

13.00917

**Reactienota ingediende zienswijzen in het kader van inspraak
voorontwerp – bestemmingsplan Havenplateau Sint-Annaland
gemeente Tholen**

Tholen, 29 december 2011

Inleiding

In het kader van het project Havengebied Sint-Annaland zijn c.q. worden drie bestemmingsplannen opgesteld, te weten:

1. een bestemmingsplan voor het Havenplein;
2. een bestemmingsplan voor het Havenplateau;
3. een bestemmingsplan voor de Kleine Suzannapolder

De bestemmingsplannen voor het Havenplein en het Havenplateau zijn in voorontwerp gereed en zijn voor inspraak als bedoeld in de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegd. Tevens zijn deze bestemmingsplannen in het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Wet ruimtelijke ordening gebracht.

De inspraaktermijn was van 18 september tot 30 oktober 2009. Op 20 oktober 2009 is nog een inspraakbijeenkomst gehouden in de Wellevaete te Sint-Annaland.

Gedurende deze termijn zijn twaalf zienswijzen ingediend, te weten door:

1. Recreatiepark de Krabbenkreek, Nieuwlandseweg 2, 4697 RK Sint-Annaland bij brief van 19 oktober 2009;
2. reclamanten sub 2;
3. Schipper Noordam Advocaten, postbus 23509, 3001 KM Rotterdam bij brief van 23 oktober 2009 namens reclamanten;
4. Borsboom & Hamm Advocaten bij brief van 21 oktober 2009 namens reclamanten, mede handelend onder de naam De Zeebaars en namens de vennootschap Foodchains Ltd., kantoorhoudende te Sint-Annaland en namens de besloten vennootschap Rug Recht B.V.;
5. Benex Exploitatie Mij. B.V., Schelde Rijnweg 46, 4691 TB Tholen bij ongedateerde brief, binnengekomen bij de gemeente d.d. 27 oktober 2010;
6. Benel Holding B.V., Schelde Rijnweg 46, 4691 TB Tholen bij brief van 26 oktober 2009;
7. De Vrienden van Sint-Annaland, Bewonersvereniging Suzannapolder, vertegenwoordigd door het bestuur bij brief van 28 oktober 2009;
8. Enjoy Sailing Zeeland, postbus 44, 4697 ZG Sint-Annaland bij brief van 27 oktober 2009;
9. De Vrienden van Sint-Annaland bij brief van 28 oktober 2010, ondertekend door Busmariteam B.V., Havenweg 4, 4697 RL Sint-Annaland, Enjoy Sailing B.V., Koelhuisweg 5, 4697 RM Sint-Annaland, De Valk Jachtmakelaardij Zeeland B.V., Kolehuisweg 4, 4697 RM Sint-Annaland en Kooi Ship Operation B.V., Koelhuisdreef 1, 4697 RM Sint-Annaland;
10. De Vrienden van Sint-Annaland in de vorm van Sail Sint-Annaland, postbus 6, 4697 ZG Sint-Annaland bij brief van 29 oktober 2009;
11. De Vrienden van Sint-Annaland in de vorm van stichting Sail Sint-Annaland, het bestuur van de Watersportvereniging Sint-Annaland bij brief van 29 oktober 2009;
12. Watersportvereniging Sint-Annaland, postbus 6, 4697 ZG Sint-Annaland bij brief van 29 oktober 2009.

Hierna volgt de inhoud van de ingediende zienswijze gevolgd door een gemeentelijke reactie.

1. **Recreatiepark de Krabbenkreek, Nieuwlandseweg 2, 4697 RK Sint-Annaland bij brief van 19 oktober 2009**

De in de zienswijze gemaakte opmerkingen komen, kort samengevat, op het volgende neer:

- a. Op de website staat het horecagedeelte los van de beheerderswoning, hetgeen onjuist is;

- b. Verzocht wordt een horecabestemming te leggen op het horecagedeelte van het recreatiepark, een en ander overeenkomstig de Nota horeca en het beleid dat wordt gevolgd ten aanzien van de watersportvereniging.

Ad 1.a. Op de website staat het horecagedeelte los van de beheerderswoning, hetgeen onjuist is

Reactie

Op de verbeelding staat als ondergrond inderdaad het horecagedeelte los van de beheerderswoning. Dit betreft evenwel zoals gezegd de ondergrond en staat los van de juridische situatie. De gebouwen, zowel beheerderswoning als horecagedeelte zijn opgenomen in een bouwvlak. Binnen dat bouwvlak mag worden gebouwd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Ad 1.b. Verzocht wordt een horecabestemming te leggen op het horecagedeelte van het recreatiepark, een en ander overeenkomstig de Nota horeca en het beleid dat wordt gevolgd ten aanzien van de watersportvereniging

Reactie

In de vastgestelde nota Horeca is aangegeven dat de horecagedeelten van watersportverenigingen en recreatieparken een algemene horecabestemming zouden krijgen.

