen hebben een maximale bouwhoogte van 13 meter. Omdat deze gebouwen plat afgedekt worden is geen goothoogte op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen is maximaal 10 meter en de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

2.3.5 Algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels

Het eerste lid "Overschrijding bouwgrenzen" (lid 8.1) is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een dikke lijn.

Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel (lid 10.1) is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.



Het criterium 'van belang voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken' kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als bij nader inzien:

- open water dat als zodanig is bestemd een andere vorm moet krijgen;
- een bruggetje dat anders moet worden geconstrueerd of een stukje moet opschuiven;
- een fietspad iets anders moet aansluiten op een kruising;

Het gaat in de meeste gevallen om de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

Het criterium 'in verband met de werkelijke toestand van het terrein' is vooral aan de orde in situaties waarbij een terrein of gebied een geheel nieuwe inrichting krijgt en waarbij in het veld maar weinig aanknopingspunten zijn. Bij het uitzetten van het gebied blijkt dat de afmetingen niet exact gelijk zijn aan de coördinaten op tekening/in het digitale bestand en dat de situering van de nieuwe openbare wegen en de uitgeefbare percelen iets moet worden aangepast. Gezien de nauwkeurigheid van tegenwoordig, gaat het daarbij om centimeters in plaats van meters.

Overige regels

Ook dit artikel bevat de bepaling "werking wettelijke regeling". In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel "Wettelijke regelingen" op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het Staatsblad.

Hiernaast bevat dit artikel ook een parkeerregeling en een regeling ten aanzien van laad- en losruimte. Deze bepaling is ontleend aan het paraplubestemmingsplan parkeren dat ook voor het plangebied van kracht is en ongewijzigd wordt overgenomen.

2.3.6 Overgangs- en slotregels

In artikel 12 Overgangsrecht is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. Dit zoals het Besluit ruimtelijke ordening voorschrijft.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

SVIR en Bro

Het beleid op nationaal niveau met betrekking tot ruimte en mobiliteit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie geeft doelstellingen van de overheid weer voor 2028.

In deze SVIR stelt het Rijk duidelijke ambities voor 2040: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Hiermee speelt het Rijk in op (inter)nationale ontwikkelingen, terwijl ze ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Deze ambities zijn omgezet naar drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028) waaraan dertien onderwerpen zijn gekoppeld met een nationaal belang:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door de ruimtelijk-economische structuur te versterken door:
 - a. goede internationaal bereikbare stedelijke regio's met concentraties van topsectoren en een goed vestigingsklimaat
 - b. energiezekerheid door ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en -transitie
 - c. ruimte voor het hoofdnetwerk van buisleidingen voor de transport van (gevaarlijke) stoffen (aardgas, CO₂ en aardolie(producten)).
 - d. efficiënt gebruik van de ondergrond
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid door te focussen op de beleidsmix van:
 - a. slim investeren in een sterk hoofdnetwerk spoor-, vaar- en autowegen tussen en rondom stedelijke regio's en inclusief de achterlandverbindingen
 - b. innoveren voor het verbeteren van de benutting van de huidige capaciteit van het mobiliteitssysteem
 - c. instandhouden van de huidige Rijksinfrastructuur om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving door
 - a. het verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
 - b. ruimte te houden voor waterveiligheid en (duurzame) zoetwatervoorziening
 - c. ruimte te houden voor cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
 - d. en voor unieke flora en faunasoorten
 - e. terwijl er rekening wordt gehouden met ruimte voor militaire activiteiten

Tenslotte is het dertiende nationale belang de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle infrastructurele en ruimtelijke besluiten zodat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is.

Om bij de besluitvorming zowel verstedelijking te stimuleren als overprogrammering te voorkomen wordt bij de besluitvorming gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking, welke is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

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.



Van belang is in eerste instantie of volgens de rechtspraak de voorgenomen ontwikkeling “nieuw” is. De vraag moet worden beantwoord of de nieuwbouw na sloop integraal moet worden gezien als nieuwe ontwikkeling.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2016 is opgenomen dat wanneer het bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximale oppervlakte mogelijk maakt, dit niet zal leiden tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij die functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2016 (ECLI:RVS:2016:2316) was sprake van de verplaatsing van reeds aanwezige functies van elders naar het plangebied, waardoor sprake was van een functiewijziging. Verder was ook in dat geval sprake van een verlaging van de oppervlakte van die functies. Vanwege de verplaatsing van functies van elders en het feit dat per saldo geen sprake was van vergroting van de oppervlakte, oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat geen sprake was van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de voorliggende situatie is geen sprake van een functiewijziging. Binnen het voorliggende plangebied zullen de woonfunctie en de verkeer- en groenfunctie net zoals in het geldende bestemmingsplan gehandhaafd blijven. Vervolgens is de vraag of de integrale herinrichting van de bestaande ruime die het plan mogelijk maakt een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het plangebied zal de bebouwing op een andere wijze worden gesitueerd en voor een deel een andere typologie krijgen. De bebouwde oppervlakte zal echter kleiner worden, de oppervlakte aan groen groter en het aantal woningen zal minder worden. Hierdoor kan worden gesteld dat de herinrichting niet een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling voorziet in de sloop van 50 en de bouw van 42 woningen in de bebouwde kom in Sint Maartensdijk. Er is geen sprake van een functiewijziging in het plangebied en bovendien is de herinrichting afgezet tegen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan niet van een zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Per saldo voorziet in het plan niet in extra woningen maar in minder woningen.

