



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE THOLEN

**Bestemmingsplan
'Havenplateau, Sint-Annaland'**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Tholen
bij besluit van 27 juni 2013

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente	Tholen
titel	Bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint-Annaland'
projectnummer	TH4011
datum	1 mei 2013
Voorontwerp	14 augustus 2009
Ontwerp	8 januari 2013
Vastgesteld	27 juni 2013



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint-Annaland' in de gemeente Tholen

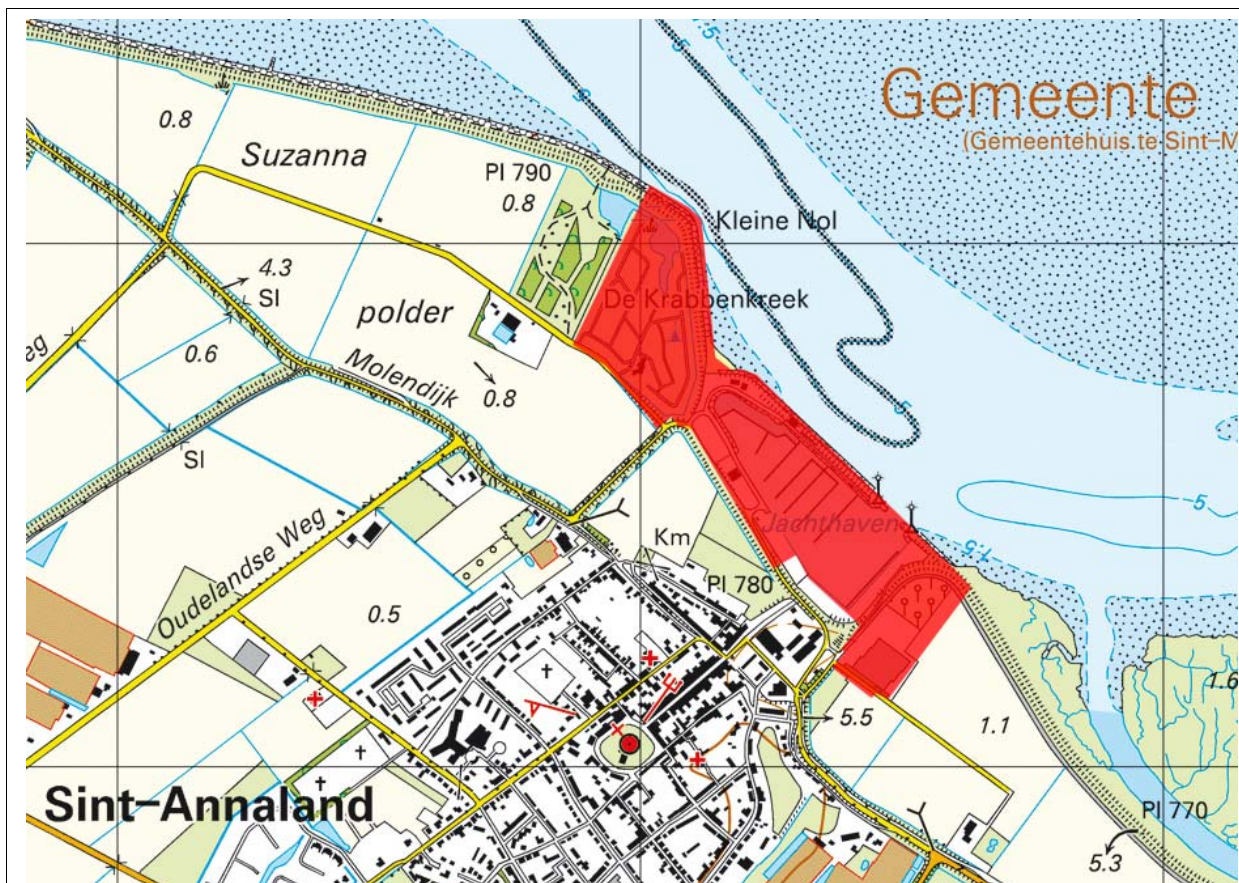
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Ligging plangebied	5
1.2	Aanleiding	6
1.3	Opzet plantoelichting	6
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Toetsing beleidskaders	14
2.5	Conclusies	15
3	INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	19
3.1	Historie havengebied	19
3.2	Sint-Annaland	19
3.3	Plangebied en directe omgeving	21
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	Ruimtelijke hoofdstructuur	23
4.2	Functionele aspecten	26
4.3	Fasering	28
4.4	Beeldkwaliteit	29
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	31
5.1	Geluidhinder	31
5.2	Milieuhinder	31
5.3	Bodemverontreiniging	32
5.4	Archeologie	34
5.5	Cultuurhistorie	36
5.6	Water	37
5.7	Flora en fauna	44
5.8	Bufferzone	45
5.9	Externe veiligheid	46
5.10	Duurzaam bouwen	47
5.11	Vrijwaringszone – molenbiotoop	48
5.12	Luchtkwaliteit	50
6	JURIDISCHE VORMGEVING	53
6.1	Planvorm	53
6.2	Toelichting op de bestemmingen	54
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59

8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	61
8.1	Maatschappelijke toetsing	61
8.2	Overleg	61
9	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	63
9.1	Maatschappelijke toetsing	63

SEPARATE BIJLAGENBOEK:

1. Bodemonderzoeken;
2. Archeologisch onderzoek;
3. Wateradvies;
4. Beoordeling in het kader van de Vogelrichtlijn en Natuurbeschermingswet;
5. Quick scan in het kader van de Flora- en Faunawet;
6. Actualiserend natuuronderzoek 'Havengebied Sint-Annaland';
7. Akoestisch onderzoek;
8. Exploitatieoverzicht;
9. Antwoordnotitie vooroverleg en inspraak;
10. Vaststellingsbesluit;



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Ligging plangebied

De gemeente Tholen ligt in het noordoosten van de provincie Zeeland, grenst aan West-Brabant en ligt in het hart van de delta. De twee (schier)eilanden Tholen en Sint Philipsland liggen met een oeverlengte van tientallen kilometers aan de Oosterschelde. Sint-Annaland is eveneens in de directe nabijheid van de Oosterschelde gelegen en voorzien van een haven, die getransformeerd is van een bedrijfshaven naar een jachthaven. Het is een jachthaven die deel uit maakt van de zogenaamde 'staande mast-route'.

De gemeente Tholen kan getypeerd worden als een woon- en werkgemeente. Sinds 1990 heeft een geleidelijke groei van de woningvoorraad en het inwonertal plaatsgevonden.

De gemeente Tholen is voornemens de noordoostkant van het dorp Sint-Annaland te ontwikkelen tot een nieuw woon-, werk- en recreatiegebied. De gronden zijn op dit moment voor diverse functies in gebruik. Globaal wordt deze ontwikkeling begrensd door de bestaande bebouwing van het dorp Sint-Annaland en de Oosterschelde. Aan de noordwestzijde en zuidoostzijde grenst de ontwikkeling aan het buitengebied.

Bij de gemeente Tholen bestond in eerste instantie het voornemen de gehele (her)ontwikkeling van het gebied in één bestemmingsplan vast te leggen. Evenwel gelet op de grootte en de functionele capaciteit van de locatie en de onzekerheden die bij de invulling van deze locatie aan de orde kunnen zijn, heeft de gemeente Tholen ervoor gekozen de ontwikkeling van deze herstructureringslocatie in het kader van een zorgvuldige inpassing door middel van aparte planologische procedures te regelen. Dit houdt in dat de voormelde ontwikkeling verdeeld is in drie afzonderlijke gebieden, waarvoor drie afzonderlijke bestemmingsplannen worden vastgesteld, te weten:

1. bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint-Annaland';
2. bestemmingsplan 'Havenplein, Sint-Annaland';
3. bestemmingsplan 'Kleine Suzannapolder'.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint-Annaland' biedt het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkelingen in en rondom het havengebied mogelijk te maken. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Oosterschelde, aan de oost- en de westzijde door het buitengebied en aan de zuidzijde door de Havenweg. Het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een ontwikkelingsplan en vormt de basis voor de ontwikkeling van diverse woningen, winkels, horeca, recreatieve voorzieningen, waaronder jachthaven voorzieningen en bedrijven. Voorts zien de ontwikkelingen vooral op het gebruik van het havenplateau. Voor dit plateau wordt een herontwikkeling beoogd van een 'werkkade' met bijbehorende bebouwing naar een aantrekkelijke openbare ruimte met woonfuncties en beperkte andere passende functies die passen in de karakteristiek van het totale havengebied.

Overigens daar waar bestaande situaties worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan kent het bestemmingsplan een beheersmatig karakter. Te denken valt in dit kader aan bijvoorbeeld de horecavoorziening ten behoeve van de jachthaven, gelegen aan de Havenweg. Daarnaast zijn in het recente verleden op basis van de Structuurvisie Havengebied Sint-Annaland (2002) reeds enkele deelprojecten gerealiseerd, waarvoor aparte planologische procedures zijn gevoerd. Verwezen wordt naar de realisatie van het Chaletpark en het nieuwe bedrijventerrein.

De ligging van het plangebied en een straatnamenkaart zijn afgebeeld in respectievelijk figuur 1 en 2.

1.2 Aanleiding

Als gevolg van diverse ruimtelijke ontwikkelingen zijn het dorp Sint-Annaland en het havengebied los van elkaar komen te liggen. Het plangebied kenmerkt zich door diverse, veelal niet op elkaar afgestemde functies. Het gebied tussen haven en dorp is in ruimtelijk opzicht een storende factor en voldoet niet meer aan de eisen van de tijd. Het oorspronkelijke havendorp is het contact met het water kwijtgeraakt.

Het doel is om juist het contact tussen het dorp en de haven te herstellen. In 2002 is een structuurvisie 'Havengebied Sint-Annaland' opgesteld, waarin een ontwikkelingsperspectief is beschreven waarin het dorp en het havengebied in ruimtelijke, functionele en maatschappelijke zin weer met elkaar betrokken raken.

Door de totale (her)ontwikkelingen zal een verbinding tussen het dorp en het buitendijkse gebied tot stand worden gebracht. De toeristisch-recreatieve functie van de haven zal worden versterkt. Het gebied van de gedempte haven zal een cruciaal punt vormen in de verbinding tussen het dorp en de haven. Dit gebied zal worden (her)ontwikkeld met woningbouw, horeca en detailhandel. Verder is een watersportbedrijventerrein aangelegd, (recreatie)woningen gebouwd en een camping uitgebreid en vernieuwd. De visie op hoofdlijnen is doorvertaald in een programma van projecten en activiteiten.

1.3 Opzet plantoelichting

De plantoelichting bestaat uit een beschrijving van het vigerende beleid in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. In hoofdstuk 5 komt de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft de juridisch-planologische opzet van het plan weer. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de maatschappelijke toetsing en het overleg met derden beschreven.

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsnotities, die relevant zijn op de voorgestane ontwikkeling.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Regio Zuidwestelijke Delta

De MIRT-regio (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) Zuidwestelijke Delta beslaat de gehele provincie Zeeland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;

Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt. De deltawateren vormen een kans voor economische sectoren zoals visserij en aquacultuur, recreatie en toerisme.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. In dit plan staat het voorstel van het college voor het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Wonen

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is

ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. de ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. de locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Verblijfsrecreatie

De doelstelling is dat Zeeland een hoogwaardig recreatieproduct biedt dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen. De Provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Voor het bestemmingsplan Havenplateau in Sint Annaland zijn de aspecten ten aanzien van recreatiewoningen van toepassing in verband met het aanwezige chaletparc Krabbenkreek.

Voor bestaande recreatiebedrijven bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe recreatiewoningen als onderdeel van een kwaliteitsverbeteringsproces op het bestaande bedrijf. De vestiging van nieuwe bedrijven is hier niet mogelijk. Een uitzondering hierop is mogelijk voor kleinschalige initiatieven, waarbij nadrukkelijk een relatie wordt gelegd met de versterking van het landschap

Voorzieningen

Doelstelling: Een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers. De provincie geeft aan dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de lokale voorzieningen. Hoogwaardige voorzieningen komen in de kleine kernen niet voor.

Bestaande jachthavens

Voor bestaande bedrijven ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. De Provincie maakt die initiatieven in ruimtelijke zin mogelijk, maar de vestiging van nieuwe jachthavens is hier niet mogelijk. Bij het toekennen van ligplaatsen wordt prioriteit gegeven aan het benutten van ruimte in of nabij bestaande historische (stads)havens, gevolgd door ligplaatsen in een marina-achtige setting, uitbreiding van bestaande jachthavens in combinatie met revitalisering en transformatie van bestaande faciliteiten en tenslotte realisatie van nieuwe ligplaatsen zonder aanvullende voorzieningen.

Watersportactieplan Zeeland: Met het gezicht naar het water

Op 28 juni 2002 heeft Provinciale Staten ingestemd met het Watersportactieplan. Met het actieplan wordt beoogd te komen tot een bijstelling van het watersportimago en daarmee een vergroting van de aantrekkingskracht van Zeeland voor toeristisch bezoek en verblijf. Er is derhalve ook een duidelijk economisch belang gediend met het stimuleren van ontwikkelingen en acties in de sector.

In het Watersportactieplan Zeeland wordt de haven van Sint-Annaland als voorbeeld aangehaald van een haven waarvoor de mogelijkheden voor het opwaarderen voor re-

creatiedoeleinden moeten worden gezien. Dit als gevolg van het teloorgaan van de handels- of visserijfunctie, dan wel voormalige functies ten behoeve van Rijkswaterstaatsdoeleinden.

Verder wordt Sint-Annaland als mogelijke locatie genoemd voor de aanleg van een watersportbedrijventerrein.

Beleidsplan Oosterschelde (1995)

In het beleidsplan Oosterschelde (welke de basis vormde voor het Omgevingsplan Zeeland, maar waarvan de formele status is vervallen) is voor de inrichting en het beheer van de Oosterschelde de volgende hoofddoelstelling geformuleerd:

'Het behouden en zo mogelijk versterken van de aanwezige natuurlijke waarden met inachtneming van de basisvoorwaarden voor een goed maatschappelijk functioneren van het gebied, waaronder met name de visserij wordt begrepen'. De volgende hiërarchie van functies is bepalend voor het beleid: 1. natuur, 2. visserij, 3. overige functies. Met betrekking tot recreatie ligt de nadruk op recreatief medegebruik en natuurrecreatie, inspelend op de hoogwaardige kwaliteit van het gebied (rust/grootschaligheid). Recreative potenties kunnen slechts worden benut indien deze geen overwegende bezwaren voor de natuurfunctie en de visserijfunctie opleveren.

De bestaande recreatievoorzieningen kunnen gehandhaafd blijven. Alle recreatieve voorzieningen dienen wat betreft aard, schaal en ligging aan te sluiten bij het karakter van de Oosterschelde als grootschalig natuurgebied. Gestreefd wordt naar bundeling van recreatie activiteiten rond jachthavens. Aan de behoefte aan passantenplaatsen kan in beperkte mate worden voldaan door ruimte te bieden voor de realisering van passantenplaatsen. Voor Sint-Annaland gaat het om 35 passantenplaatsen.