Conclusie

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen.

2. reclamanten sub 2

De in de zienswijze gemaakte opmerkingen komen kort samengevat op het volgende neer:

- a. Aantasting van de ruimtelijke beleving en het uiterlijk van het dorp;
- b. Onaanvaardbare risico's met betrekking tot bouwlocatie en grondexploitatie;
- c. Ontwrichting van de lokale woningmarkt met betrekking tot vraag en aanbod;
- d. Gewenst wordt een appartementengebouw in de vorm van grachtenpanden op de Cebeco-locatie, herinrichting van het havenplateau in een ruime parkeerplaats met ruimte voor evenementen; een ruime wandelpromenade langs de havenrand.

Ad 2.a. Aantasting van de ruimtelijke beleving en het uiterlijk van het dorp

Ingegaan wordt op het open houden van het havenplateau als een mooi uitzichtpunt, ruime parkeergelegenheid en een groot evenemententerrein. De voorgestelde bouwvorm heeft geen enkele relatie met de oude kern van het dorp.

Reactie

Op het havenplateau heeft naast de ruime parkeergelegenheid sedert begin jaren '60 een grote graansilo (27 m hoog) gestaan met aanbehorende loodsen. In het kader van de structuurvisie Havengebied Sint-Annaland is in november 2002 door de gemeenteraad besloten dit gebouwencomplex qua functie te wijzigen in een woonfunctie in plaats van een bedrijfsfunctie. Als gevolg van diverse oorzaken is op verzoek van de gemeente de oorspronkelijke silo gesloopt met als voorwaarde dat een vergelijkbaar volume terug gebouwd zou kunnen worden op het havenplateau. Als gevolg van de sloop van het oorspronkelijke gebouwencomplex is gezocht naar een stedenbouwkundige invulling die recht doet aan de wens vanuit de structuurvisie om dorp en haven weer met elkaar te verbinden. In 2006/2007 heeft dat geleid tot de acceptatie van een stedenbouwkundig model, waarbij naast het vervangende landmark een drietal lagere gebouwen was gepositioneerd op het havenplateau. Vervolgens is een selectie opgezet voor architectenbureaus. In 2007 zijn door de geselecteerde architectenbureaus voorstellen

gedaan voor de inrichting van de verschillende deelgebieden, derhalve ook voor het havenplateau. Voor de bebouwing op het plateau kon, aldus de door de gemeente ingeschakelde stedenbouwkundige en landschapsdeskundige, een modernere architectuur worden gebruikt die meer aansloot bij het moderne van de jachthaven en aansloot op de grote open ruimte van de Krabbenkreek/Oosterschelde. Ook tijdens de bijeenkomsten in 2007 bleek in het algemeen van meer voor- dan tegenstanders voor de architectenvoorstellen. Deze voorstellen verkeren nog in datzelfde stadium. In het kader van het project is vervolgens gewerkt aan de grondexploitatie.

Tijdens de coalitievorming van het college van burgemeester en wethouders is deze bebouwing ook nadrukkelijk onderwerp van discussie geweest waarbij is afgesproken de bebouwing te heroverwegen. In het kader van deze heroverweging is nadrukkelijk besloten te kiezen voor de variant waarbij sprake is van een landmark met drie lagere gebouwen, zoals oorspronkelijk (in 2006) was voorgesteld. Tevens is aangegeven dat de toegepaste architectuur nog eens bekeken zou worden. In die zin is gedeeltelijk aan de opmerking tegemoet gekomen. Het volume en de situering van de bebouwing blijft gelijk aan het voorstel zoals dit in 2006 en 2007 is gepresenteerd aan de bevolking van Sint-Annaland. Aan dit gedeelte van de opmerking is niet tegemoet gekomen.

Conclusie

Na een tweede zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen is er voor gekozen de stedenbouwkundige inrichting, zoals eerder in 2006 is vastgesteld, te handhaven. Aan de opmerking is niet tegemoet gekomen.