Voor de overige beleidsonderdelen, zoals opgenomen in de SVIR, geldt dat een relatief kleinschalige ontwikkeling als bedoeld in dit bestemmingsplan niet van invloed is op de visie en de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR.

Barro

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze rijksbelangen worden met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die in dit besluit aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, Natuurnetwerk Nederland, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan. Geen van deze rijksbelangen zijn van toepassing op het plangebied.

In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) heeft het plangebied ook een aanduiding gekregen in verband met het radarverstoringsgebied van windturbines. Omdat een bouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP volgens het Rarro maatgevend is, en het bouwplan een veel lagere bouwhoogte heeft, wordt dit aspect verder buiten beschouwing gelaten.



3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Naast het centrale thema duurzame ontwikkeling zijn een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied sleutelbegrippen.

Verder zet de provincie zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningenstelsel. Bovengemeentelijke voorzieningen worden afgestemd met de desbetreffende regio. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt daarmee primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen.

Voor woningbouw geldt dat op regionaal niveau gekozen moet worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. Bij het maken van regionale woningmarktafspraken dient de totale woningvoorraad te worden betrokken. Het overgrote deel van de woningvoorraad van de komende decennia is immers al aanwezig in de vorm van de gebouwde voorraad. Het aantal toevoegingen is daarmee in de marge en vereist het verleggen van de focus van nieuwbouw naar aanpassing van de bestaande woningvoorraad. De aanpak van de onderkant van de woningvoorraad is de grootste woningbouwopgave van Zeeland. Voorkomen moet worden dat door leegstand en verkrotting investeren in woningen in de omgeving niet meer lonend is waardoor een neergaande spiraal wordt ingezet.

Provinciale Omgevingsverordening 2018

De regels zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening 2018 (inclusief wijzigingen) hebben een directe doorwerking naar ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan. De omgevingsverordening is vastgesteld op 21 september 2018. Nadien hebben enkele kleinere wijzigingen plaatsgevonden.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling is een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied zoals omschreven in artikel 2.1 van de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Verder zijn er ook anderszins geen regels uit de verordening van toepassing op het plangebied. De ontwikkeling sluit aan bij de opgave die in het Omgevingsplan benoemd wordt, namelijk het deels plegen van vervangende nieuwbouw om zo de woningvoorraad stapsgewijs te vernieuwen. Daarnaast blijkt dat deze ontwikkeling, zowel qua woningtypologie als qua aantallen, past in de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt en aansluit bij de lokale woonwensen.

Het beoogde initiatief past binnen het relevante provinciale ruimtelijke beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Tholen 2025

In de toekomstvisie voor de gemeente Tholen is de visie in hoofdlijnen voor het lange termijn beleid van de gemeente vastgelegd. Deze 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.

Het thema dat relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling is 'Wonen'. 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. Hierbij is het wenselijk om meer binnen de bestaande kernen te bouwen en minder uit te breiden. 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.

Groenplan

De gemeente Tholen heeft in 2018 haar groenplannen geactualiseerd tot één integraal groenplan. Er is omschreven hoe de gemeente wil omgaan met het groen, hoe het groen wordt ingericht en hoe het groen wordt beheerd. Daarnaast wordt aangegeven hoe de waarden die openbaar groen heeft in de kernen kunnen worden vergroot en wat daarvoor nodig is. Het groenplan schetst onder andere de groenstructuur van de kernen en benoemt concrete projecten om deze structuur te verbeteren.

Voor Sint Maartensdijk wordt gesignaleerd dat de jongere wijken planmatig zijn opgezet en de afwisseling en kleinschaligheid van de oudere bebouwingslinten missen. De groenstructuur kan worden ingezet om een aangename woonomgeving te creëren en de stedenbouwkundige structuur van de wijk te ondersteunen. In het groenplan worden voor elke kern concrete projecten genoemd die uitgevoerd zullen worden om op termijn de groenstructuur te versterken. Voor het plangebied is mogelijk projectnummer 9 (Jacoba van Beierenstraat e.o.) van belang. Ten aanzien van de huidige situatie wordt geconstateerd dat binnen deze wijk een duidelijke groenstructuur onvoldoende aanwezig is, wat de oriëntatie, en de sfeer niet ten goede komt. Een boomstructuur ontbreekt en de aanwezige beplantingsvakken zijn vaak te divers ingericht en niet passend binnen de beschikbare ruimte. Dit zorgt dat het geheel een ongestructureerde en rommelige uitstraling heeft. Het streefdoel is dan ook om een aantal bomenrijen aan te planten die zorgen voor meer structuur binnen de wijk. Ook wordt gestreefd naar evenwichtige ingerichte beplantingsvakken die afgestemd zijn op de beschikbare ruimte.