In het besluit van april 1997 van de Stuurgroep Oosterschelde is besloten om het aantal ligplaatsen in de Oosterschelde tot een maximum van 400 uit te breiden. Bij besluit van 5 april 1999 over de verdeling van de extra ligplaatsen is door de gemeente Tholen aangegeven dat de gewenste uitbreiding in Sint-Annaland na herinrichting van de haven kan plaats vinden. De herinrichting van de haven is inmiddels gerealiseerd.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de Provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid (Omgevingsplan Zeeland), verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen. Bij toetsing van de relevante aspecten in hoofdstuk 5 wordt rekening gehouden met de verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2006-2015: Wonen in een dijk van een gemeente (2006)

In deze kaderstellende nota wordt voornamelijk de inzet bepaald voor het woningbouw- en herstructureringsprogramma voor de kernen van Tholen. Elke kern in de gemeente Tholen heeft een eigen specifieke woonopgave.

Ten aanzien van Sint-Annaland wordt geconcludeerd dat:

- de behoefte aan wonen met zorg groot;
- het een aantrekkelijke vestigingsplaats voor starters is;
- het dure segment uitbreiding aan kan.

In de Woonvisie wordt uitgegaan van de bouw van 295 woningen in Sint-Annaland tot 2015 in de volgende categorieën:

- Starters en jonge gezinnen: ca. 75 vooral eengezinswoningen in zowel huur als koop. Aanvullend op de kwalitatieve vraag is er nog verkoop van huurwoningen.
- Oudere gezinnen en migratie naar Tholen: ca. 65 woningen in met name het middensegment, maar ook enkele boven € 300.000. De migratie is een minder grote factor dan in Tholen-Stad.
- Senioren en zorgvragers: ca. 100 nultreden huurwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld, en 50 nultreden koopwoningen, vooral grondgebonden. Daarnaast is er het programma voor opplussen en aanpassen van woningen.

Bestemming Tholen; een toekomstvisie voor Tholen 2025 (2003)

De gemeente Tholen heeft de nota 'Bestemming Tholen, een toekomstvisie voor Tholen 2025' op 24 april 2003 vastgesteld. Het koesteren van de 'rust en ruimte' bepaalt de ontwikkelingskoers van de gemeente Tholen. Om deze kernkwaliteiten te behouden, zal de 'stedelijke' en recreatieve dynamiek worden gestuurd. De kernoverstijgende dynamiek wordt opgevangen aan (delen) van de randen van de voormalige eilanden Tholen en Sint-Philipsland. De kernen Tholen-stad, Sint-Annaland, Sint Maartensdijk/Scherpenisse en Sint Philipsland zijn als zogenaamde ontwikkelingskernen aangewezen. Iedere woonkern heeft zijn eigen karakter, waarvan behoud/versterking wordt voorgestaan. Ontwikkelingen binnen de bebouwde kom die leiden tot een kwaliteitsverbetering van het dorp (zowel ruimtelijke als functioneel/maatschappelijke) worden gestimuleerd dan wel actief in werking gezet. Daarnaast dienen de kernen te voorzien in de woningbehoefte als gevolg van de natuurlijke bevolkingsgroei. Ten aanzien van Sint-Annaland zijn (onder meer) de navolgende beleidsuitspraken opgenomen:

- ontwikkeling havengebied, versterken relatie met het dorp;
- versterken watertoerisme;
- uitbreiding verblijfsrecreatie is mogelijk;
- woningbouw t.b.v. natuurlijke groei plus extra contingent t.b.v. herontwikkeling havengebied;
- onderzoek naar haalbaarheid thematisch, watersportgericht bedrijventerrein en
- faciliteren detailhandel.

Structuurvisie havengebied Sint-Annaland (2002)

De gemeente Tholen heeft mede op verzoek van de provincie Zeeland een structuurvisie voor het havengebied Sint-Annaland opgesteld. Als vastgesteld beleidskader is de structuurvisie naast een sturingsinstrument ook een toetsingskader.

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied bestaat uit de volgende componenten:

- het versterken van de toeristische en recreatieve functie van de haven en het beëindigen van de activiteiten als handelshaven. Economische activiteiten kunnen rondom de haven een plek krijgen mits er een relatie met de watersport ontstaat. Het havengebied moet weer onderdeel worden van het dorp. Dit betekent dat ook in de uitstraling van de openbare ruimte van de haven een omslag gemaakt moet worden van werkgebied naar verblijfsgebied;

- het (her)ontwikkelen van het gebied tussen haven en dorp tot een gebied met een heldere ruimtelijke structuur die verbindingen tot stand brengt tussen dorpshart en het buitendijks gebied. Dit betekent dat de ruimtelijke structuur van het dorpshart voortgezet wordt in noordoostelijke richting. In functionele zin zullen naar aard schaal en maat passende programma's gevonden moeten worden. Het gebied van de gedempte haven heeft een rol als scharnierpunt in het totale plangebied;
- de dorpsentrees aan de noordzijde (Molendijk) als aan de zuidzijde (Oude Zeedijk) van Sint-Annaland zullen opnieuw gedefinieerd moeten worden;
- waterkerende structuren in het plangebied houden vanzelfsprekend hun betekenis voor de veiligheid, maar moeten een integraal geheel gaan uitmaken van de publieke ruimte.

De structuurvisie formuleert voor het havengebied een projectenprogramma. Vanuit de samenhangende visie op het totaal zijn de hoofdlijnen voor deelgebieden en deelprojecten beschreven. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende drie deelgebieden van belang:

- Kleine Suzannapolder
- Centrumgebied (Havenplein)
- Havenplateau.

Binnen deze deelgebieden ligt een samenhangende ruimtelijke opgave die zowel de ontwikkeling van bouwprojecten als de (her)aanleg van openbare ruimten betreft. Deze visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in 14 projecten. Verwezen wordt naar figuur 6, waarin de projectenkaart is aangegeven.

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma van de gemeente Tholen is aangegeven dat er tot 2020 in Havenplateau 69 woningen zijn gepland. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het Havenplateau is aangemerkt als speciaal project, dat niet valt onder de normale woningbehoefstedoelgroepen, o.a. beschermd wonen, dure woningen met unieke ligging. Zo'n 33 woningen zijn tot speciaal project benoemd.

Op 24 oktober 2011 is de woningmarktverkenning 'Koers bepalen in onzekere tijden' door Companen opgesteld. Uit deze woningmarktverkenning blijkt dat er in Sint Annaland een groei van 100 woningen wordt verwacht in de periode van 2011 tot en met 2021. In de planning is het gemeentelijk beleid duidelijk herkenbaar: de concentratie van woningbouw, in het bijzonder in enkele hoofdkernen: Tholen en Sint-Annaland. Ook Sint-Maartensdijk en Sint Philipsland hebben de functie van een concentratiekern. Dit leidt echter niet tot een overcapaciteit. Door het faseren van woningbouwplanningen en monitoring daarbij moet gekeken worden in hoeverre deze richtingen in de toekomst ook praktijk zullen zijn.

Verkeerscirculatieplan Sint-Annaland

De gemeente Tholen is bezig met de herontwikkeling van het havengebied van Sint-Annaland. In 2002 heeft de gemeenteraad van Tholen de Structuurvisie Havengebied Sint-Annaland vastgesteld als kader voor deze ontwikkelingen. De ontwikkelingsplannen hebben betrekking op: het havenplateau, het Havenplein en de Suzannapolder. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben vanzelfsprekend consequenties voor de verkeerssituatie in en rond Sint-Annaland. Dit geldt voor het te ontwikkelen gebied maar ook voor het bestaande dorp. De ontwikkelingen leiden tot een groei van verkeer op bestaande

wegen en hebben consequenties voor de parkeersituatie in de kern. De gemeente Tholen heeft daarom besloten een verkeerscirculatieplan (VCP) voor heel Sint-Annaland op te stellen.

Het doel van het verkeerscirculatieplan (VCP), vastgesteld in 2009, is de bereikbaarheid van Sint-Annaland te waarborgen onder de voorwaarde van verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid, zowel in de huidige als toekomstige situatie. Een VCP moet een beeld geven van de huidige verkeerssituatie en moet een ontwikkelingsplan zijn waarin de gevolgen van ontwikkelingen in beeld worden gebracht. Op basis hiervan worden de gewenste verkeersontwikkelingen vastgelegd. Het VCP heeft betrekking op de bereikbaarheid en verkeerscirculatie, de parkeersituatie en de verkeersveiligheid en leefbaarheid in het dorp. Gezien de doorlooptijd en ontwikkelingen waarop het VCP moet anticiperen, moet het VCP voor de komende 10 jaar het verkeersbeleid voor Sint-Annaland zijn. Na 5 jaar (2013) zal het VCP worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld of aangevuld, op basis van de stand van zaken en vooruitzichten op dat moment.

Groenstructuurplan Sint-Annaland Gemeente Tholen (2005)

Het groenstructuurplan geeft het belang van het groen aan en geeft de projecten aan om tot de gewenste groenstructuur te komen. Daarnaast vormt het groenstructuurplan het toetsingskader voor o.a. nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van het Havenplateau wordt in het groenstructuurplan geconcludeerd dat:

- De aanwezige zitplekken staan nu open en zonder rugdekking in het landschap staan.
- De relatie tussen het historische centrum en het havengebied nauwelijks wordt benut.

Als streefbeeld wordt aangegeven:

- De zitplekken voorzien van extra rugdekking
- De grasdijken omvormen naar bloemrijke kruidenvegetaties om het gebied meer allure te geven.

Daarnaast geeft het groenstructuurplan de volgende algemene richtlijnen aan voor toepassing van groen in wijken:

- Binnen de wijk accentbomen toepassen;
- Langs secundaire wijkontsluitingsweg(en) een enkelzijdige bomenrij van bomen van de 2de grootte;
- Onderlinge plantafstand 10 m. Afstand tot gevel >7,50, Afstand tot rijbaan > 1 m.
- Afstand tot kavelgrens > 2,00 meter, afstand tot kabels en leidingen > 2,00 meter.
- Plantvakken van gras en (blok)hagen;
- Realiseren van zo robuust mogelijke groenstructuren (geen snippergroen): Open groenzone met gras, enkele bomen van de eerste grootte en hagen. Een beperkt aantal lage heestervakken met solitair voor extra bloei, kleur en geur;
- Bij bomen in verharding, zorgen voor plantruimte van voldoende omvang en goede samenstelling van de bodem, voldoende beluchting en voldoende vocht.

2.4 Toetsing beleidskaders

Algemeen

De Structuurvisie Havengebied Sint-Annaland (2002) vormt de (integrerende) basis voor de beoogde ontwikkelingen. Binnen dit toetsingskader zijn de stedenbouwkundige plannen voor het plangebied opgesteld.

Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. De locatie waar de kadewoningen zijn gepland vormt een inbreidingslocatie tussen het bestaande woon/centrumgebied en het havengebied van Sint-Annaland. Het beoogde woningbouwaantal is passend in dit beleid.

Recreatie

Dagrecreatieve voorzieningen

De kwaliteit van bestaande dagrecreatieve voorzieningen blijft behouden en wordt zo mogelijk versterkt:

- het strandje aan de oude Zeedijk blijft gehandhaafd. Wellicht dat een vergroting mogelijk/wenselijk is. Verder zal aandacht worden besteed aan afvalvoorzieningen en voorzieningen om fietsen te stallen;
- middels een herinrichting van de havendam kan deze een sterker verblijfskarakter krijgen;
- de mogelijkheden voor de rondvaartboot en de sportvisserij blijven in de haven gehandhaafd; voor watersporters is een shoppingsteiger aangelegd en tevens zijn er mogelijkheden voor de verhuur van boten.
- de beoogde herinrichting van de dijk tussen het dorp en de kade tot verblijfsgebied dat aansluit op het binnendijkse Havenplein/boulevard.

Verblijfsrecreatie

De bestaande camping 'Krabbenkreek' in het noordwesten van het plangebied is verbeterd en uitgebreid op grond van een vrijstelling ex. artikel 19 lid 2 WRO (oud). Tijdens de uitbreiding is duidelijk sprake geweest van een kwaliteitsverbetering. De voormalige camping is omgebouwd tot een park. Het ging om een uitbreiding van ongeveer 60 kavels. In totaal liggen in het park circa 150 kavels bedoeld voor stacaravans en chalets. Het voorzieningenniveau is aangepast aan de hedendaagse normen en bestaat onder andere uit elektra, gas, water, gescheiden rioolaansluiting voor vuil en schoon water en een centraal antenne systeem. Het gehele park is voorzien van verharde wegen (asfalt, bestrating), terreinverlichting en groen. Tevens bevindt zich op het park een centraal beheersgebouw met horecagelegenheid.

Watersport

De uitbreiding van de jachthaven vindt plaats binnen de bestaande haven en is beperkt van omvang. Hierdoor ontstaan er geen onoverkomelijke conflicten met andere belangen. De uitbreiding van het aantal ligboxen is vastgesteld door de Stuurgroep Oosterschelde.

Met de herinrichting en uitbreiding van de jachthaven wordt een kwaliteitsslag gemaakt. Aangezien de handels- en visserijfunctie van de haven nauwelijks meer van toepassing zijn, kan de haven kwalitatief opgewaardeerd worden voor recreatiedoeleinden. In het

eindbeeld van de verkaveling van de jachthaven zou voorzien moeten worden in een goede passanten/shopping steiger, die gekoppeld is met de huidige kade. Voor de recreanten wordt op die manier de wandeling naar het dorp vergemakkelijkt. Uit het oogpunt van veiligheid en beheer valt een regelbare of afsluitbare toegang tot de steiger te overwegen. Verder is een uitbreiding van de bebouwing van de watersportvereniging reeds gerealiseerd met een separaat sanitairgebouw. Grenzend aan de zuidoostzijde van de jachthaven is een bedrijventerrein gerealiseerd dat gericht is op de watersport. Verder is ook detailhandel gericht op de watersport gewenst op de kop van het Havenplein. Het havengebied van Sint-Annaland kan hierdoor als geheel een breed watersportproduct bieden. In het onderstaande wordt nader ingegaan op de locatie van het watersportbedrijventerrein.

Bedrijvigheid

Bij de locatiekeuze van het watersportbedrijventerrein hebben verschillende aspecten meegewogen. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om de relatie tussen het dorp en de haven te versterken. Het havengebied moet weer onderdeel gaan uitmaken van het dorp. Dit betekent dat de ruimtelijke structuur van het dorpshart voortgezet wordt in noordoostelijke richting. Het huidige bedrijventerrein past niet binnen dit stedenbouwkundig beeld. Daarnaast voldoet de huidige fysiek-ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein niet meer aan de eisen van deze tijd. Verschillende bedrijven worden belemmerd in hun economisch functioneren. Derhalve is herstructurering niet voldoende en is verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten gewenst. Aangezien in de beoogde situatie een bedrijventerrein gericht op de watersport wenselijk is, is de ligging nabij de haven noodzakelijk. Overigens wordt in de provinciale nota 'Watersportactieplan Zeeland' Sint-Annaland genoemd als potentiële locatie voor een watersportbedrijventerrein. Bedrijven die geen relatie hebben met de watersport kunnen gesitueerd worden op het bedrijventerrein ten zuiden van Sint-Annaland. Verder dient het watersportbedrijventerrein zo min mogelijk milieuhinder op te leveren voor milieugevoelige bestemmingen, zoals wonen. De beoogde locatie ten zuidoosten van de haven biedt hiervoor de beste mogelijkheden.