Ad 2.b. Onaanvaardbare risico's met betrekking tot bouwlocatie en grondexploitatie

Het buitendijks bouwen veroorzaakt hoge bouwkosten als gevolg van het verhogen van het havenplateau en het verstevigen van de damwand. Daarnaast moet de zeedijk bij de Suzannapolder worden verstevigd. De kosten van het bouwrijp maken zullen zo hoog worden dat een verantwoorde exploitatie niet mogelijk zal zijn.

Reactie

Alleen het verhogen van het havenplateau is een gevolg van de te realiseren woonbebouwing en dan met name gericht op het veilig kunnen verlaten in geval van calamiteiten in de vorm van het onder water lopen van het havenplateau. Dit doet zich enkele malen per jaar voor. De versteviging van de damwand is feitelijk het vervangen van de bestaande damwand, die aan het eind van de levensduur is. De vervanging van de damwand heeft strikt genomen niets met de bebouwing van het havenplateau te maken.

Als gevolg van de verrichte bodemonderzoeken binnen de Kleine Suzannapolder naar de mogelijkheid vervangende waterberging te realiseren achter de bestaande waterkering is gebleken dat de bestaande waterkering zodanig instabiel is dat op korte termijn maatregelen moeten worden genomen, zoals het aanbrengen van een zogenaamde steunberm. Ook deze werkzaamheden hadden zonder meer moeten gebeuren en staan niet in direct verband met de realisering van bebouwing op het havenplateau.

De kosten van het bouwrijp maken worden veroorzaakt door verschillende factoren, die los staan van eventuele bodemfactoren. Gestreefd wordt om in overleg met de projectontwikkelaars te komen tot een grondexploitatie die voor alle partijen acceptabel zal zijn. Deze grondexploitatie zal regelmatig moeten worden getoetst op de actuele situatie. De afspraken over de grondexploitatie zullen worden vastgelegd in een op te stellen samenwerkingsovereenkomst.

Conclusie

De risico's zijn afgedekt door middel van een af te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Aan de opmerking is niet tegemoet gekomen.

Ad 2.c. Ontwrichting van de lokale woningmarkt met betrekking tot vraag en aanbod.

De hoeveelheid van circa 300 woningen ten opzichte van een bestaand aantal van 900 woningen wordt te hoog geacht, gezien de huidige situatie waar veel woningen langere tijd te koop staan. Het aantal inwoners zal, gelet op de algemene tendens, dalen.

Reactie

Uiteraard dient het aantal woningen in verschillende fasen op de woningmarkt te worden gebracht. In het kader van de grondexploitatie wordt uitgegaan van een periode van 10 jaar. Het project kent een grote diversiteit aan woningtypen. Dit varieert van reguliere grondgebonden woningen, zowel goedkoop, middelduur of duur, appartementen, goedkoop en duur, al dan niet met zorg. Ten aanzien van de positionering van het project in de huizenmarkt is met een vijftal makelaarskantoren overleg gepleegd. Uit dit overleg bleek met name de grote diversiteit van woningen een positief aspect in het project. Daarbij werd nog wel aandacht gevraagd voor de prijsvorming van de woningen. Ten aanzien van de afzetbaarheid zag men geen problemen.

Conclusie

Uit het gevoerde onderzoek bleek dat met een goede fasering en woningdifferentiatie op een goede wijze tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van de huizenmarkt. De opmerking leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ad 2.d. Gewenst wordt een appartementengebouw in de vorm van grachtenpanden op de Cebeco-locatie, herinrichting van het havenplateau in een ruime parkeerplaats met ruimte voor evenementen; een ruime wandelpromenade langs de havenrand.

Reactie

Op de voormalige Cebeco-locatie wordt thans voorzien in een vervangend gebouw. De architectuur is evenwel niet in de vorm van een grachtenpand. De architectuur is nog niet definitief. In het kader van het bestemmingsplan is dat overigens ook niet vereist. De architectuur zal nog nader worden gezien. Zoals gezegd blijft de stedenbouwkundige inrichting uit 2006 gehandhaafd en worden op het overige deel van het plateau appartementengebouwen gerealiseerd. Wel wordt voorzien in de wandelpromenade langs de havenrand

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Schipper Noordam Advocaten, postbus 23509, 3001 KM Rotterdam bij brief van 23 oktober 2009 namens reclamanten

De in de zienswijze gemaakte opmerkingen komen kort samengevat op het volgende neer:

- a. In het bestemmingsplan komen niet de uitgangspunten van de structuurvisie terug;
- b. De hoogte van het landmark is niet of onvoldoende gemotiveerd;
- c. In het bestemmingsplan is een verdergaande ontwikkeling opgenomen dan in de structuurvisie is voorzien;
- d. De toename van appartementen zal leiden tot een grotere verkeerdruk op het havenplateau;
- e. Door toename van het landmark van 27 naar 36 m vindt een toename van het aantal appartementen plaats hetgeen weer leidt tot een grotere verkeersdruk;
- f. Door het ontbreken van voldoende voorzieningen zal een parkeerchaos ontstaan, gelet op het aantal van 100 benodigde aantal parkeerplaatsen voor de gebruikers van de jachthaven;
- g. Onduidelijkheid over de hoogten van verschillende gebouwen;
- h. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte grootstedelijke bebouwing past niet bij de haven en bij het dorpse karakter van Sint-Annaland;

- i. De vergaande ontwikkelingen zullen ernstig nadelige gevolgen hebben voor het woongenot;
- j. Vanuit de hogere verdiepingen van het landmark ontstaat vrij zicht op de woning, hetgeen afbreuk zal doen aan de privacy;
- k. Geconstateerd wordt dat de omvang van de bouwvlakken niet zijn gewijzigd, zodat bij mogelijke verbouw in de toekomst dezelfde bebouwbare ruimte beschikbaar is.
- l. De toegelaten hoogten voor de nieuw te realiseren gebouwen zouden ook moeten gelden voor de woning van reclamant met een beroep op het gelijkheidsbeginsel;
- m. Mocht de gemeente besluiten tot realisatie van het bestemmingsplan, dan is het gewenst met een beroep op het gelijkheidsbeginsel eveneens gebouwen met een hoogte van 4 of 5 woonlagen op te trekken.

Reactie

Ten tijde van de opstelling van deze zienswijze was reclamant nog eigenaar van het pand Havenweg 8. Inmiddels is dit pand verkocht. De nieuwe eigenaar woont sedert circa mei 2010 in het pand aan de Havenweg 8. In het kader van de procedure van een bestemmingsplan (art. 3.8. Wro) kan evenwel een ieder een zienswijze indienen. Het zijn van belanghebbende als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing.

Ten aanzien van de zienswijzen zij het volgende opgemerkt:

Ad 3.a. In het bestemmingsplan komen niet de uitgangspunten van de structuurvisie terug

Reactie

De reden voor opstelling van de structuurvisie was het groot aantal ontwikkelingen rond de haven van Sint-Annaland. Belangrijkste uitgangspunt van de structuurvisie was het herstellen van de verbinding tussen dorp en haven, die mede als gevolg van de herontwikkeling van het gebied na de watersnood van 1953 was verstoord. Het bestemmingsplan kijkt in die zin van de structuurvisie af dat de bebouwing, die was opgenomen in deelgebied 5 nu is verdeeld over vier locaties op het havenplateau. Op zich is afwijking van de structuurvisie mogelijk. Dit is immers een programmatisch beleidsinstrument, met name bedoeld om het beleid voor de toekomst aan te geven. Het is geen juridisch bindend instrument; het bindt alleen de gemeente. Door de instemming door het college van burgemeester en wethouders, zowel in 2006 als in 2010 ten aanzien van de heroverweging, alsmede het raadsbesluit van 23 september 2010 is dit onderdeel van de structuurvisie achterhaald. Hetgeen wel aansluit bij de inhoud van de structuurvisie, dat zijn alle initiatieven om te komen tot een toeristisch en recreatief aantrekkelijke kern binnen de gemeente Tholen, zoals deze in het project Havengebied en de betrokken bestemmingsplannen tot uiting komen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Ad 3.b. De hoogte van het landmark is niet of onvoldoende gemotiveerd

Reactie

De hoogte van het landmark wordt enerzijds bepaald door de functie als landmark, zowel voor het eiland als naar de open ruimte van de Oosterschelde /Krabbenkreek, en anderzijds door de wens om een lang slank gebouw op deze locatie te plaatsen als landmark. Daarnaast levert het landmark een bijdrage in de grondexploitatie. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is dit onderdeel tevens aandachtspunt geweest bij de provincie Zeeland. De provincie heeft na aanvullende onderbouwing ingestemd met de stedenbouwkundige invulling en hoogte van het landmark.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Ad 3.c. In het bestemmingsplan is een verdergaande ontwikkeling opgenomen dan in de structuurvisie is voorzien

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.a.