Figuur 12 Uitsnede groenplan, kaartblad gewenste groenstructuur Sint-Maartensdijk

Woonvisie gemeente Tholen

In de woonvisie is vastgelegd hoe de gemeente in de komende tien jaar omgaat met het thema 'wonen'. De concept-Woonvisie is samengesteld met behulp van een groot aantal partijen uit het maatschappelijke middenveld.



De gemeente wil 'bouwen naar de wensen van de mensen'. Om te achterhalen hoe die wensen zijn, heeft de gemeente een woningmarktonderzoek gehouden. Met de uitkomsten van dit onderzoek en de bevolkingprognoses heeft de gemeente de behoefte aan woningen kunnen vaststellen: aan wat voor soort woningen is behoefte, huur of koop, in welke prijsklasse en om hoeveel woningen gaat het dan.

In de woonvisie wordt een hoge prioriteit gegeven voor het bouwen van woningen voor senioren. Dit zijn 'nul-tredewoningen', woningen waarin geen trappen of opstappen voorkomen en woningen waarin wonen, welzijn en zorg gecombineerd kunnen worden: de woningen met een 'zorgarrangement'.

Daarnaast worden er in de concept- woonvisie accenten gelegd: op de groep 'starters en jonge gezinnen' en de groep 'gezinnen'. Voor de eerste groep, starters en jonge gezinnen, zal iets meer dan een kwart van de toekomstige nieuwbouw bestemd zijn, en iets minder dan een kwart voor de groep 'gezinnen'. Hoewel de behoefte aan woningen voor starters en jonge gezinnen groot is, kiest de gemeente Tholen er niet voor het oplossen van dit probleem door heel veel nieuwe starterswoningen te bouwen. De gemeente zet in op doorstroming. Door extra woningen te bouwen voor senioren, komen er meer woningen vrij waardoor de gewenste doorstroming op gang komt.

Toetsing en conclusie

De beoogde herontwikkeling past binnen de visie van de gemeente Tholen tot het realiseren van woningbouw binnen de bestaande kom. Daarnaast wordt met 33 appartementen voorzien in de lokale behoefte van nul treden woningen. Daarmee wordt voorzien in de woonwensen van de senioren zoals de woonvisie memoreert. Ook wordt met de realisatie van het park een aanzienlijke slag geslagen in het vergroenen van de wijk. In overleg met de gemeente Tholen zal verder bezien worden of er mogelijkheden zijn om in het openbare gebied de gewenste structuur aan te brengen bij de Jacoba van Beierenstraat.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeersaspecten

4.1.1 Ontsluiting plangebied en verkeersafwikkeling

Toetsingskader

Ter bepaling van de hoeveelheid verkeer dat door deze ontwikkeling wordt gegenereerd, worden kencijfers van het CROW (Rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren, 2012) gebruikt. De omvang van de verkeersgeneratie wordt onder andere bepaald door de locatie van het plangebied. In deze situatie ligt het plangebied in de 'rest bebouwde kom' in een niet stedelijke gemeente (volgens de adressendichtheid van het CBS).

Toetsing en conclusie

Ontsluiting

De Westvest en de Bloemenlaan zijn de wijkontsluitingswegen waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. De Jacoba van Beierenstraat, de M.A. de Ruijterstraat, de Frank van Borsselenstraat en de te verleggen Cornelis Vermuydenstraat zijn woonstraten. Middels de verschillende wijkontsluitingswegen kan via de omliggende straten de rest van Sint-Maartensdijk en de provinciale weg N286 worden bereikt. Dit alles maakt het plangebied goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Ook de bereikbaarheid per langzaam verkeer is goed te noemen. Op alle omliggende wegen maken fietsers gebruik van dezelfde rijbaan als het gemotoriseerd verkeer, zoals gebruikelijk bij erftoegangswegen. Langs de wegen zijn overal trottoirs aanwezig. Het plangebied is daarnaast op een loopafstand van circa 400 meter gelegen van de dichtstbijzijnde bushalte aan de provinciale weg, waar bussen ontsluiten in de richting van Stavenisse, Sint Annaland en Bergen op Zoom.

Verkeersveiligheid

De ontsluitende omliggende wegen zijn conform het duurzaam veilig-principe ingericht. Het aspect verkeersveiligheid is verder meegenomen door te kiezen voor een eenduidige doodlopende ontsluiting tussen de twee appartementsgebouwen. Het overige verkeer wordt daarbij niet gehinderd door parkerende voertuigen ten behoeve van deze twee gebouwen.

Toetsingskader

De toekomstige parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (GVVP Tholen 2009 – 2018, 2008). Daarbij wordt uitgegaan van een ligging in de 'rest bebouwde kom' en de geraadpleegde categorie is 'wonen'.