Het watersportbedrijventerrein is kleiner dan de maximale eindomvang van 5 hectare voor lokale bedrijventerreinen. Het terrein sluit aan op de haven. Aan de oostzijde grenst het terrein aan het buitengebied. Gezien de kleinschalige omvang van het terrein zal de bestaande infrastructuur de door de bedrijven gegenereerde verkeersbewegingen zonder problemen kunnen verwerken. Ten opzichte van de huidige situatie is dit een verbetering aangezien er geen transportbewegingen meer door het dorp moeten plaatsvinden van jachten die naar de winterstalling vervoerd moeten worden. Voor de winterstalling is een artikel 19 lid 1 WRO (oud) procedure gevoerd.

2.5 Conclusies

Op basis van voorgaande kan met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen het volgende worden geconcludeerd:

- de beoogde woningbouw betreft een herstructurering en inbreiding;
- de ontwikkeling past binnen de woningbouwprogrammering voor Sint-Annaland;
- de recreatiefunctie van het havengebied wordt uitgebreid en kwalitatief opgewaardeerd.

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheids-ladder. Deze werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Hierna wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Daarbij zij opgemerkt dat de drie bestemmingspannen Havenplein, Havenplateau en Kleine Suzannapolder op dit punt samenhangend zijn.

Ad 1.

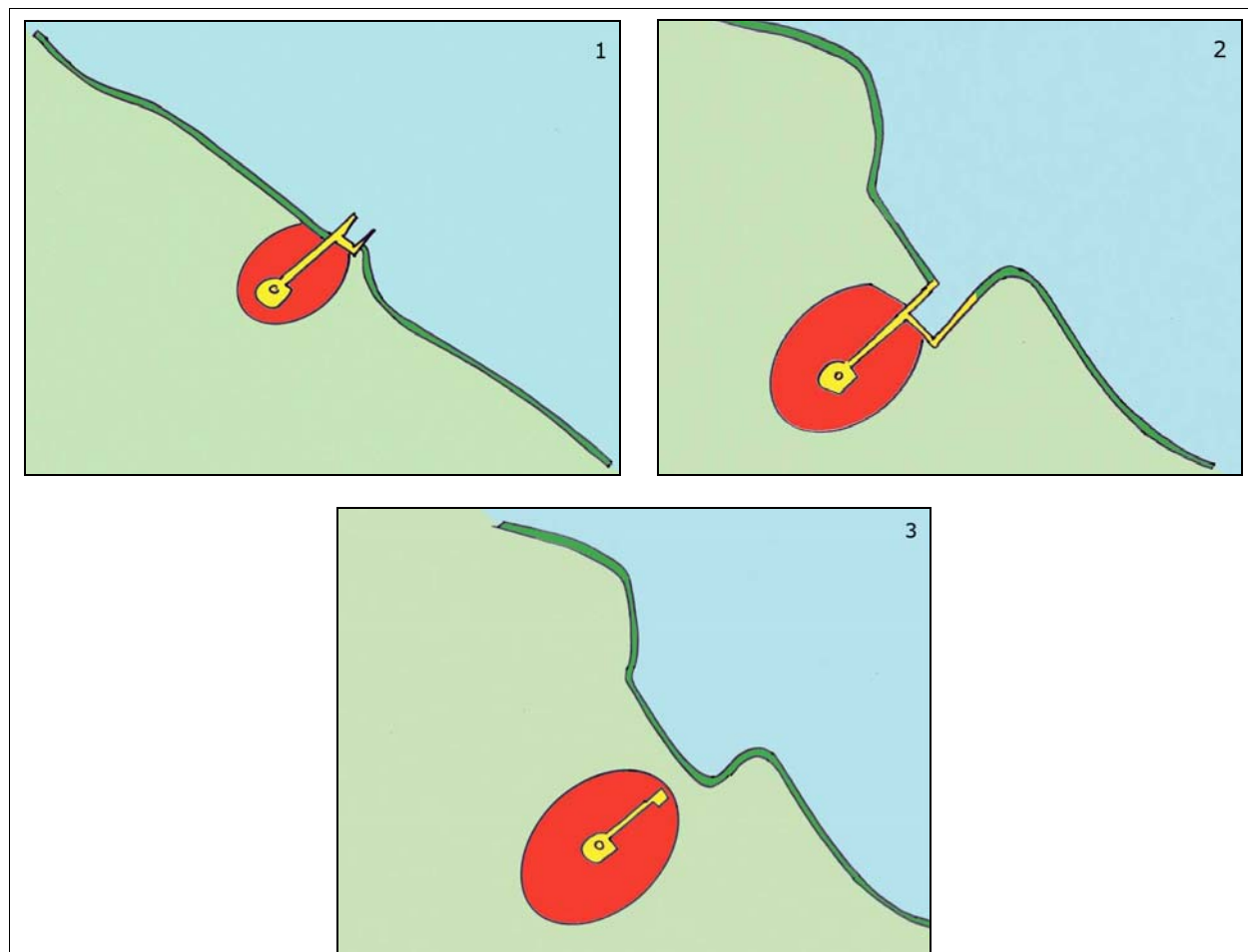
De gemeente Tholen heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Voorts is op diverse beleidsterreinen aangegeven (Toekomstvisie, Woonvisie en Structuurvisie) dat het gebied van en rondom de haven van Sint Annaland, om met name de kwaliteit van de leefbaarheid daarvan te waarborgen, geherstructureerd dient te worden. Naast de diversiteit in woningbouw wordt tevens een woonzorgcomplex, een supermarkt, kleinschalige detailhandel mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling (herstructurering) van dit gebied wordt aan deze taak invulling gegeven. Zo is de bouw van de woningen in het woningbouwprogramma opgenomen en is de hervestiging van de supermarkt onderzocht op het niveau van een DPO.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De beoogde nieuwbouw vindt plaats aansluitend aan bestaande bebouwing en ligt binnen de zogenaamde provinciale 'rode contour'. De onderhavige ontwikkelingen worden beschouwd als inbreiding en herstructurering en is tevens passend in het bundelingsbeleid.

Ad 3.

Voor de onderhavige herstructurering en ontwikkeling is het Verkeerscirculatieplan Sint Annaland opgesteld. De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Via de bestaande gebiedsontsluitingswegen is Sint Annaland/het eiland Tholen aangetakt op de rijkswegen A4 en de A58., waardoor Sint Annaland goed bereikbaar is. Daarnaast wordt 's-Heer Abtskerke aangedaan door de busdienst vanaf het treinstation van Bergen op Zoom. Ook bestaan er goede fietsverbindingen van en naar Sint Annaland en aantakken op het West-Brabantse fietsverbindingen netwerk.



Figuur 3: Historische ontwikkeling (Bron: structuurvisie Havengebied Sint-Annaland)



Figuur 4: Ruimtelijke hoofdstructuur Sint-Annaland (Bron: structuurvisie Havengebied Sint-Annaland)

3 INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3.1 Historie havengebied

Sint-Annaland is een plattelandskern gelegen in het noordelijk deel van het eiland Tholen. Dit deel van het eiland is begrensd door een zijtak van de zeearm Oosterschelde, de Krabbenkreek.

Tot 1476 bestond het gebied waarin de kern Sint-Annaland is gesticht uit schorgronden. Vervolgens is dit gebied bedijkt, waardoor de Oudelandpolder is ontstaan. Met de bedijking van de Oudelandpolder werd toestemming gegeven voor het stichten van een woonkern die is vernoemd naar de bedijkster. De bouw van de dorpskern vond plaats direct achter de zeedijk bij het sluitgat van de schorregeul Winkeleé, op de plaats waar ook de haven werd ingericht, het tegenwoordige Havenplein. Na de bedijking van de Suzannapolder in 1670 werd de toegangsgeul in het verlengde van de haven aangelegd. Tot in de vijftiger jaren van de 20^e eeuw was het restant van de oude havengeul nog als ongeveer oost – west lopende watergang in de Suzannapolder zodanig herkenbaar. In 1860 zijn de schorgronden ten noordoosten van de Oude Zeedijk ingepolderd. Opvallend is dat de toegangsgeul tot de haven zich enigszins heeft verlegd, terwijl ook een Spuikom is aangelegd. Eén en ander is waarschijnlijk het gevolg van de bedijking van de Joanna Mariapolder. In de periode 1959-1960 is buitendijks een nieuwe haven aangelegd. De inpolderingen hebben ertoe geleid dat de zeewering is opgeschoven, waardoor het dorp en de haven los van elkaar zijn komen te liggen. In figuur 3 is de historische ontwikkeling weergegeven.

3.2 Sint-Annaland

Het plangebied waarop het plan betrekking heeft, ligt aan de noordoostzijde van de kern Sint-Annaland, vanaf de Havenweg. De kern Sint-Annaland kan getypeerd worden als een ring-voorstraatdorp. De centrale, historische elementen worden gevormd door de Voorstraat, de Ring en het Havenplein. De Voorstraat is loodrecht op de polderdijk, de Molendijk georiënteerd met aan weerszijden gesloten bebouwing. Aan de polderzijde is de Voorstraat afgesloten met een ring, aan de zeezijde betreft dit het Havenplein. De Ring wordt gevormd door een straat, in de vorm van een min of meer regelmatige cirkel die het daarbinnen gelegen terrein met de kerk omsluit. Aan de buitenzijde is een bebouwingswand aanwezig. Tegenover de kerkring in de polder vormt het Havenplein aan de andere zijde van de Voorstraat een tweede zwaartepunt. Rondom deze centrale elementen is het dorp vervolgens uitgebreid.

De belangrijkste functie van de kern is de woonfunctie. De beperkt aanwezige voorzieningen, zoals een kerk en basisschool zijn verspreid over de kern gelegen. In figuur 4 is de ruimtelijke hoofdstructuur van Sint-Annaland weergegeven.



Havenplateau



Jachthaven



Jachthaven

Figuur 5: Foto's historische en bestaande situatie

3.3 Plangebied en directe omgeving

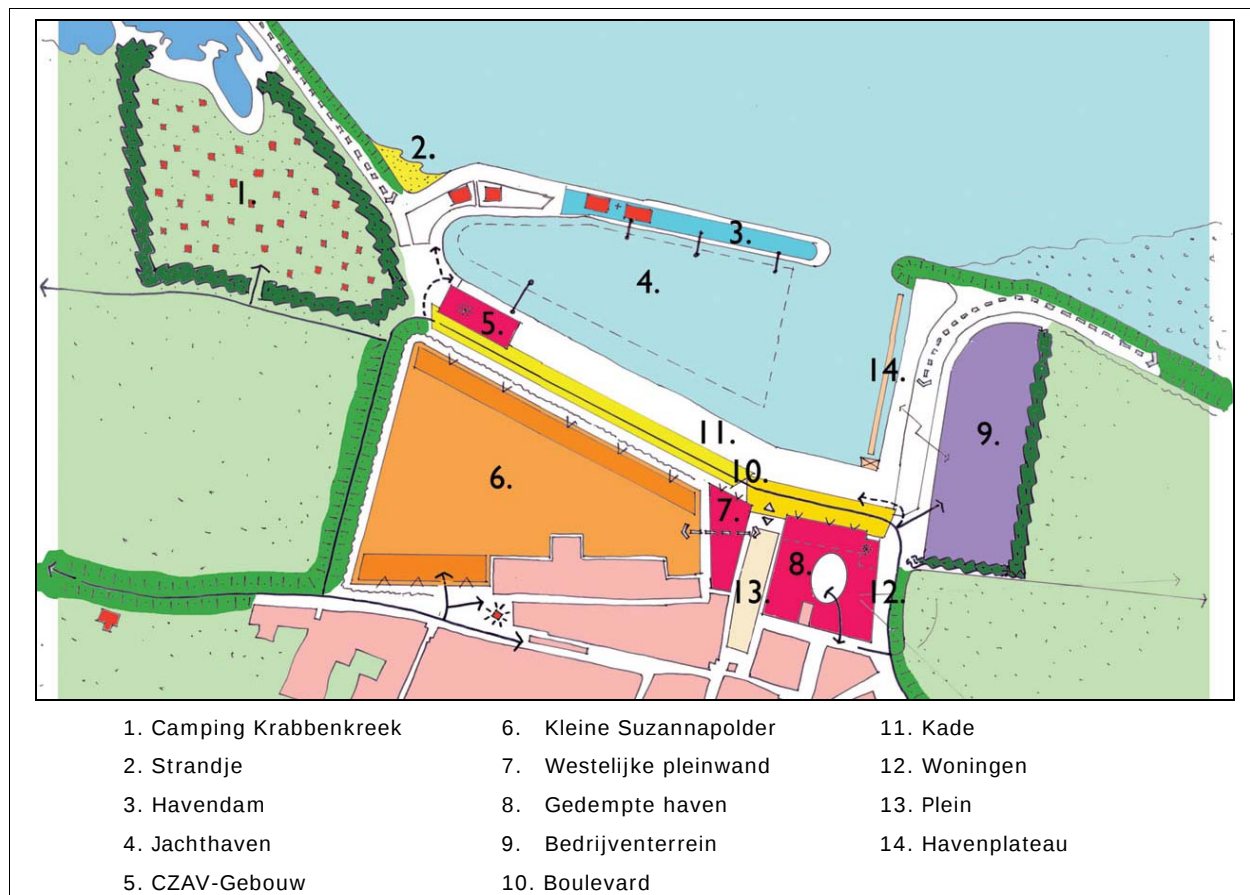
Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Sint-Annaland en wordt globaal begrensd door de Havenweg en de Oosterschelde. In zuidoostelijke en noordwestelijke richting grenst het plangebied aan het buitengebied.

Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende functies. In het noordwesten is een camping/chaletpark aan de landzijde van de 'nieuwe' zeedijk gelegen. Daarnaast zijn hier ook enkele waterpartijen aanwezig. Ten westen hiervan zijn de gronden in agrarisch gebruik. Aan de zeezijde is in de oksel van de zeedijk en de havendam een klein strandje aanwezig.

Op de havendam is een woning met Bed&Breakfast, een restaurant en watersportverenigingsgebouw gesitueerd. De haven is centraal gelegen in het plangebied en is met name in gebruik als jachthaven. Gebruikers van de haven zijn de watersportvereniging, de sportvissers, de rondvaartboot en de visserij (twee boten). In het recente verleden zijn de jachthavensteigers vernieuwd en de jachthavenfaciliteiten aan de noordzijde van de jachthaven verbeterd. Voorts is er een shoppingsteiger gerealiseerd en is het zuidoostelijk deel van de havenkom voorzien van kadewanden en een plateau ten behoeve van de watersportgebonden bedrijvigheid. Sinds begin 2004 is de haven niet meer in gebruik voor aanvoer van zand en grind en dergelijke. Aan de landzijde op de kade was het industriële complex CZAV gelegen. Door de grote bouwmassa vormde dit gebouw een sterk oriëntatiepunt. Dit complex is een aantal jaren geleden gesloopt. In figuur 5 zijn enkele foto's van de bestaande situatie afgebeeld.