Parkeerbehoefte

De parkeernorm voor goedkope huurwoningen bedraagt 1,6 pp per woning. Voor de middenklasse geldt dat dit 1,8 pp per woning is. De koopappartementen worden als middenklasse woningen gezien en genereren dus 23,4 parkeerplaatsen. De 29 huurwoningen een behoefte van 46,4 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de totale parkeerbehoefte voor het plan afgerond 70 parkeerplaatsen bedraagt.

Parkeergelegenheid in plan

Tussen de twee nieuwe appartementengebouwen zullen 24 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Aan de Frank van Borsselenstraat wordt een nieuwe strook parkeerplaatsen aangelegd waar voor 12 auto's parkeergelegenheid is.

De 9 woningen in de Cornelis Vermuydenstraat krijgen allemaal een eigen parkeervak en bovendien komen er nog 5 parkeervakken (net buiten de plangrens) bij de Cornelis Vermuydenstraat. In principe kan er nu ook al op de Bloemenlaan en de MA de Ruijterstraat of Jacoba van Beierenstraat geparkeerd worden, dat blijft zo in de nieuwe situatie.



Per saldo komen er dus 8 woningen minder in het plangebied maar komen er meer plaatsen bij.



Figuur 13 Uitsnede structuurplan

Toetsing en conclusie

Per saldo komen er dus 8 woningen minder in het plangebied maar komen er meer plaatsen bij. Daarmee wordt dus in ruime mate voldaan aan de parkeereis.

Het plangebied heeft voor alle vervoerswijzen een goede ontsluiting. Als gevolg van het bouwplan ontstaan er geen problemen ten aanzien van de verwerking van het verkeer. Verder wordt aan het vereiste van voldoende parkeergelegenheid voldaan. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat gemeenten bij het nemen van ruimtelijke besluiten rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing en conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Ook is er geen sprake van waardevolle bomen of historisch groen. Voor de verdere beoordeling van het aspect cultuurhistorie is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland geraadpleegd. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in onderstaande figuur. Hieruit blijkt dat in, en direct aangrenzend aan, het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.





Figuur 14 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland

4.2.2 Archeologie

Toetsingskader

In het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' zijn dubbelbestemmingen opgenomen om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Deze dubbelbestemmingen zijn aan de gebieden toegekend in overeenstemming met de Nota Archeologiebeleid (2012) van de gemeente Tholen.

Toetsing en conclusie

In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Aan deze dubbelbestemming zijn regels verbonden die de archeologische waarden in het plangebied beschermen. Archeologisch onderzoek is verplicht gesteld voor werkzaamheden van meer dan 250 m² en dieper dan 40 cm.

Door de omvang van de beoogde ontwikkeling is voor het gehele plangebied door SOB Research een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport van april 2020 is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Het plangebied is gelegen in deelgebied 3 van het rapport. Op basis van historische kaarten en andere historische informatie kan vastgesteld worden dat er geen bebouwingsresten van de periode 1500-1967 zullen worden gevonden omdat het plangebied buiten de omwalde kern van Sint Maartensdijk lag.

De aanbeveling uit het archeologisch onderzoek is om geen vervolgonderzoek te doen indien er geen bodemverstoring plaatsvindt die dieper gaat dan 1,4 meter beneden maaiveld. Omdat de appartementsgebouwen niet met een kelder worden uitgevoerd zal deze diepte niet bereikt worden zodat er geen belemmering is. Een verbijzondering op het voorgaande betreft de lichtgroene zone op onderstaande afbeelding waar voor een klein gebied bij een bodemverstoring van 0,7 meter beneden maaiveld een proefsleuvenonderzoek wordt geadviseerd. Dit in verband met een intacte veraarde top van het Hollandveen. De locatie van het lichtgroene vlak ligt bijna geheel op het deel van het plangebied waar een park zal worden gerealiseerd. Daarnaast is de grond reeds verstoord door de te slopen woningen. Om die reden zal geen proefsleuvenonderzoek plaatsvinden. Er zijn door het aanleggen van gras en de aanplant van enkele bomen op een reeds verstoorde locatie immers geen archeologische waarden in het geding.





Figuur 15 Uitsnede uit pagina 47 van het archeologisch onderzoek

Er bestaat altijd de mogelijkheid dat bij de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor bestaat op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te gebeuren bij het speciaal daarvoor ingerichte meldpunt van de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

4.3 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Toetsing en conclusie

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen is op 11 maart 2020 door De Klerk Advies een verkennend en indicatief asbest bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft een tweetal rapporten. Eén van deze rapporten gaat in op fase 1. Dit is het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Frank van Borsselestraat. Het andere rapport gaat in op fase twee. Dit is het overige gedeelte van het plangebied. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de resultaten blijkt dat bovengrond op de onderzoekslocatie plaatselijk licht verontreinigd met de zware metalen, PCB's en PAK. In de bovengrond is aan het opgeboorde bodemmateriaal in het noorden van het plangebied een bijmenging met puinsporen waargenomen. De bijmenging met puinsporen is vermoedelijk de oorzaak van de geconstateerde verontreiniging van de bovengrond.

Uit de onderzoeken blijkt dat de ondergrond in het noorden plaatselijk licht is verontreinigd met minerale olie, zware metalen en PAK. In de ondergrond is aan het opgeboorde bodemmateriaal een bijmenging met puinsporen waargenomen. Voor het zuidelijk gedeelte geldt dat de ondergrond niet is verontreinigd met de geanalyseerde stoffen. In de ondergrond is ook geen bijmenging met puinsporen waargenomen.



In het hele plangebied is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen op het maaiveld en ook in de (indicatieve) monsters van de bovengrond is geen asbest aangetoond.

Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met molybdeen en barium. Van zware metalen is bekend dat deze stoffen regelmatig in verhoogde achtergrondconcentraties wordt aangetoond. Veelal is sprake van een van nature verhoogd gehalte.

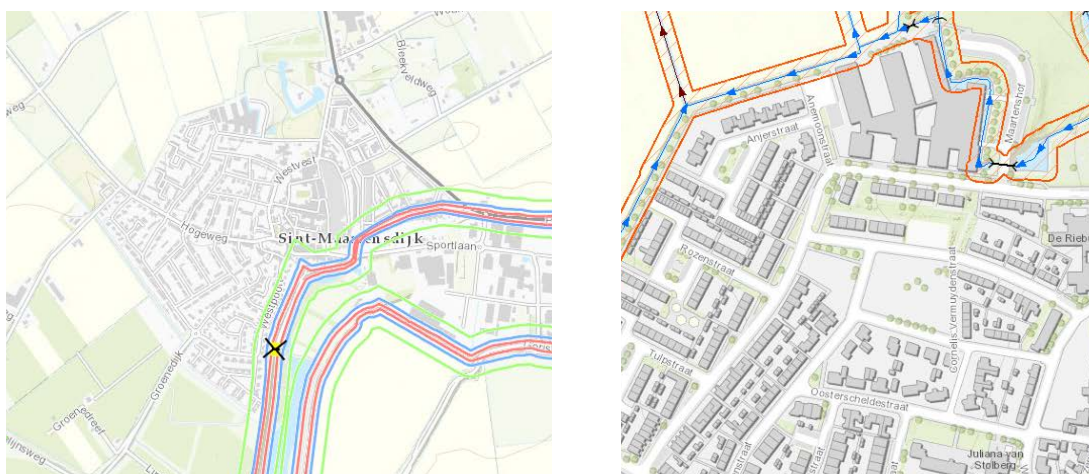
Er zijn als gevolg van de aangetoonde verontreinigingen geen risico's voor de mens, het milieu en de verspreiding van de verontreiniging aanwezig. Het is niet noodzakelijk om een vervolgonderzoek uit te laten voeren. De kwaliteit van de bodem is met het afronden van dit onderzoek afdoende vastgelegd en vormt geen belemmering om de ontwikkeling te realiseren.

4.4 Watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het aanmeldformulier voor de watertoets ingevuld. Dit aanmeldformulier moet voorgelegd worden aan het waterschap. Aangezien hier het verhard oppervlak per saldo afneemt hoeft niet te worden voorzien in compensatie. In overleg met het waterschap wordt dit nader uitgewerkt.

De legger van het waterschap beschrijft de locatie van wateren, dijken en kunstwerken met de daarbij behorende eisen, onderhoudsverplichtingen en verdeling van verantwoordelijkheden. Op de Legger waterkeringen 2012 van het waterschap Scheldestromen en de Legger oppervlaktewaterlichamen zijn geen bijzonderheden aangewezen die relevant zijn voor het plangebied.



Figuur 16 Uitsnede Legger waterkeringen 2012 (links) en Legger oppervlaktewaterlichamen (rechts, beide van waterschap Scheldestromen)

Het gebruik van uitlopende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief. Om die reden zal er bij deze ontwikkeling zowel gedurende de bouw- als geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals lood, zink en koper.

Gelet op deze paragraaf zijn er vanuit het aspect water geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.



4.5 Milieuhinder en bedrijvenzonering

Toetsingskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten.

In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Bij een milieucategorie behoort een minimale afstand (richtafstand) tot een rustige woonwijk.

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1.000	1.500

Deze richtafstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming met milieubelastende activiteiten en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. In geval van een gemengd gebied mag de richtafstand met één categorie verlaagd worden. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Toetsing en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn vooral woningen gelegen. Er is dan ook sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Aan de oost- en de zuidzijde zijn scholen aanwezig die als milieucategorie 2 zijn aangemerkt. Deze liggen echter op meer dan 50 meter afstand van het plangebied zodat er geen probleem ontstaat. Aan de oostzijde van Sint Maartensdijk is een bedrijventerrein gelegen op ruim 550 meter afstand. Omdat hier bedrijven zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.2 doet zich geen probleem voor. Er is sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

4.6 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidsniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in buitennormen (geluidsbelasting op de gevel) en binnennormen (binnenwaarde). De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidszone van een weg. Een geluidszone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een weg waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.