Verder naar het oosten is het binnendijkse bedrijventerrein gerealiseerd met buitendijkse faciliteiten als kade steigers en botenlift. Het bedrijventerrein herbergt jachtbouwactiviteiten, de verhuur van schepen, een rondvaartboot, scheepsschilder en een botenmakelaar.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een behoorlijke dynamiek in het plangebied, met een ontwikkeling die strookt met de ambities zoals geformuleerd in de voormelde structuurvisie. De herontwikkeling van het oude havenplateau is momenteel een cruciale schakel in de verbinding tussen de reeds vernieuwde flanken van dit plangebied, alsmede zeer wezenlijk voor de aaneenschakeling van dit gebied met het binnendijkse gebied rond het Havenplein. Hierna zal in hoofdstuk 4 nader ingegaan worden op de beoogde ontwikkeling van het havenplateau.



Figuur 6: Projectenkaart uit de structuurvisie



Figuur 7: Camping

4 PLANBESCHRIJVING

In het voorliggende hoofdstuk wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende beeldkwaliteit van het plan.

4.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Algemeen

Het havenplateau is te verdelen in drie zones met ieder een eigen karakteristiek:

- Op het noordelijke deel van de lange zijde van het plateau worden op regelmatige afstand een viertal (woon)gebouwen ontwikkeld. Het meest noordelijke gebouw betreft een herontwikkeling op het grondlichaam van de voormalige CZAV-locatie. Hier ontstaat een vervangend landmark. De andere drie gebouwen zijn lager en vormen een transparant stedenbouwkundig ensemble tussen het waterfront van het Havenplein en het landmark dat op het schaalniveau van het plangebied ook de toegang tot de strekdam accentueert. De openheid in het bebouwingspatroon zorgt er voor dat het havengebied zich niet afkeert van de rest van het dorp. De inrichting van het plateau wordt verdeeld in zones. Pal langs het water wordt een 'looplijn' gerealiseerd die de verbinding vormt tussen het knooppunt aan de noordzijde van de haven door de toegangen tot het chaletpark, het strandje, het landmark, alsmede de 'overloopparkeerplaats' en het 'balkon' aan de zuidzijde van het havenplateau als overgang naar het centrum, het gebied Havenplein. Ook vormt de 'looplijn' een verbinding tussen de steigers van de jachthaven en het centrumgebied. De gemeente spant zich in om naast deze looplijn ook de recent aangelegde shoppingsteiger te verlengen tot het 'balkon' ter hoogte van de doorgang naar het Havenplein. Inrichting van de jachthaven en herontwikkeling van het plateau sluiten dan naadloos op elkaar aan. De zones tussen de woongebouwen krijgen een inrichting ten behoeve van ontsluiting en parkeren van de nieuwe bebouwing.
- Het zuidelijke deel van deze lange zijde is en blijft onbebouwd. Het plateau heeft hier een functie voor de bereikbaarheid van de rondvaartboot en de niet openbaar toegankelijke steigers van de bedrijven aan de korte zijde van de haven. Een deel van deze zone wordt verhoogd tot het niveau van de dijk en krijgt een functie als verblijfsgebied: het hiervoor genoemde 'balkon' van het dorp aan de haven. Met royale trappenpartijen wordt de verbinding naar het Havenplein gelegd. Het binnendijkse waterfront van het Havenplein eo. vormt als het ware het decor voor dit deel van het plangebied.
- De korte zijde van het plateau is het bedrijfsmatige deel. Hier is ook de vervangende watersportwinkel gepland. Het winkelgebouw wordt gecombineerd met een permanent onderkomen voor het verhuurbedrijf. Nabij de haventoeegang staat op dit plateaugedeelte de botenlift.

De beoogde ontwikkeling vraagt ook om een heldere ruimtelijke structuur in de ontsluiting van het havenplateau. Het plateau behoudt haar ontsluiting in het noorden nabij de voormalige CZAV-locatie. Aan de zuidzijde, nabij de knik in de Havenweg, komt een nieuwe ontsluiting. Dit leidt ook tot een meer vanzelfsprekende ontsluiting van de bedrijven aan de korte zijde van het plateau. De ontsluiting halverwege de Havenweg in

het talud van de dijk wordt opgeheven. Daardoor ontstaan gunstige condities voor een samenhangende eenheid in de herinrichting van het plateau.

Relatie met de primaire waterkering

In het kader van een dijkversterkingsproject wordt de kruinhoogte van de dijk langs het plateau op een nieuwe hoogte gebracht van 5.80 m + NAP. De kruin van de dijk wordt verbreed en de taluds worden aangepast. De Havenweg loopt over de gehele lengte van het plateau op kruinniveau van de dijk. Tevens worden de oudste delen van de bestaande damwand vernieuwd. Daarnaast wordt het bestaande peil van het plateau verhoogd tot 3.50 + NAP (gelijk aan het nieuwere zuidelijke deel) In hoofdstuk 5 wordt specifiek op dit aspect ingegaan.

In het kader van het dijkversterkingsproject Havenweg is de kernzone ter plaatse van de bebouwing van het Havenplein naar de havenzijde verlegd. Een daartoe strekkend verzoek is door het bestuur van de gemeente Tholen gericht aan het bestuur van het Waterschap Scheldestromen. Om een en ander technisch te onderbouwen is door Fugro Ingenieursburo B.V. een rapportage opgesteld, die aantoont dat voor een periode van 50 jaar de bestaande damwand van het hogere havenplateau technisch in staat moet worden geacht deze verlegging te kunnen keren. Bij vervanging van deze damwand na 50 jaar dient er rekening mee te worden gehouden dat de technische eisen, die aan de toekomstige damwand dienen te worden gesteld, overeenkomen met een damwand als waterkerend element voor een periode van 200 jaar.

Hoogte van de bebouwing op het plateau

De vier woongebouwen op het plateau vormen één stedenbouwkundig ensemble van havenbebouwing. Samen met het binnendijkse waterfront nabij het Havenplein ontstaat hier een nieuw en aantrekkelijk silhouet van het dorp dat uitdrukking geeft aan de hernieuwde relatie tussen dorp en haven c.q. Krabbenkreek.

Het binnendijkse waterfront bestaat daarbij uit twee gevelwanden van aaneengesloten bebouwing en verwijst (mede door de klassieke architectuurprincipes) naar het achterliggende centrum van Sint-Annaland. Het buitendijkse ensemble bestaat uit een reeks vrijstaande volumes. Hier wordt meer verwezen naar de openheid van en het uitzicht over het landschap van de Zeeuwse delta. In stedenbouwkundige zin is het belangrijk dat de juiste massa's en bouwhoogten worden gekozen in de compositie van dit nieuwe silhouet.

Voor de bebouwing op het plateau moet daarbij rekening gehouden worden met:

- de grote schaal, maat en wijsheid van de omgeving,
- de schaal en maat van het havengebied en bijbehorend 'landschap' van masten,
- de beleving vanuit het dorp c.q. de Kleine Suzannapolder en de behoefte om vanuit het binnendijkse gebied of vanaf de dijk het visuele contact met het buitendijkse gebied niet te verliezen (transparantie, c.q. doorzichten tussen de gebouwen door).
- De alzijdige (presentatie)kwaliteit van gebouwen vanwege het vrijstaande karakter en de betekenis als ondersteuning van aantrekkelijke routes over zowel de dijk als het plateau.

De vier buitendijkse gebouwen worden weliswaar beschouwd als één stedenbouwkundig ensemble, maar dit betekent niet dat er 4 gelijke gebouwen moeten komen. De ruimte-

lijke positie van de gebouwen vraagt om een nuancering in de uitwerking naar massa, bouwhoogten en architectuur.

De reeks van 4 wordt gelezen als een serie van 3+1. De drie zuidelijke gebouwen zullen in vorm, massa en architectuur een sterke verwantschap hebben, terwijl het gebouw op de kop van het plateau een unieke uitwerking krijgt als landmark.

Het landmark

De voormalige CZAV-locatie is het sluitstuk van de reeks. Het oude grondlichaam blijft, in de betekenis als basement voor parkeren en bergingen, min of meer in tact en biedt als het ware een balkon aan de dijk. Zo ontstaat een bijzonder stedenbouwkundig moment op het punt van waaraf ook de jachthaven en het strandje ontsloten worden. De voet van het bouwvolume op dit kruinniveau van de dijk is breed. Een op het publiek gerichte voorziening zorgt hier voor een levendige uitstraling aan dit knooppunt.

Naast deze ruimtelijke prestatie voor de directe omgeving moet het gebouw ook vanaf grotere afstand een prestatie leveren. Als vervanging van de inmiddels gesloopte CZAV-silo moet op deze locatie (voor de watersporter) een nieuw herkenningspunt van het dorp komen.

Boven de brede plint op de begane grond ontwikkelt zich een rond compact torenvolume voor de appartementen. Hierin worden 11 of 12 woonlagen gerealiseerd. Gestreefd wordt naar een heldere en eenvoudige contour zonder verstorende elementen van installaties op het dak. Dergelijke technische voorzieningen zijn in het volume geïntegreerd. Deze herontwikkeling van de locatie biedt, door de totale herstructurering en opwaardering van het havengebied, nu de kans om een mooi en betekenisvol landmark te realiseren dat recht doet aan de kwaliteiten en schoonheid van zowel het landschap als van de zich vernieuwende toeristisch-recreatieve woonkern.

De totale bouwhoogte van het landmark bedraagt, gerekend vanaf het kruinniveau van de dijk circa 39 meter.



Figuur 8: Havenplateau

Drie havengebouwen

De overige drie gebouwen op het plateau hebben weliswaar een andere typologie en korrelmaat dan de bebouwing rond het Havenplein, maar zijn in bouwhoogte sterk vergelijkbaar. De ruimtelijke prestatie die geleverd moet worden speelt zich, net als voor het binnendijkse waterfront, meer af op het schaalniveau van dorp en jachthaven.

Het meest zuidelijke gebouw, nabij het Havenplein en het balkon voor het waterfront, heeft door de ruimtelijke positie een scharnierfunctie tussen plateau en centrum. In het basement is dan ook ruimte voor een op het publiekgerichte voorziening. Boven dit basement ontwikkelen zich minimaal 4 en maximaal 5 woonlagen.

De overige twee gebouwen hebben een basement dat enkel bestaat uit bergingen en entrees. Daarboven op liggen 4 woonverdiepingen. Dit betekent dat het gebouw nabij het centrum iets hoger is dan de overige twee.

Dit beperkte accent in hoogte, zorgt samen met het binnendijkse waterfront voor een ruimtelijke ondersteuning van de zonering van de jachthaven:

- Het zuidoostelijke deel als entree van de jachthaven met een bedrijfsmatig gebruik pal tegenover het centrumgebied, en
- Het noordwestelijke deel met het landschap van de aanlegsteigers.

De bouwhoogte van het zuidelijke gebouw bedraagt, gerekend vanaf kruinniveau van de dijk maximaal 19 meter. De hoogte van de andere twee gebouwen is, eveneens vanaf kruinniveau van de dijk, maximaal 16 meter.

Voor een indicatie van de woongebouwen wordt verwezen naar figuur 9.

Aan de korte zijde van het plateau komt één nieuw bouwvolume dat onderdak biedt aan de watersportwinkel, het verhuurbedrijf en enkele algemene voorzieningen.

Het basisvolume is lang en smal en ontwikkelt een duidelijk gezicht naar de haven. Het gebouw heeft een lessenaarsdak dat afloopt richting de dijk tussen plateau en het binnendijkse bedrijventerrein. De hoogte aan de zijde van de haven bedraagt maximaal circa 5 meter.

Het is toegestaan om voor het kantoortje en/of de instructieruimte van het verhuurbedrijf een iets hoger bouwdeel te ontwerpen, waardoor een goed uitzicht over de verhuursteiger en de haventoeegang ontstaat. De maximale hoogte bedraagt circa 7,5 meter.

4.2 Functionele aspecten

Woningbouw

De beoogde ontwikkeling van de vier gebouwen voorziet in de realisatie van circa 85 (luxe) koopappartementen in verschillende groottes en prijsklassen. Naast de gebleken belangstelling vanuit de lokale c.q. Thoolse markt zal dit woonmilieu ook aantrekkingskracht uitoefenen op woonconsumenten van buiten de regio.

Voorzieningen

Twee van de vier woongebouwen bieden ruimte voor de vestiging van niet-woonfuncties.

Op het kruinniveau van het landmark wordt de realisatie van een horecavoorziening (restaurant) beoogd. In de ontwerpstudies voor dit gebouw wordt rekening gehouden met een commerciële ruimte van circa 400 m² bvo.



Figuur 9: Havenplateau

In het basement van het gebouw nabij het 'balkon' en het binnendijks waterfront is er een commerciële ruimte van maximaal 400 m² voorzien voor een aan watersport gelieerde winkel of een horecagelegenheid.

Zoals eerder reeds genoemd herbergt het gebouw aan de korte zijde van het plateau een watersportwinkel en een verhuurkantoor.

Met deze programma's wordt aangesloten op het toeristisch-recreatieve karakter van het havengebied en het is een verdere versterking van de voorzieningenstructuur in het centrum van Sint-Annaland.

Verkeer en parkeren

Conform het VCP voor de kern blijft de Havenweg een gebiedontsluitende weg binnen de kern. De voorgestelde ontwikkeling resulteert in een logischere beleving van deze hoofdstructuur, omdat het tracé van de Havenweg door de dijkversterking volledig over de kruin van de dijk loopt. Fietzers maken gebruik van de rijweg. De uitwerkingsplannen voorzien in de aanleg van een trottoir aan de plateauzijde van de weg.

Het havenplateau wordt aan de beide uiteinden ontsloten en is toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Hoewel de sfeer van de inrichting een bij de locatie passend robuust karakter zal moeten hebben, is het plateau in verkeerskundige zin een 30 km/u gebied. Eerder in dit hoofdstuk is al genoemd dat verder de aanleg van een 'recreatieve' looplijn langs de waterkant is voorzien.