De breedte van geluidszones langs wegen is afhankelijk van de aard van de weg en is vermeld in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Geluidszones buitenstedelijk gebied	Geluidszones stedelijk gebied
Weg met één of twee rijstroken	250 meter	200 meter
Weg met drie of vier rijstroken	400 meter	350 meter
Weg met vijf of meer rijstroken	600 meter	-

Bron: artikel 74 Wet geluidhinder

Wanneer een nieuw bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidszone van een weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk

Toetsing en conclusie

De beoogde nieuwbouw is, zoals aangegeven door de Wh, een geluidsgevoelige ontwikkeling. Dit houdt in dat er akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï moet plaatsvinden wanneer de locatie valt binnen de geluidszone van een gezoneerde weg. Een weg is gezoneerd wanneer de maximale snelheid 50 km/uur of meer bedraagt. In de omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde wegen. Gezien het feit dat er enkel ongezoneerde wegen in de omgeving liggen en er in de huidige situatie ook al sprake is van woningen, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate (nibm) en de Regeling niet in betekenende mate (nibm). In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit, dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

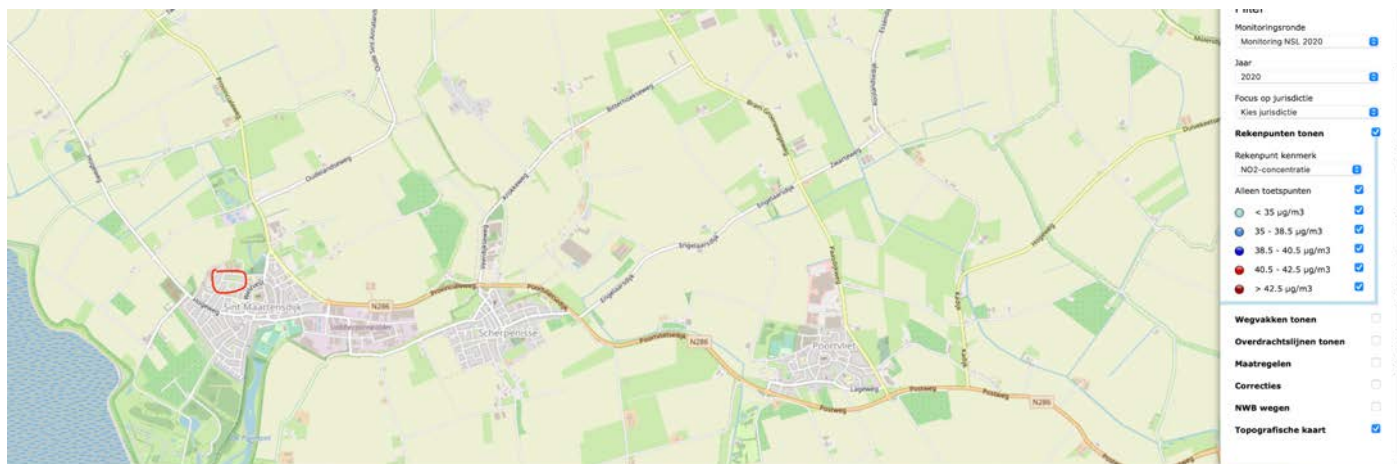
Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen die afgewogen dient te worden. De luchtkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Toetsing en conclusie

Het project behelst de sloop en herbouw van 42 woningen en zal, doordat het ruim onder de drempel van 1500 woningen ligt, niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

Om de aanwezige luchtkwaliteit nader te beschouwen is gebruik gemaakt van de NSL monitoringstool voor fijnstof (PM 2,5 en PM10) en stikstofoxide. Uit de monitoringstool blijkt dat het hele plangebied, voor alle jaren, in de laagste categorie scoort zodat gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is.





Figuur 17 Fragment van de NSL monitoringtool

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

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	0
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Figuur 18 NIBM tool tbv plangebied

Ter plaatse van het onderhavige plangebied zal er vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Voor risicovolle functies en/of activiteiten gelden veiligheidsnormen. Indien in de nabijheid van het plangebied sprake is van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen moet beoordeeld worden of dit van invloed is op het planvoornemen. Ook bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid (waaronder Bevi-inrichtingen) kunnen van invloed zijn op het planvoornemen.

De veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten dient altijd gewaarborgd te worden. Daarbij moet voldaan worden aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies/activiteiten.

Toetsing en conclusie



Volgens de risicokaart en het Risico Portaal Zeeland ligt op ruim 500 meter afstand zwembad Haestinge. Het zwembad heeft een 1% letaliteitsafstand (toxisch) van 150 meter. Het plangebied ligt daar ruim buiten (zie figuur 4.4). Ook de propaantank van het inpakbedrijf Dacomex is weergegeven op de risicokaart. De afstand tot dit bedrijf is ruim 600 meter. Verder vindt in of nabij het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, spoor, water of door buisleidingen. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.



Figuur 19 Uitsnede risicokaart met plangebied in rood

4.9 Niet-gesprongen explosieven

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 sloop en de nieuwbouw van de woningen zal de bodem namelijk worden geroerd.

Toetsing en conclusie

Uit informatie van het Zeeuws Bodemvenster blijkt dat in de buurt van Sint-Maartensdijk een Duitse bommenwerper is neergestort. Uit archiefonderzoek blijkt dat dit vliegtuig in de Muijepolder is neergestort. Ter plaatse van het plangebied is daarom geen kans op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

4.10 Ecologie

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 vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.



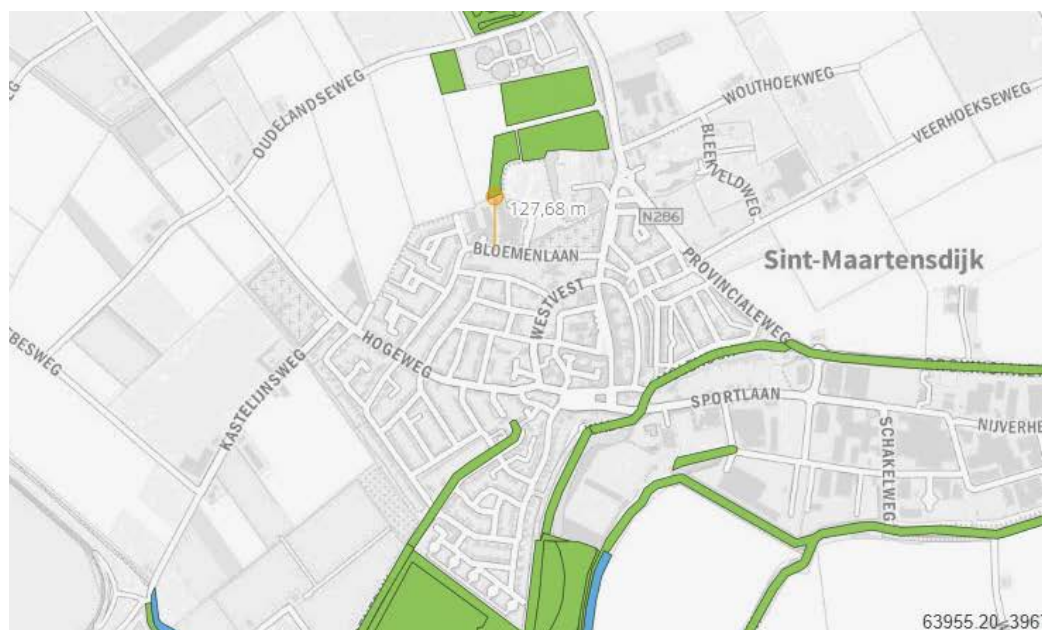
Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 4.5). Het plangebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oosterschelde, ligt op een afstand van ongeveer 650 meter. De stikstofgevoelige habitattypen van dit Natura 2000-gebied bevinden zich op minimaal 2 km afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde NNZ gebied bevindt zich net ten noorden van de kern Sint-Maartensdijk op ongeveer 125 meter van het plangebied.



Figuur 20 Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied Oosterschelde



Figuur 21 Ligging planbied nabij Natuurnetwerk Zeeland



Het plangebied ligt niet binnen beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Tevens kunnen effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. De te slopen bebouwing wordt momenteel nog gasgestookt. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing volledig elektrisch verwarmd. Dit is een merkbare verbetering ten opzichte van de huidige situatie met gasgestookte bebouwing. Bovendien zal het aantal woningen ter plaatse aanzienlijk verminderen (van 70 naar 42 woningen). Dat betekent dat per saldo een afname van stikstofdepositie zal plaatsvinden. Gezien de aard van de functie, en de reductie van het aantal woningen, is het daarom niet aannemelijk dat er enig effect is op deze natuurgebieden.

Soortenbescherming

De beoogde herontwikkeling voorziet in sloop en gedeeltelijke nieuwbouw van woningen. Daardoor bestaat de mogelijkheid dat beschermde flora- en faunasoorten beïnvloed worden door de voorgenomen plannen. Ecologisch onderzoek naar het voorkomen van beschermde vleermuissoorten en jaarrond beschermde vogelnesten is in 2020 uitgevoerd door Buijs Eco Consult B.V. (hierna BEC).

Urbane vogelsoorten zijn voor het plangebied niet aangetroffen.

In het plangebied zijn een zomerverblijf gewone dwergvleermuis en een paarverblijf gewone dwergvleermuis aangetroffen. Ten behoeve van de realisatie van dit bestemmingsplan moeten deze verblijfplaatsen noodzakelijkerwijs worden weggenomen.

Er zijn geen aanwijzingen dat sprake is van een kwetsbare situatie op lokaal niveau voor deze (zeer) algemene (en meest) voorkomende vleermuissoort in Nederland, mede omdat op diverse plaatsen buiten het plangebied ook andere verblijven zijn waargenomen, en binnen het plangebied geen sprake is van een kraamverblijfplaats, grotere zomerverblijfplaats (> 10 dieren) en/of winterverblijfplaats.