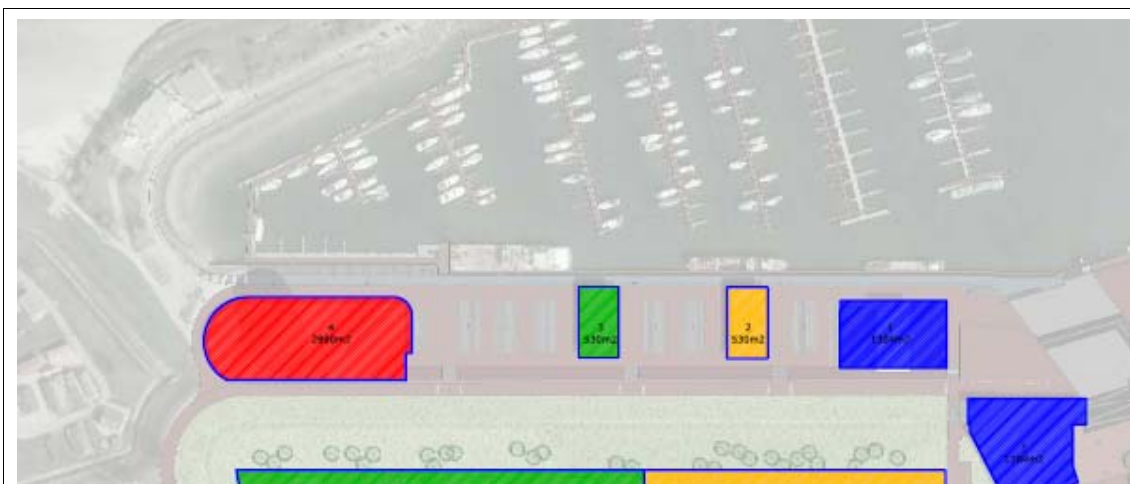
Het noordelijk deel van het havenplateau moet voorzien in de totale parkeerbehoefte van de woningen en de voorzieningen. De bouw- en inrichtingsplannen worden hiertoe getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. De schetsmatige studies die tot op heden zijn uitgevoerd laten zien dat een sluitende parkeerbalans mogelijk is. Cruciaal daarbij is de realisatie van een parkeervoorziening in het grondlichaam c.q. basement van de toren op de voormalige CZAV-locatie.

Voor het zuidelijke deel van het plateau geldt dat de herinrichting ruimte moet bieden aan het langparkeren voor personeel en kortparkeren voor bezoekers van de aanwezige bedrijven (rondvaartboot, verhuurbedrijf etc.).

De gemeente werkt in het kader van de uitwerking van het VCP aan de realisatie van overloopterreinen voor parkeren in de flanken van de kern direct in de nabijheid van het havengebied. Deze terreinen voorzien in de parkeerbehoefte van de ligplaatshouders van de jachthaven en de watersporters c.q. de bezoekers van de bedrijven in het zuidoostelijke deel van de kern. Tevens kunnen hier enkele parkeerplaatsen worden voorzien voor touringcars en vrachtwagens.

4.3 Fasering

Vanwege de omvang van de beoogde ontwikkeling zal de invulling van het plan gefaseerd plaatsvinden. In de figuur 10 is de beoogde fasering qua locatie en aantallen in de tijd weergegeven.



Figuur 10: Beoogde fasering Havenplateau

4.4 Beeldkwaliteit

De Havenweg en het flankerende plateau vormen samen met het waterfront van het centrumgebied het gezicht van Sint-Annaland aan de haven en de Krabbenkreek. Hier ontstaat een dorps waterfront. Vanwege de grote schaal en maat van het buitendijkse gebied neemt ook de schaal en maat hier toe ten opzichte van de buitendijkse gebieden.

Het bebouwingspatroon op het havenplateau is, zoals eerder genoemd, open van karakter. De gebouwen en de openbare ruimte ademen een maritieme sfeer en leveren een wezenlijke bijdrage aan de identiteit van de haven. Een hoogteaccent is gewenst als landmark voor deze op watersport gerichte toeristisch recreatieve kern. De positie van dit accent komt het beste tot zijn recht op de plek van de voormalige CZAV. Het gebouw op de voormalige locatie van het CZAV-complex fungeert zo vanaf het grote open water van de Oosterschelde als een vervangend en eigentijds landmark voor Sint-Annaland.

Voor het vervangende hoogteaccent leverde de ontwerpstudie op dat het silhouet van dit buitendijkse waterfront gebaat is bij een slank volume. De referentiehoogte van 27 à 28 meter van de voormalige silo zou een plomp volume opleveren. Uit het 'spelen' met het aantal lagen van het nieuwe landmark is gebleken dat dit nauwelijks effect heeft op de impact naar de omgeving toe (het blijft een opvallend en hoog solitair element), maar wel op de schoonheid van de massa. De stedenbouwkundige massastudie wees uit dat een toren van circa 11 à 12 woonlagen goede condities biedt een voor een evenwichtige architectonische uitwerking.

Een reeks van 4 gebouwen geeft de beste balans tussen open en gesloten, mits er beperkingen worden gesteld aan de breedtemaat van de gebouwen (dus eisen stellen aan oa het aantal woningen per laag en de hoofdrichting van de massa's). Meer gebouwen leiden tot een te dicht ruimtelijk beeld, terwijl minder gebouwen resulteren in een willekeurige losse verzameling van objecten zonder ruimtelijke meerwaarde voor de stedenbouwkundige structuur en openbare ruimte.

Voor de overige drie gebouwen heeft ontwerponderzoek geresulteerd in de conclusie dat minimaal 3, maar liever 4 woonlagen (vanaf kruinniveau dijk) de best passende bouwmassa's oplevert (Op het niveau van het plateau zijn de hoofdentree en de bergingen gesitueerd). De volumes zijn dan nog enigszins als slanke elegante massa's te realiseren, terwijl ook ze ook voldoende maat hebben om uitdrukking te geven aan de 'landschappelijke' schaalsprong die zich op de lijn van het plateau voltrekt.

Voor het gebouw nabij het centrumgebied is direct al gepleit voor een extra hoge basementverdieping, om zo de realisatie van een commerciële ruimte mogelijk te maken. De bouwhoogte van dit eerste gebouw op het plateau zou daarmee ietsje hoger zijn dan de middelste twee volumes. Echter, ten opzichte van het hoogteaccent is er in ruimtelijk opzicht sprake van min of meer gelijke bouwhoogten.

Het bouwvolume op het korte deel van het plateau hoort qua uitstraling verwant te zijn aan de overige havengebouwen op het residentiële gedeelte van het plateau. Dat wil zeggen dat er sprake moet zijn van een verzorgde architectuur met een duidelijke maritieme uitstraling.

Omstreeks de periode van deze studie is ook het Omgevingsplan Zeeland (2006 – 2012) vastgesteld. De hoogten van deze 3 gebouwen liggen ongeveer op het niveau van de in het Omgevingsplan gestelde maximale bebouwingshoogte van 15 meter.

De bouwmassa's en de architectuur moeten een brug slaan tussen de weidsheid van de Krabbenkreek en het havenlandschap enerzijds en de kleinschalige bebouwing achter de dijk anderzijds. Voor het eerst in circa 50 jaar na de aanleg van de werkhaven ligt er een opgave om een architectonische taal te ontwikkelen die de (vernieuwde) verbondenheid van het dorp met de haven tot uitdrukking brengt.

In een separaat beeldkwaliteitplan voor het Havengebied Sint-Annaland zijn de eisen aan de verschijningsvorm van bebouwing en buitenruimten verder uitgewerkt.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaa

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In een groot deel van de kern Sint-Annaland geldt een 30km/uur regime. Op de Oude Zeedijk, geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. De beoogde geluidsgevoelige bestemmingen liggen binnen de onderzoekszones van 200 meter van deze wegen.

Door HKConsultants B.V. is in december 2011 (en januari 2012) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (definitief gemaakt d.d. 21 december 2012). Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- de geluidsbelasting (2023) ten gevolge van het verkeer op gezoneerde Molendijk, de Nieuwlandseweg en de Oude Zeedijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt ter plaatse van de bouwvlakken uit de verschillende bestemmingsplannen. Het vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe woningen is niet aan de orde.
- de reconstructie van de kruising Oude Zeedijk/Havenweg/Spuistraat een geluidstoename oplevert door het verkeer op de Oude Zeedijk van (afgerond) 2 dB op Annemas 19 en 23. De maximaal (toekomstige) geluidsbelasting is 52 dB.
- met het aanleggen van een dunne deklaag type A is het mogelijk om het geluid ter plaatse van Annemas 19 en 23 zodanig te reduceren zodat er geen hogere waarden benodigd zijn.
- de gemeente Tholen heeft aangegeven de hiervoor genoemde geluidsmaatregel uit te voeren. Daardoor is het vaststellen van een hogere waarde voor Annemas 19 en 23 niet aan de orde.

Het akoestisch onderzoek is in de bijlage 7 van het bijlagenboek opgenomen.

5.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zonering tussen milieuhinderlijke activiteiten en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van deze activiteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige be-

stemmingen. In bestaande situaties ligt de bebouwing en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast.

In en nabij het havengebied van Sint-Annaland zijn/worden mogelijk milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Het betreffen een voormalige zalmrokerij, de jachthaven met voorzieningen, camping 'Krabbenkreek' en een autogarage. Verder wordt een supermarkt aan het Havenplein beoogd. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan deze activiteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming. Bij een milieugevoelige bestemming wordt uitgegaan van het zogenaamde omgevingstype 'rustige woonwijk'. In dit geval is daar geen sprake van, omdat er in de omgeving van het Havenplateau bedrijvigheid en voorzieningen (bedrijventerrein, jachthaven, café, ontsluitingswegen) aanwezig zijn. Hierdoor is het plangebied in te delen in het omgevingstype 'Gemengd gebied'. Immers er is sprake van functiemenging. Dit omgevingstype is minder gevoelig voor milieuhinder, dan de referentieomgeving 'rustige woonwijk', zodat een minder grote afstand kan worden aangehouden. In het onderstaande overzicht zijn de milieucategorieën en de richtafstanden op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgenomen.

Bedrijf/voorziening		Milieu-categorie	Richtafstanden	Richtafstanden (na correctie omgevingstype in gemengd gebied)
Visverwerkingsbedrijf	Nieuwlandseweg 5	3.1	100 meter	n.v.t.
Supermarkt	Spuistraat 3	1	10 meter	0 meter
Jachthaven met diverse voorzieningen	Havenweg ong.	3.1	50 meter	30 meter
Kampeerterrein, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	Nieuwlandseweg 2	3.1	50 meter	n.v.t.
Handel in auto's en reparatie en servicebedrijven	Spuistraat 40	2	30 meter	10 meter

De voormalige zalmrokerij en de camping bevinden zich buiten het gebied dat als 'gemengd gebied' kan worden aangemerkt. Vermindering van de afstanden voor deze bedrijven wordt dan ook niet van toepassing geacht. Gezien de bovenstaande genoemde afstanden vormt het aspect milieuhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers of het milieu.

In de tabel is de locatie en het soort bodemonderzoek aangegeven. De conclusies van de uitgevoerde onderzoeken van de afgelopen vijf jaar zijn vervolgens kort samengevat.

De afzonderlijke onderzoeksrapporten zijn als bijlage 1 in het separate bijlagenboek opgenomen.

	Locatie	Soort onderzoek	Datum	Bureau
1	Koelhuisdreef (ong)	Verkennend onderzoek	17-9-1999	De Bodemonderzoeker
2	Havenweg en omgeving	Verkennend onderzoek	8-11-2011	Sagro Milieu Advies Zeeland
3	Havenweg (ong) Busman Maritiem	Verkennend onderzoek	27-9-2011	ATKB
4	Havenweg (ong) (G2227 deels)	Verkennend onderzoek	13-11-2007	Enviroplan
5	Havenweg (HOI)	Verkennend onderzoek	4-7-2006	Enviroplan
6	Havenweg (G2), (vml weegbrug)	Verkennend onderzoek	14-11-2007	Enviroplan
7	Havenweg 4 (G1588)	Verkennend onderzoek	13-11-2007	Enviroplan
8	Havenweg 6	NO		
9		AVO		
10		Evaluatie sanering		
11		Beschikking GS	16-7-2005	Provincie Zeeland
12	Nieuwlandseweg (ong)	Verkennend onderzoek	26-5-2003	De Ruiter Boringen en Bemalingen
13	Nieuwlandseweg 2	Verkennend onderzoek fase 2	27-9-2005	De Ruiter Boringen en Bemalingen
14		Verkennend onderzoek	12-9-2003	De Ruiter Boringen en Bemalingen
15		Nader onderzoek	27-4-2004	De Ruiter Boringen en Bemalingen

2. Verkennend onderzoek Havenweg en omgeving

In november 2011 is door SMA een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van delen van de openbare weg en naastgelegen groenstroken van de Havenweg, Spuistraat, Koelhuisweg en Havenplein. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond onder de bestrating van de Havenweg niet is verontreinigd.

3. Verkennend onderzoek Havenweg (ong) Busman Maritiem

In september 2011 is door ATKB een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van de toekomstige winkel van Busman Maritiem op het Havenplateau. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond niet verontreinigd is. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en molybdeen aangetroffen. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

Overall conclusie bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit binnen het plangebied is over het algemeen maximaal licht verontreinigd en vormt geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik. Ter plaatse van het oostelijke gedeelte van het recreatiepark Krabbenkreek is sprake van een gesaneerde, afgedekte stortlocatie.

5.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' (1992) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het 'Verdrag van Malta' is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet ruimtelijke ordening, en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

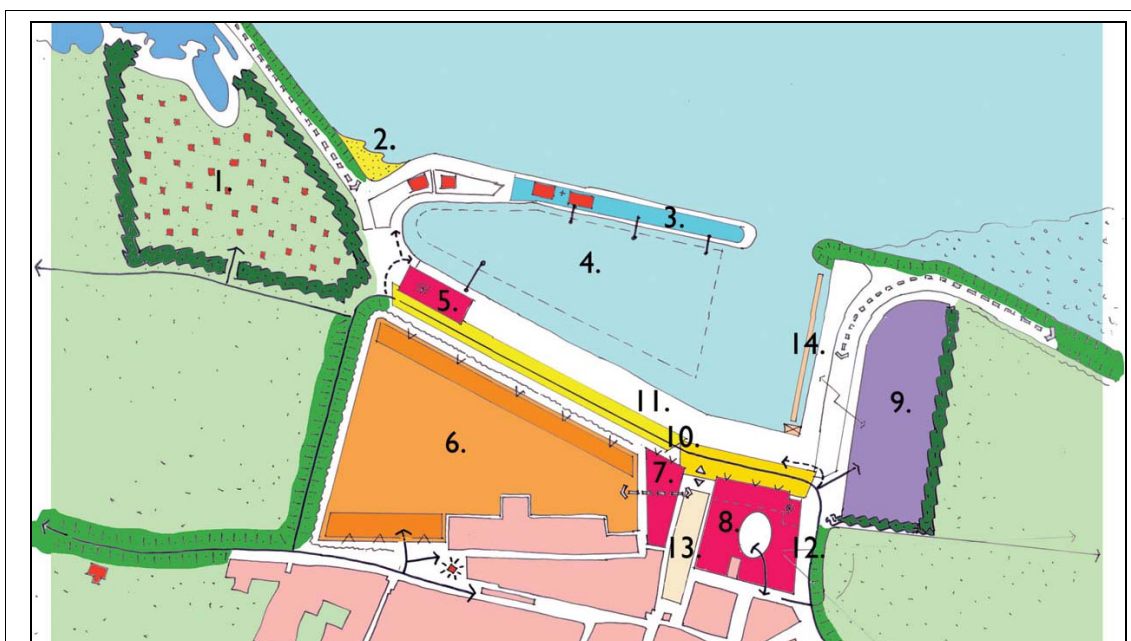
Gemeentelijk archeologiebeleid

Door de raad van de gemeente Tholen is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 28 juni 2012), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Tholen' (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord.