Het (tijdelijk) wegnemen van de zomer en/of -paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zal hierdoor niet leiden tot verstoring van de lokale netwerkpopulatie. Komende seizoen (2021) zal wel sprake zijn van tijdelijk verlies van enkele huidige zomer- en paarverblijfplaatsen binnen het netwerk omdat door werkzaamheden deze verdwijnen. Ruim voor de geplande werkzaamheden (reeds gelijktijdig het onderzoek in november 2019) zijn daarom al mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd. Zo zijn al 3 vleermuispaalkasten geïnstalleerd (zie bijlage 2). Daarnaast zijn recent 6 vleermuis kasten aan omliggende bebouwing -na controle op bezetting - verplaatst deze waren reeds in 2019 aan de te slopen bebouwing bevestigd (uitgevoerd in november 2020) waren reeds in 2019 aan de te slopen bebouwing bevestigd (uitgevoerd in november 2019).

Ook is tijdens onderzoek aangetoond dat niet alle verblijven op ieder moment worden bezet (dit geldt met name voor de separate zomer- en paarverblijfplaatsen), wat inhoudt dat ook in de omgeving van het plangebied (al gebruikte) verblijfplaatsen binnen het netwerk aanwezig zijn.

Ten behoeve van het verlies van het zomerverblijf en een paarverblijf voor de gewone dwergvleermuis is een activiteitenplan opgesteld door BEC. Uit dit activiteitenplan blijkt dat voldoende compenserende en mitigerende maatregelen zijn en worden getroffen om verstoring van deze beschermde soort te voorkomen. Ten behoeve van de tijdelijke verstoring is een ontheffing aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming. Het opgestelde activiteitenplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie de uitvoering van het project niet in de weg.



4.11 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

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.

Onderzoek en conclusie

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Aan de gestelde eisen zal voldaan worden. Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De woningen zullen aan dit principe voldoen.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een milieueffectrapportage nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een 'vormvrije' mer-beoordeling.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de sloop en nieuwbouw van 42 woningen waarbij er geen sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie. Het plangebied ligt daarnaast in een stedelijke omgeving waar nu ook al woningen aanwezig zijn. Er is daarmee geen sprake van een grote wijziging ten opzichte van het huidige gebruik of een toevoeging van een functie die niet passend is binnen stedelijk gebied. Uit de aard van de ontwikkeling en de beschrijving in voorgaande milieuparagrafen blijkt daarnaast dat er geen grote milieueffecten te verwachten zijn door de voorgenomen ontwikkeling. Ook neemt het verhard oppervlak af en wordt voorzien in een park. Om deze redenen zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten en hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbeslissing genomen te worden door het bevoegd gezag.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in relatie tot artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voor een aantal bouwplannen, wanneer de bouw planologisch wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplan of een zware afwijkingsprocedure, verplicht een exploitatieplan op te stellen. Dit gaat onder andere om de volgende bouwplannen:

- a) de bouw van meerdere woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van het hoofdgebouw met minimaal 1000² of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto- vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Dit plan maakt meerdere woningen mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 lid a van het Bro. Gelet hierop bestaat er in beginsel de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In artikel 6:12 lid 2a van de Wro is echter opgenomen dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten. Hierdoor kan worden vastgesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast is de initiatiefnemer bereid de kosten van de ruimtelijke procedure, inclusief eventuele planschade, voor hun rekening te nemen. financiële haalbaarheid is hierdoor aangetoond.

5.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient 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. Deze paragraaf is gereserveerd voor de uitkomsten uit dit overleg.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Parkzone Sint Maartensdijk' aan de volgende adviesorganen / instanties toegezonden:

- Gedeputeerde Staten van Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

Zowel Gedeputeerde Staten van Zeeland als het Waterschap Scheldestromen hebben op 4 mei 2021 respectievelijk 17 mei 2021 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio Zeeland heeft middels een brief van 17 mei 2021 aangegeven geen nader advies inzake dit bestemmingsplan op te stellen. Wel wordt opgemerkt dat men graag ziet dat er wordt voldaan aan de gebruikelijke voorwaarden inzake bereikbaarheid, opstelplaatsen en bluswater. Dit zal worden meegenomen bij het ontwerp van de directe buitenruimte.



5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Parkzone Sint Maartensdijk' heeft op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Tholen van 16 april 2021 tot en met 27 mei 2021 ter inzage gelegen. Vanwege de beperkingen door Covid-19 is er behalve de inspraakmogelijkheid ook de gelegenheid gegeven om online een enquête in te vullen over de gewenste inrichting van het park. Op deze enquête zijn 181 respondenten geweest. De reacties die ingevuld zijn, betroffen met name opmerkingen over de inrichting van het park en hadden geen betrekking op de realisatie van de bebouwing. Met de reacties zal de inrichting verder worden vormgegeven.

Er zijn tijdens de inspraakperiode geen overige schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Ambtelijke wijzigingen

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zijn geen ambtelijke wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