Toetsing beoogde ontwikkeling aan archeologiebeleid

Voor het plangebied zijn, gebaseerd op de beleidskaart (waarbij kaartlaag 1 'Walcheren' in casu maatgevend is), categorie 5 en 6 van toepassing. Als gevolg van de beoogde nieuwbouw zal meer dan 500 m², en dieper dan 40 cm, worden verstoord. Derhalve is door ArcheoMedia in 2006 een archeologisch onderzoek verricht (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen; rapport A06-276-I; 30 november 2006).



Figuur 11: Deelgebieden zoals gehanteerd in het archeologisch onderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de bodem op de onderzoekslocatie bestaat uit maritieme Afzettingen van Duinkerke (II/III) op Hollandveen op Callais. De onderzoekslocatie bevindt zich grotendeels binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Een deel van de onderzoekslocatie, de oude haven met westelijk aangrenzende bebouwing, bevindt zich op een terrein van hoge archeologische waarde (AMK-nr. 13502), de dorpskern van Sint-Annaland. Dit gebied komt overeen met de deelgebieden 7, 8 en 13 zoals in figuur 11 is aangegeven.

Conclusies onderzoek

Ten aanzien van de deelgebieden wordt het volgende geconcludeerd:

- Deelgebied 8 en 13: Dit gebied was van oudsher niet bebouwd. De huidige bebouwing is kort na het dempen van de oude haven (1959/1960) gebouwd. Op basis van milieukundig onderzoek is gebleken dat de bodem in dit deelgebied door de aanleg van brandstoftanks plaatselijk diepgaand is verstoord;
- Deelgebied 7: in de boringen is in dit deelgebied een opvallend dik antropogeen pakket, hoofdzakelijk bebouwingspuin boven afvallagen met vondstmateriaal vanaf het derde kwart van de 15^e eeuw tot in de 20^e eeuw, aangetroffen. De aanwezige resten kunnen betrekking hebben op 17^e -18^e –eeuwse afvalstort, die mogelijk te maken had met de dijk die voor c.q. ten noorden en noordoosten van, de bebouwing lag. Op de overig delen van de onderzoekslocatie zijn geen archeologische resten aangetroffen.
- Deelgebieden 5, 6, 10, 11 en 12: Deze gebieden zijn van oudsher niet bebouwd geweest. Een theoretische kans bestaat op het aantreffen van oude scheepswrakken binnen het gehele plangebied. Deze zijn niet of nauwelijks traceerbaar door middel van booronderzoek.

Het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek hebben voldoende informatie over de omvang (verticaal en horizontaal) en de datering van de archeologische resten opgeleverd. De conservering van de resten is hoog, de gaafheid van de resten lijkt echter beperkt. De aard van de resten is nog onduidelijk (ophoging dijkje, kade, be-

schoeiing, afvalstort of 17^e – 18^e – eeuwse bebouwingsresten), waardoor de inhoudelijke waarde nog onbepaald is. Indien lokaal tot resten intact worden aangetroffen, kunnen deze behoudenswaardig zijn.

Aanbevelingen onderzoek

Indien bij bodemverstoring aan de westzijde van het Havenplein in deelgebied 7 dieper wordt gegraven dan 30 cm –mv wordt vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk geacht. Indien de resten in deelgebied 7, op basis van een proefsleuvenonderzoek, behoudenswaardig blijken, wordt een plaanpassing aanbevolen. Is dit niet mogelijk, dan dient een opgraving te worden uitgevoerd wanneer:

- Resten van bebouwing en beerputten uit de 15^e-18^e eeuw worden aangetoond;
- Resten bewaard zijn (o.a. kadewerken met goed dateerbaar afval), die informatie verschaffen over het 15^e – 18^e –eeuwse havenkwartier van Sint-Annaland, aangezien hiermee een duidelijker beeld van de havenactiviteiten in verschillende perioden verkregen kan worden.

Indien de resten op basis van het proefsleuvenonderzoek niet behoudenswaardig blijken dan wel omvangrijk en diepgaand verstoord zijn, is geen plaanpassing vereist. Met een archeologische begeleiding van sloop en ontgravingen op dit gebied kan worden volstaan indien:

- geen informatie over de kade kan worden verkregen;
- slechts resten van 19^e –eeuwse bebouwing aanwezig zijn. Eventuele complexen uit deze periode kunnen van lokaal belang zijn.
- Slechts ophogingen met afval worden aangetroffen, waar ook interessante voorwerpen tussen kunnen zitten. Deze kunnen lokaal en regionaal van belang zijn.

Indien bij het aanleggen van rioleringen binnen deelgebied 13 dieper wordt gegraven dan 0,5 m –mv, dient vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en ter toetsing te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Binnen de overige deelgebieden wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Het is echter niet uit te sluiten dat door de werkzaamheden binnen het plangebied lokaal nog archeologische resten aan het licht treden.

Bovendien dient opgemerkt te worden alle gebieden waar geen behoudenswaardige archeologische waarden veracht worden of aanwezig zijn geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen.

Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 in het separate bijlagenboek opgenomen.

5.5 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 5.4) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het plangebied zijn een gedeelte van de Suzannapolder (locatie camping en natuurgebied) en een gedeelte van de Johanna-Mariapolder (locatie watersportgebonden bedrijf). Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied aanwezig. Wel heeft de korenmolen haar invloedsgebied tot aan het Havenplateau. De waarde van de molen en de bescherming hiervan is opgenomen in de paragraaf 'Molenbiotoop'

Suzannapolder

Deze polder kwam in 1670 tot stand op de aanwassen in de verzande, noordoostelijke mond van de Breedenvliet. De schorren die hier lagen, eigendom van Ambachtsheer van Sint-Annaland Philips Doublet, waren in 1668 ter bedijking uitgegeven aan Pieter Adriaansz Dijckland (octrooi 10 november 1669). De polder heeft te lijden gehad van afschuivingen, waardoor ca. 16 ha polderland verloren is gegaan. Hij inundeerde in 1682, 1691, 1715, 1808, 1906 en bij de vloed van februari 1953. In 1710 werd de Suzannapolder onder het bestuur van de omliggende, tot de heerlijkheid behorende polders gesteld. Vanaf het begin van de 19e eeuw tot 1872 en van 1878 tot 1978 was hij calamiteus. Tot 1959 behoorde de polder tot het waterschap Sint-Annaland (bron: Wilderom II, KZGdW III).

De cultuurhistorische waardering is niet hoog. Door herinrichting is de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels verdwenen.

Johanna-Mariapolder

De Johanna-Mariapolder kwam in 1860 tot stand op de schorren ten zuidoosten van Sint-Annaland, die voor een groot deel gevormd waren in de uitmonding van de afgedamde Pluimpot. De polder is vernoemd naar Johanna Maria Pous, echtgenote van de bedijker Adriaan Tak te Middelburg. De oostelijke scheidingsdijk met de Sluispolder werd in 1961 bij de toenmalige herverkaveling afgegraven (bron: Wilderom II, p. 138, KZGdW II, p. 104).

De cultuurhistorische waardering is redelijk hoog. Wel is door herinrichting de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels verdwenen.

Conclusie

In beide polders vinden geen grote veranderingen plaats, zowel de camping als het watersportgebonden bedrijf zijn bestaande bedrijven die conform de huidige situatie zijn bestemd. Overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is in het plangebied niet aanwezig. De cultuurhistorische waarden van het plangebied en omgeving worden door de realisatie van dit plan niet aangetast.

5.6 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging

van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

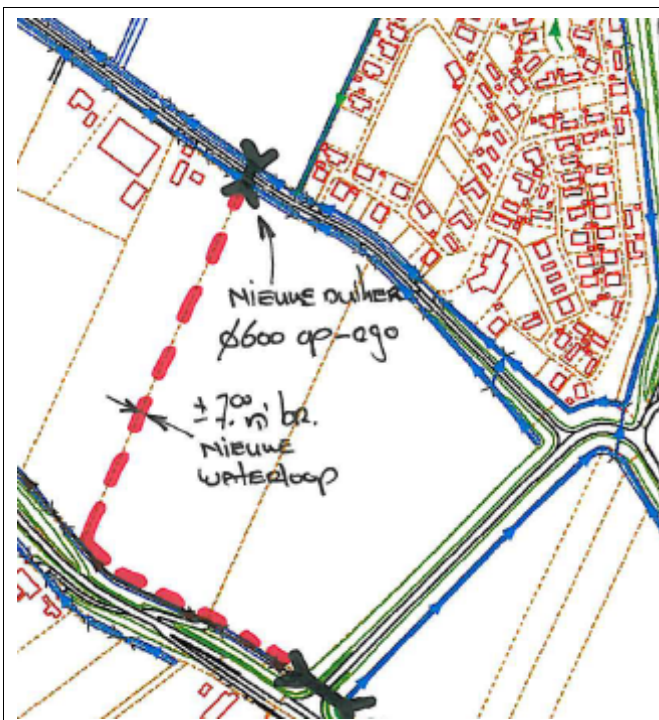
Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden, die echter niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het streefpolderpeil in de (Kleine) Suzannapolder is NAP $-0,80$ m. De in de Kleine Suzannapolder gelegen sloten wateren via nu een duiker in de Havendijk af naar de sloot langs de Nieuwlandseweg.



Figuur 12: nieuwe waterloop

Het toekomstige binnendijkse bedrijventerrein ligt in de Joanna Mariapolder. Het zomerpeil is NAP $-0,40$ m, het winterpeil NAP $-0,60$ m. De afvoer van het bemalingsgebied vindt plaats via een stuw in de Oude Zeedijk. In deze stuw bevindt zich ook een afsluitmiddel, dat in extreme situaties gesloten kan worden, om wateroverlast in stroomafwaarts gelegen gebieden te beperken.

Het water van beide polders wordt in zuidwestelijke richting afgevoerd naar het poldergemaal 'De Noord'. Dit poldergemaal ligt ten westen van de kern Sint- Maartensdijk en loost op de Oosterschelde.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatie-niveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Het inspanningsniveau ter plaatse van het Havenplateau is niet gekarteerd.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Waterplan – Tholen 2004-2008

Met het waterplan beogen gemeente en waterschap te komen tot een gezamenlijk actieplan op het waterbeheer in het stedelijk gebied van Tholen. Een visie op het waterbeheer in het stedelijk gebied is vastgelegd in het Plan op Hoofdpijnen, dat is opgesteld door de gemeenten Tholen, Vlissingen, Middelburg en het waterschap Scheldestromen. Het waterplan beschrijft een samenhangend, strategisch beleid. Daarnaast bevat het waterplan een actieplan voor het waterbeheer voor de planperiode 2004-2008.

Het Havenplateau heeft een oppervlak van totaal 21.561 m². In de huidige situatie is nagenoeg dit gehele oppervlak verhard en grotendeels afwaterend op de haven. Het betreft een buitendijks gelegen gebied. In de toekomst zal het hemelwater via een nieuw rioolstelsel eveneens nagenoeg rechtstreeks lozen op de haven. Er zal worden voorzien in een kade waarmee de nieuwe inrichting zal worden beschermd tegen extreem hoogwater. Het vuilwater van de gebouwen zal via een nieuw vuilwater-rioolstelsel lozen op het binnendijks gelegen rioolstelsel van St. Annaland. De uitwerking van de kruising van de vuilwater(pers)leiding met de primaire waterkering zal hierbij worden besproken met het waterschap. Dit terreindeel zal eveneens worden voorzien van gerichte grondwaterbeheersing waarmee eventuele (grond)wateroverlast zal worden voorkomen.

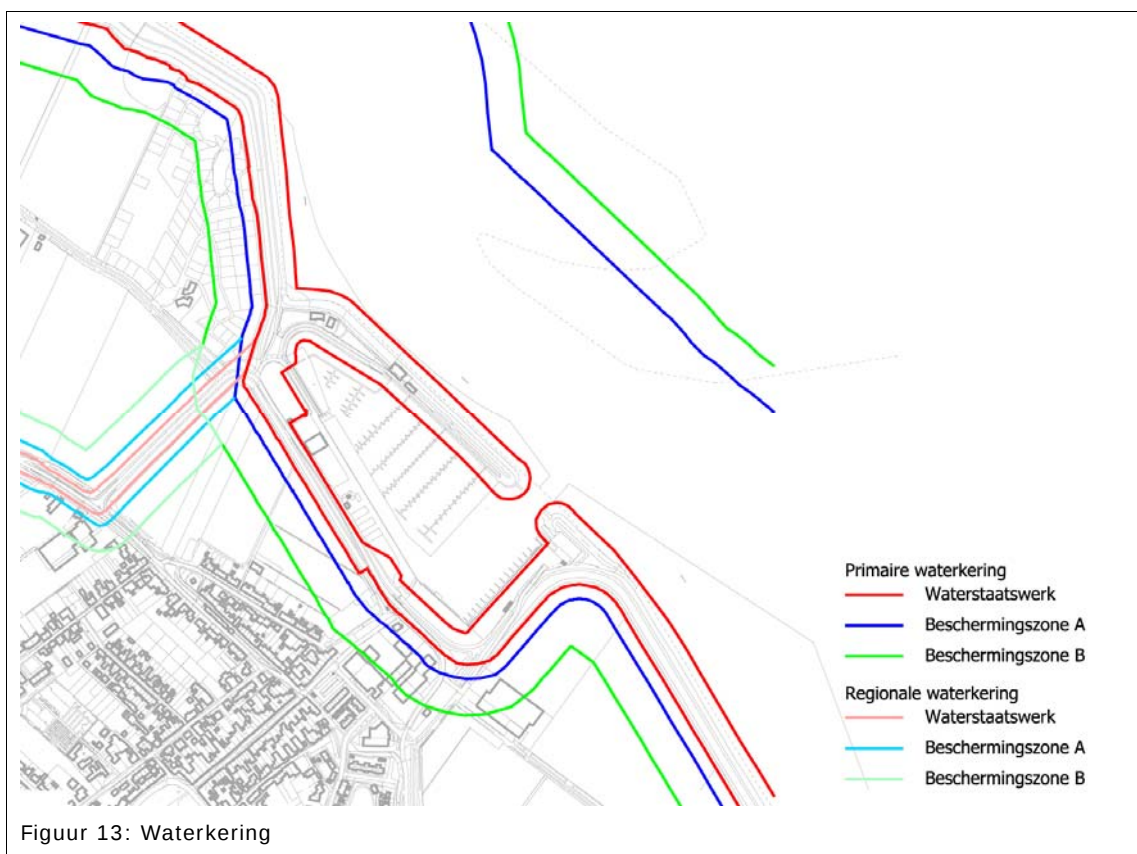
Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Een groot gedeelte van het gebied maakt deel uit van de primaire waterkering. Op de waterkering is de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2011 van toepassing. Ingevolge deze keur is bouwen in het waterstaatswerk (voorheen: kernzone) van de zeewering verboden. Om de huidige zeewering binnendijks te kunnen verhogen (dijkverzwaring), is bouwen in de beschermingszone ook niet toegestaan.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er is geen sprake van toename van het verhard oppervlak ten aanzien van de ontwikkeling op het Havenplateau.

Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Verdrinkings-gevaar zal worden geminimaliseerd door onder andere het hanteren van een talud van 1:2.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Het regenwater wordt binnen het projectgebied opgevangen middels een 'gemengd rioolstelsel'. In de toekomstige situatie zal het terrein worden heringericht. De bestaande bebouwing, infrastructuur en het aanwezige rioolstelsel zal hiervoor worden verwijderd. Er zal een conform de huidige richtlijnen zal een nieuw gescheiden rioolsysteem worden aangelegd. Het regenwater van het deelgebied Havenplein zal hierbij in oostelijke richting naar bestaand oppervlaktewater in de aangrenzende oostelijke polder worden afgevoerd. Het vuile water (DWA) zal middels een separate riolering worden ingezameld. Voor de camping 'De Krabbenkreek' wordt in overweging gegeven het hemelwater van daken rechtstreeks naar oppervlaktewater en het water naar (weg) bermen, greppels of wadi's af te voeren. Het huishoudelijk afvalwater van schepen moet ook worden opgevangen en worden gezuiverd.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand wordt geadviseerd om (bouwblok)drainage aan te leggen. Ook wordt geadviseerd om IT riolen aan te leggen, die naast de afvoer van hemelwater ook grond afvoeren.

Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	In verband met de waterkwaliteit dient voor waterlopen rekening gehouden te worden met een waterdiepte van tenminste 0,5 meter (slootbodem op NAP –1,30 m). Voor waterpartijen moet uitgegaan worden van een gemiddelde waterdiepte van 1,00 m (waterbodem op NAP –1,80 m) met plaatselijke overdiepte. Het regenwater van de daken en de straten wordt geloosd op het oppervlaktewater. Om verontreiniging van het oppervlaktewater te vermijden zal de lozing van het hemelwater van de straat en de perceelsverharding plaatsvinden via een nader te uit te werken filterconstructie.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er is wel natuurgebied in het plangebied aanwezig. Maar er wordt hierin niet gebouwd. Ook wordt er niet gebouwd in een infiltratiegebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal omgevingsplan)	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied. Verdroging is derhalve niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De huidige kreken te r hoogte van camping 'De Krabbenkreek' is de functie natuur toegekend. Voor dit systeem geldt het hoogste ecologische ambitieniveau. Binnen dit gebied zullen geen veranderingen optreden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Voor de aanleg van waterlopen en waterpartijen moet uitgegaan worden van taludhellingen van 1:2 of flauwer. Met het oog op het slootonderhoud, zoals maaien en baggeren, wordt rekening gehouden met een afstand van vijf tot zeven meter vanaf de insteek van de sloot waar niet gebouwd, houtgewassen geplant of een hekwerk geplaatst mag worden. Plasbermen zijn uit oogpunt van waterbeheer niet vereist.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen waterschapswegen voor	De koelhuisweg betreft een waterschapsweg. De ontwikkelingen zijn niet van invloed op deze weg.



Figuur 13: Waterkering

Afspraken waterbeheerder

Voor het gehele plan zal een geïntegreerd riool- en waterhuishoudingsplan worden voorbereid. Als voorbereiding hierop is inmiddels een gebiedsmontering van de grondwaterstand aangevangen. Het bouwrijpmaakonderzoek zal na de oogst van de gewassen plaatsvinden waarna ontwerputgangspunten ten aanzien van bouwpeilen, riolering, ontwatering en afwatering nader worden vastgesteld en worden uitgewerkt. Daarbij zullen de beleidslijnen van het waterschap leidend zijn. Ten aanzien van de waterkeringen zal nader overleg plaatsvinden met het Waterschap Scheldestromen.

Overleg waterbeheerder

Op 13 september 2002 heeft het Waterschap Zeeuwse Eilanden een schriftelijke wateradvies gegeven op de "Structuurvisie havengebied Sint Annaland". Dit advies is als bijlage 3 in het separate bijlagenboek opgenomen. Vervolgens is een waterparagraaf opgesteld, welke op 12 december 2003 is besproken met het Waterschap. Deze is hieronder beschreven. Aangezien de ontwikkelingsplannen dusdanig zijn gewijzigd is het echter noodzakelijk deze opnieuw aan het waterschap voor te leggen.

In meerdere overleggen met het waterschap zijn deze plannen besproken. Het waterschap is bekend met het feit dat binnen de keurzonering wordt gebouwd. De ligging van een gedeelte van de gebouwen in de beschermingszone van de Keur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (1998) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied grenst aan het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Oosterschelde. De Havendijk en de Molendijk zijn aangewezen als waardevolle binnendijk. Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dient bij een ontwikkeling binnen een afstand van 100 meter van natuurgebieden een afweging plaats te vinden. Binnendijken, hieronder de hiervoor genoemde dijken, zijn hiervan uitgesloten. Een afweging ten aanzien van deze dijken is derhalve niet nodig. Overigens is in de planvorming wel rekening gehouden met de waarde van de dijken. Tussen de beoogde nieuwbouwperven en de dijken wordt de nodige afstand in acht genomen, zodat de dijken als waardevol element in zijn waarde worden gelaten.

De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Derhalve heeft op 30 maart 2005 het Bureau Waardenburg bv een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (zie bijlage 4). De effecten van de uitbreiding van het chaletterrein 'De Krabbenkreek' zijn ook in het onderzoek betrokken. Deze uitbreiding is inmiddels middels een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO gerealiseerd. De conclusies uit bovengenoemd rapport ten aanzien van deze uitbreiding zijn in de procedure betrokken.

Omdat het onderzoek door Bureau Waardenburg reeds in 2005 uitgevoerd is, is door Adviesbureau Mertens B.V. in augustus 2011 een actualiserende natuurtoets 'Havengebied Sint-Annaland' uitgevoerd. In de onderstaande alinea's is de conclusie van het onderzoek verwoord.

Het gebied ten westen van het recreatiepark, inclusief het water binnen het recreatiepark, betreft Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De gehele Oosterschelde ten noorden van het Havengebied betreft tevens EHS. Ook het gebied ten noorden van de Botenopslag(loods) betreft EHS. Via de Molendijk tot de Havendijk loopt tot slot een Ecologische Verbindingszone. Effecten op de (werking van de) EHS worden niet voorzien. De EHS binnen het gebied is veiliggesteld doordat deze EHS is opgenomen als natuur binnen het bestemmingsplan en de plannen in de omgeving (recreatie) conserverend zijn. De ontwikkelingen die de bestemmingsplannen verder mogelijk maken zijn van dien omvang dat ze geen effecten zullen hebben op de (werking van de) EHS in combinatie met de maatregelen zoals genoemd in onderstaande alinea.

De plannen voor het Havenplateau zijn, op vier bebouwingseenheden na, conserverend. Het recreatiepark blijft gehandhaafd en zal niet van vorm of functie veranderen. Ook het jachtbouwbedrijf / de jachtmakelaar zal blijven bestaan in de huidige vorm. Wel zal er een loods worden bijgebouwd waardoor nu opgeslagen boten in de loods kunnen staan. Het is van belang dat versturende activiteiten op vogels in de aanlegfase van de loods in de minst kritieke periode uit te voeren. Dit betreft het najaar als er geen broedvogels zijn of overwinterende vogels. De loods maakt het mogelijk om in de gebruiksfase eventueel minder effecten ontstaan omdat deze nu in de open lucht plaats vinden.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op het Havenplateau vier bebouwings-eenheden worden gerealiseerd en dat het gebied daaromheen heringericht wordt. Deze activiteit kan tot gevolg hebben dat er verstoring optreedt. Het is daarom eveneens van belang om verstorende activiteiten voor vogels in de aanlegfase in de minst kritieke periode uit te voeren. Dit betreft het najaar als er geen broedvogels zijn of overwinterende vogels zijn. Het is daarnaast van belang dat er zo min mogelijk licht wordt gebruikt om optische verstoring tegen te gaan

In en direct rond het Havengebied komen licht beschermde soorten voor en tevens enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen. Deze vleermuizen kunnen gewoon blijven foerageren. Het plan is daarom niet van invloed op matig of zwaar beschermde soorten. Voor de licht beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. In het kader van de Natuurbeschermingswet worden mitigerende maatregelen voorgesteld en is één voorwaarde in de gebruiksfase vereist om effecten op het Natura-2000 gebied Oosterschelde te voorkomen (zie boven). Als deze maatregelen worden uitgevoerd worden geen effecten voorzien op de te beschermen natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Significante effecten zijn uitgesloten, ook niet in combinatie met andere projecten. Aangezien maatregelen genomen dienen te worden en er een voorwaarde hangt aan het gebruik, dient in het kader van de Natuurbeschermingswet een vergunning van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet te worden verkregen. Effecten worden tevens niet voorzien op het natuurbeleid zoals verwoord in het Omgevingsplan Zeeland. Het plan heeft tevens geen invloed op beschermde soorten en derhalve hoeft geen ontheffingsaanvraag (t.b.v. een positieve afwijzing) van de Flora- en faunawet verkregen te worden.

Aangezien geen effecten worden voorzien op beschermde gebieden en soorten is het aannemelijk dat de natuurwetgeving en het natuurbeleid de uitvoering van het plan niet beïnvloedt. Het is derhalve aannemelijk dat de bestemmingsplannen, gelet op natuur, ten uitvoer kunnen worden gebracht. Het natuuronderzoek is in bijlage 6 opgenomen.

5.8 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid en de Provinciale ruimtelijke verordening Zeeland moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuws)vestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de aan de oost- en westzijde van het plangebied grenzende gronden bestemd voor landbouw. Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven kan op grond van dit bestemmingsplan uitsluitend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid, waarin het provinciale bufferbeleid is verwoord, is nieuwvestiging binnen 100 meter van woongebieden niet toegestaan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is tevens een

aanlegvergunningvereiste opgenomen voor het inplanten van boomgaarden binnen 50 meter van de bebouwde kom. Nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid op de gronden grenzend aan het plangebied wordt reeds uitgesloten en ook voor het inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied geldt een aanlegvergunningstelsel.

Binnen de 100 meter zone zijn reeds enkele agrarische bedrijven gevestigd. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden zullen niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van deze bedrijven. De bufferzone vormt derhalve geen belemmering ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het

op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Op basis van de provinciale risicokaart liggen geen risicocontouren. De externe veiligheid is hier dan ook niet in het geding.

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Duurzaam bouwen

De gemeente Tholen kiest in het milieubeleidsplan 'Samen op weg naar meer duurzaamheid, Milieubeleidsplan 2003-2008 (2003)' voor een duurzame ontwikkeling in de gemeente Tholen. Duurzame ontwikkeling richt zich daarbij op ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente Tholen kiest bij de invulling van het milieubeleid voor een integrale benadering. De meest relevante beleidsterreinen zijn:

- ruimte en milieu;
- economie en milieu;
- samenleving en milieu.

Om deze duurzame ontwikkeling te verwezenlijken wordt zowel van gemeente, bedrijven, instellingen als burgers een actieve betrokkenheid gevraagd. Voorwaarde voor een duurzame samenleving is duurzaam handelen, met aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente Tholen wil de kennis en het besef (duurzaam denken) van

verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

de inwoners over milieu en duurzaamheid op en zodanige manier vergroten dat het zich vertaalt in een grotere betrokkenheid en participatie.

Leefbaarheid wordt voor een belangrijk deel bepaald door de milieuaspecten geluid, externe veiligheid en kwaliteit van bodem, water, lucht en openbare ruimte. Duurzaamheid wordt mede bepaald door het ruimtegebruik (duurzame inrichting) en het gebruik van materialen (afval) en energie (sluiten van kringlopen).

Om de leefomgevingkwaliteit te verbeteren wordt onderscheid gemaakt in inhoudelijke, (duurzaamheidsstrategieën) en procesmatige kwaliteit (kwaliteitsprincipes).

Het Thools milieubeleid bestaat daarmee uit twee sporen. Enerzijds drie duurzaamheidsstrategieën (duurzame ruimtelijke ontwikkeling, duurzame bedrijvigheid en duurzaam handelen) en anderzijds uit een thematisch milieubeleid (afval, water, bodem, energie, geluid, groen, geur en veiligheid).

De gemeente Tholen heeft daarnaast het Zeeuws convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. De gemeente heeft het thema Duurzaam Bouwen als kerntaak gekozen en voor de uitvoering van deze taak een plan van aanpak Duurzaam Bouwen opgesteld. Dit betekent dat bouwplannen worden getoetst aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

5.11 Vrijwaringszone – molenbiotoop

Vanuit de Verordening ruimte provincie Zeeland, artikel 2.17, dient in de toelichting bij een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens en overige windmolens waarvan het gaande werk niet meer intact is. Daarnaast dient een bestemmingsplan regels tot behoud van de cultuurhistorische waarde van traditionele windmolens en overige windmolens waarvan het gaande werk niet meer intact is en van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens te bevatten. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. Dit laatste is niet van toepassing op:

- bestaand gebruik en bestaande bebouwing;
- het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht.
- het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voorzover de bebouwingsmogelijkheden, krachtens het vigerende bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing is toegelaten, niet worden vergroot. In afwijking van de vorige volzin mogen meer bebouwingsmogelijkheden worden geboden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aanneemelijk wordt gemaakt dat geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.

In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Aan bovenstaande eisen vanuit de Verordening ruimte provincie Zeeland wordt voldaan, zie onderstaande alinea's.

Buiten het plangebied, binnen de kom van Sint Annaland zijn twee molens aanwezig: stellingmolen 'De Vier Winden' en een standermolen. Voor behoud van de molens is het van belang dat de molens kunnen blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor noodzakelijk. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waar door rendementsverlies ontstaat. Slechts een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is).

Dit betekent dat in de omgeving van een molen beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt het molenbiotoop c.q. een molenbeschermingszone genoemd.

Rondom een molen dient in ieder geval een vrije ruimte aanwezig te zijn van 100 meter. Dit geldt zowel voor bebouwing als beplanting. Bij een stellingmolen zijn binnen deze afstand obstakels uitsluitend aanvaardbaar indien deze onder de hoogte van de stelling blijven. Ook buiten de obstakelvrije ruimte kunnen beperkingen aan de hoogte van gebouwen en beplanting worden gesteld.

Afhankelijk van het molentype en van het gebied waarin de molen is gelegen, kan het molenbiotoop een groot gebied bestrijken (vele honderden meters). Deze zone is vooral van belang voor nieuwe bebouwing. In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ('De Hollandsche Molen') is een formule opgenomen waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken.

Deze formule luidt als volgt:

$$H(x) = x/n + cxz$$

Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte:

$$X = n \times (H(x) - c \times z)$$

Waarin:

H = hoogte van het obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied

c = 0,2 (constante)

z = askophoogte = helft vlucht + stellinghoogte ($\frac{1}{2}v + s$)

De molenbiotoop van de molen aan de Molendijk omvat een groot gedeelte van het plangebied. In de huidige situatie is er geen sprake van een 'ideale' molenbiotoop. De molen wordt in de huidige situatie namelijk vrijwel geheel omringd door bestaande bebouwing waardoor de windvang reeds wordt beperkt. In de bestaande situatie is er reeds sprake van een overschrijding van de obstakelhoogte om een 'ideale' molenbiotoop te creëren.

In de nieuwe situatie is vanwege een tweetal redenen sprake van een verslechtering van de molenbiotoop. De eerste reden is het feit dat de belemmeringshoek voor de wind toeneemt. Ten tweede doordat hoger dan de huidige omringende bebouwing wordt gebouwd. Er is echter sprake van vervangende nieuwbouw. De landmark is een vervanging van een bestaand bedrijfscomplex met een hoogte van 27 meter (silo) en de andere gebouwen dienen ter vervanging van het volume van de grootschalige opslagloodsen.

Uit de windroos voor de Oosterschelde blijkt dat de heersende windrichting percentagegewijs meestal zuidwest/west is. De toename van de belemmeringshoek betreft de wind die uit het noordwesten komt. Het is niet onredelijk te veronderstellen dat de invloed van de toegenomen belemmeringshoek voor de windvang van de molen gering is ten opzichte van de bestaande situatie.

Een tweede aspect van de molenbiotoop heeft te maken met de belevingswaarde. Molens zijn een belangrijk element in het landschap en hebben vaak te maken met de ontstaansgeschiedenis van dat landschap. Omdat molens wind moesten kunnen vangen, stonden ze in een open landschap of staken ze in ieder geval uit boven hun omgeving. Die voor molens kenmerkende situatie moet zoveel mogelijk worden bewaard, willen de werktuigen volledig tot hun recht komen. Met andere woorden: molens horen in het zicht te staan. Als dat het geval is blijken molens zeer belangrijke herkenningspunten in een gebied te zijn. Bij de nieuwbouw is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belevingswaarde van de molen. De molen zal in het zicht blijven staan en blijven fungeren als dorpsentree.

De molenbiotoop vormt één van de vele aspecten waar bij de beoogde ontwikkeling rekening mee is gehouden. De molen is gelegen in een bebouwde omgeving, waar ontwikkelingen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening van het gebied als geheel en de voorliggende locatie in het bijzonder, niet zijn uit te sluiten c.q. onaanvaardbaar zijn te achten. Verder wordt door de toename van de belemmering geen grote economische belangen geschaad, aangezien de molen zijn oorspronkelijke (bedrijfsmatige) functie heeft verloren. De molen wordt nu draaiende gehouden door een vrijwilliger. Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de molenbiotoop. De maatschappelijke druk om te voorzien in de beoogde ontwikkelingen wegen zwaarder dan de verslechtering van de molenbiotoop. Derhalve wordt de kleinschalige verslechtering van de molenbiotoop aanvaardbaar geacht.

5.12 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende ma-

te bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL 2009):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft minder dan 1500 woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling onder het 3% criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

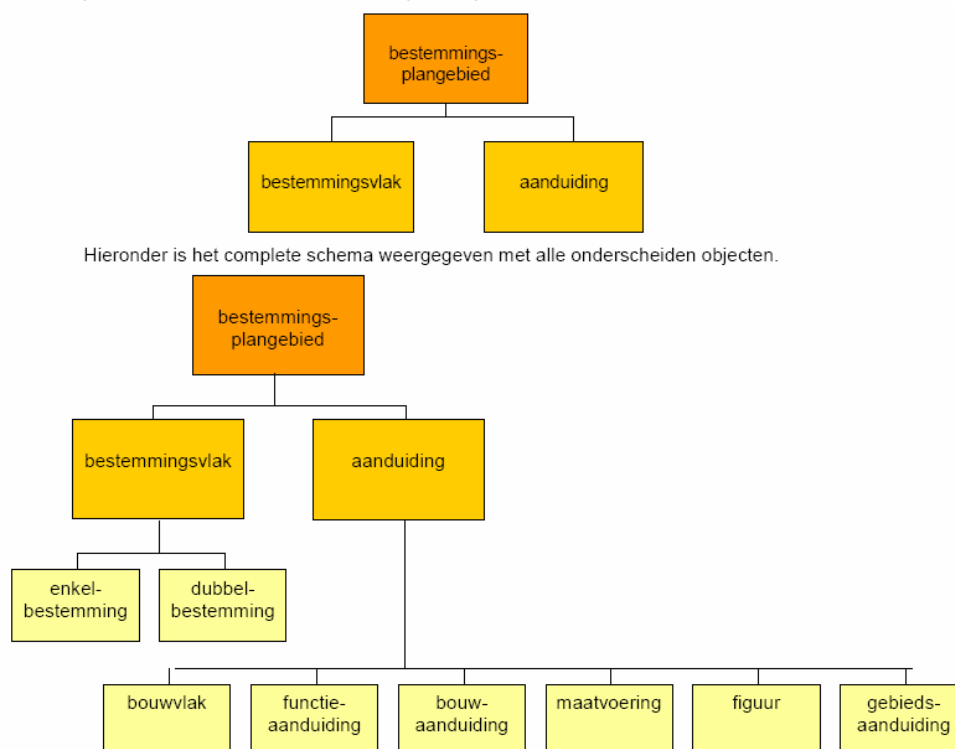
6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint-Annaland' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt onder andere de juridische regeling voor een uitbreiding van de kern Sint-Annaland. Ook legt het bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint Annaland' de bestaande situatie vast, het betreft dan met name de camping en de bedrijvigheid aan de oostzijde van de haven. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De (analoge) verbeelding van 'Havengebied Sint-Annaland' bestaat uit één kaartblad.

Verbeelding en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'. De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



De interpretatie van de definitie 'bouwvlak', zoals in de SVBP 2008 is opgenomen, is in belangrijke mate bepalend voor de wijze van regelen van de bebouwing in de regels en verbeelding ervan op de verbeelding.

Deze definitie luidt als volgt:

'een geometrisch bepaald vlak, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'

Op basis van deze definitie is het mogelijk het bestemmingsplan zodanig vorm te geven dat bouwwerken zowel binnen als buiten een bouwvlak kunnen worden opgericht.

Ten behoeve van een eenduidige regeling is voor het bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint-Annaland' gekozen voor een volgende benaderingswijze:

1. Voor de bestemmingen die zijn gericht op bouwen (zoals wonen, bedrijf, detailhandel etc.) kunnen bouwwerken alleen worden opgericht binnen een bouwvlak. Dit geldt dus voor zowel voor gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde. Dit betekent dat in deze gevallen het bestemmingsvlak samen valt met het bouwvlak.
Binnen het bouwvlak wordt middels bouwaanduidingen (daar waar dit relevant is voor de verschijningsvorm van gebouw) de grenzen aangegeven waarbinnen de bouwwerken mogen worden opgericht; de zogenaamde aanduidingsvlakken. Voor de bestemming wonen betekent dit dat er een aanduidingsvlak is opgenomen waar de hoofdgebouwen mogen worden opgericht (met een bouwaanduiding voor een aantal categorieën, zoals vrijstaand. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden opgericht.
2. Voor de bestemmingen die niet zijn gericht op bouwen (zoals groen, verkeer, water, sport) worden enkel bouwvlakken opgenomen voor de hoofdgebouwen. Buiten deze bouwvlakken mogen ongeschikte gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. Overigens mogen de bouwwerken geen gebouw zijnde eveneens binnen het bouwvlak worden opgericht.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFSTUK 1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

Het bedrijventerrein ten oosten van de haven alsmede de oostelijk van de haven gelegen kades zijn bestemd voor bedrijven. Het betreft een thematisch bedrijventerrein gericht op de watersport. Vanwege de representativiteit van de te ontwikkelen bebouwing

in relatie tot de omgeving is de buitenopslag, anders dan de stalling van boten, niet toegestaan. Andersoortige bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. Detailhandelsbedrijven, horecabedrijven, zelfstandige kantoren, risicovolle inrichtingen, geluidhinderlijke inrichtingen en groothandels-, transport-, en distributiebedrijven zijn expliciet uitgesloten. Het garagebedrijf aan het Domineeshof is positief bestemd.

Groen (artikel 4)

De groenzones rondom het bedrijventerrein zijn bestemd als 'Groen'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast komt er in de bestemming 'Groen' een verkeersverbinding voor, waarover boten die uit de haven zijn getakeld naar de achter de haven gelegen loods worden getransporteerd. De verbinding heeft een specifieke verkeersaanduiding 'bestemmingsverkeer' meegekregen.

Horeca (artikel 4)

De horecagelegenheid aan de Havenweg is bestemd tot 'Horeca'. Binnen deze bestemming kan een hotel of restaurant worden opgericht. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Ook is één bedrijfswoning binnen het bouwvlak toegestaan. De maximale goothoogte van gebouwen is vastgelegd op de verbeelding. De overige hoogtes zijn opgenomen in de regels. Tot slot is het niet toegestaan de gronden ten behoeve van detailhandel te gebruiken.

Natuur (artikel 6)

Aan de huidige kreken ter hoogte van camping 'De Krabbenkreek' is de functie natuur toegekend. Voor dit systeem geldt het hoogste ecologische ambitieniveau. Ter bescherming van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden is voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist.

Recreatie (artikel 7)

De bestaande camping 'De Krabbenkreek' is bestemd tot 'Recreatie'. De gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Op de camping mogen niet voor bewoning geschikte gebouwen, zoals recreatieve voorzieningen en horecavoorzieningen ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak opgericht worden. Buiten het bouwvlak mogen kampeermiddelen, chalets en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden. Aan de watersportvoorzieningen is een aanduiding toegekend.

Voorts is bepaald dat detailhandel in en permanente bewoning van de recreatieve woonverblijven niet zijn toegestaan.

Met betrekking tot het bouwen zijn regels opgenomen met betrekking tot bouwhoogtes, het maximale percentage van het aantal percelen dat bebouwd mag worden met recreatieve woonverblijven (70%), de oppervlakte van recreatieve woonverblijven (maximaal 90m²) en de onderlinge afstand tussen deze woonverblijven.

Verblijfsgebied (artikel 8)

Het verblijfsgebied rondom de haven is bestemd als 'Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken opgericht worden.

Verkeer (artikel 9)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut en ter plaatse van de aanduiding garage zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken opgericht worden.

Water (artikel 10)

De jachthaven is bestemd tot 'Water'. In dit artikel zijn onder andere regels opgesteld ten aanzien van het maximaal aantal vaste ligplaatsen en de breedte van een aanlegsteiger. Woonboten en detailhandelsactiviteiten zijn in de haven niet toegestaan.

Woongebied (artikel 11)

Het havenplateau is bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming mogen maximaal 4 woongebouwen worden opgericht. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor horecabedrijven en detailhandel.

De gebouwen zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak. De bouwhoogte van het vierde woongebouw dat op de kop van het Havenplateau is geprojecteerd mag maximaal 36 meter bedragen. De twee middelste gebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter en het ander kopgebouw een maximale bouwhoogte van 19 meter.

Met betrekking tot het gebruik van een deel van een woning voor kantoor- of praktijkruimte binnen de bestemming is eenzelfde regeling opgenomen als in artikel 11 (Wonen).

Waarde – Archeologie -1 tot en met Waarde Archeologie -4 (artikel 12, 13, 14 en 15)

Daar waar uit onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel verwacht worden kan de archeologische dubbelbestemming achterwege worden gelaten. Dit betekent voor het Havenplateau dat alleen de 'Waarde-Archeologie-3' en 'Waarde-Archeologie-4' zijn opgenomen op de verbeelding.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -3 en 'Waarde – Archeologie -4' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie -3' voor het bouwen voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Ter plaatse van de 'Waarde-Archeologie 4' gelden de maximale maten 2500 m² en dieper dan 40 cm.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel).

Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen. Dit kan zowel naar een zwaarder be-

schermingsregime als naar een lichter beschermingsregime. Derhalve zijn ook de bestemmingen 'Waarde-Archeologie-1' en 'Waarde – Archeologie-2' opgenomen. Voor de waarden 1 en 2 geldt een gelijkvormig beschermingsregime met andere maatvoeringen.

Waarde – Beschermde dijk (artikel 16)

Vanuit de provinciale ruimtelijk verordening is bepaald dat bestaande natuur/binnendijken beschermd dienen te worden. De bescherming van het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle karakter van de dijk is vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde dijk'. Omdat de primaire functie van een gedeelte van de dijk waterkering is, is hieraan voorrang gegeven en is de genoemde dubbelbestemming niet primair voor dit dijkvak gehanteerd. Gekozen is voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Waterstaat - Waterkering (artikel 17)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Binnen deze bestemming is bouwen ten behoeve van de waterkering of ten behoeve van andere bestemmingen alleen toegestaan met toepassing van een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de belangen van de waterkering daarmee niet onevenredig worden geschaad. Uit oogpunt van het voorkomen van dubbele wetgeving (met de Keur Waterkeringzorg) wordt het opnemen van een omgevingsvergunning voor het regelen van werken en werkzaamheden (geen bouwen) niet noodzakelijk geacht.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 18)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 19)

Deze algemene regels zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels. Het betreft hier de overschrijding bouwgrenzen en gevellijn.

Algemene gebruiksregels (artikel 20)

In artikel 20 zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels (artikel 21)

In artikel 21 zijn algemene aanduidingsregels opgenomen in verband met:

- De molenbeschermingszone vanwege de bestaande molen aan de Molendijk;
- De beschermingszone A van de waterkering. Bouwen in de vrijwaringszone, de beschermingszone A (zoals opgenomen op de verbeelding), is pas toegestaan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering.

Algemene afwijkingsregels (artikel 22)

In artikel 22 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen geringe afwijkingen. Er kan afgeweken worden van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Horeca-activiteiten.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 23)

In artikel 23 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 24)

Artikel 24 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 25)

De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint-Annaland'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Alle te ontwikkelen gronden binnen het plangebied komen in eigendom van de gemeente en het verhalen van de exploitatiekosten is via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten. Er wordt gestreefd naar het afsluiten van anterieure overeenkomsten.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen. Uit een summier exploitatieoverzicht blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dit exploitatieoverzicht is opgenomen in bijlage 8 van het separate bijlagenboek

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

In het kader van de inspraak betreft de gemeente de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 18 september tot en met 30 oktober 2009 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen.

Gedurende deze periode zijn 12 inspraakreacties bij Burgemeester en Wethouders ingediend. In bijlage 9 van het separate bijlagenboek is als onderdeel van de antwoordnotitie het inspraakrapport alsmede afschriften van de schriftelijke inspraakreacties opgenomen.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- VROM (nu Ministerie van I&M);
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;

De ingekomen reacties en de beantwoording hiervan zijn eveneens als bijlage 9 in het separate bijlagenboek opgenomen, als onderdeel van de antwoordnotitie.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

9.1 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Havenplateau, Sint Annaland' heeft met ingang van 25 januari 2013 zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve overwegingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (versie 8 januari 2013) wijzigingen aangebracht. In bijlage 10 wordt hierop ingegaan.