Ad 3.d. De toename van appartementen zal leiden tot een grotere verkeersdruk op het havenplateau

Reactie

Het is nog maar de vraag of het aantal appartementen inderdaad zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op het havenplateau. Momenteel is het gehele havenplateau voorzien van parkeerplaatsen. In de toekomst zal dat een combinatie zijn van parkeervoorzieningen en appartementengebouwen. Op het plateau wordt voorzien enerzijds in voldoende parkeervoorzieningen voor de woningen, zowel bewoners als bezoekers voor deze woningen, anderzijds is sprake van een ontsluitingsweg over het plateau. Door de situering van de gebouwen wordt een gestrekt karakter van deze weg voorkomen. Op deze wijze wordt tevens voorzien in een snelheidsbeperkende maatregel.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Ad 3.e. Door toename van het landmark van 27 naar 36 m vindt een toename van het aantal appartementen plaats hetgeen weer leidt tot een grotere verkeersdruk

Reactie

De verhoging betekent de toename van het aantal bouwlagen met maximaal 3. Gelet op de voorgestelde vormgeving van het landmark zal sprake zijn van circa 7 appartementen. De toename is niet zodanig dat van een onredelijke toename gesproken kan worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Ad 3.f. Door het ontbreken van voldoende voorzieningen zal een parkeerchaos ontstaan, gelet op het aantal van 100 benodigde aantal parkeerplaatsen voor de gebruikers van de jachthaven

Reactie

Voor de gebruikers van de jachthaven worden vervangende parkeerplaatsen gerealiseerd aan de randen van het projectgebied. Van een parkeerchaos zal geen sprake zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Ad 3.g. Onduidelijkheid over de hoogten van verschillende gebouwen:

Reactie

In het bestemmingsplan wordt eenduidig over de hoogte van de gebouwen op het havenplateau gesproken. Daartoe is in de regels een artikel opgenomen dat handelt over de wijze van meten. In dit artikel wordt geregeld op welke wijze de hoogte van gebouwen dient te worden gemeten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Ad 3.h. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte grootstedelijke bebouwing past niet bij de haven en bij het dorpse karakter van Sint-Annaland

Reactie

Stedenbouwkundig is een scheiding gelegd op de Havenweg, de waterkering die is gelegen tussen de Kleine Suzannapolder en het Havenplateau. De bebouwing binnen de waterkering wordt geacht aan te sluiten bij het historisch karakter van het dorp Sint-Annaland. De bebouwing op het plateau daarentegen mag aansluiten bij het moderne karakter van de jachthaven en de grote open ruimte van de Oosterschelde/Krabbenkreek. Het is derhalve een bewuste keuze om de architectuur op het plateau anders te laten zijn dan de bebouwing in het dorp. Zoals eerder opgemerkt is de architectuur niet direct een element dat binnen het bestemmingsplan kan en moet worden besproken. Het gaat bij het bestemmingsplan met name om het bepalen van de situering en omvang van de bouwmassa's. Overigens is de geplande bebouwing en de uitstraling daarvan onderwerp geweest van een uitgebreide raadsbrede discussie, die er uiteindelijk toe heeft geleid dat in de raadsvergadering van 23 september 2010 is besloten de bebouwing in de geplande omvang te handhaven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Ad 3.i. De vergaande ontwikkelingen zullen ernstig nadelige gevolgen hebben voor het woongenot;

Reactie

Indien sprake is van nadelige gevolgen als gevolg van de wijziging van een bestemmingsplan, dan biedt artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid een verzoek in te dienen tot schadevergoeding, de zogeheten planschade.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Ad 3.j. Vanuit de hogere verdiepingen van het landmark ontstaat vrij zicht op de woning, hetgeen afbreuk zal doen aan de privacy

Verwezen wordt naar 3.i.

Ad 3.k. Geconstateerd wordt dat de omvang van de bouwvlakken niet zijn gewijzigd, zodat bij mogelijke verbouw in de toekomst dezelfde bebouwbare ruimte beschikbaar is.

Reactie

De constatering is juist.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Ad 3.l. De toegelaten hoogten voor de nieuw te realiseren gebouwen zouden ook moeten gelden voor de woning van reclamant met een beroep op het gelijkheidsbeginsel

Ad 3.m. Mocht de gemeente besluiten tot realisatie van het bestemmingsplan, dan is het gewenst met een beroep op het gelijkheidsbeginsel eveneens gebouwen met een hoogte van 4 of 5 woonlagen op te trekken.

Reactie

Een beroep op het gelijkheidsbeginsel is in dit verband niet juist omdat niet gesproken kan worden van gelijke situaties. De bebouwing op het havenplateau is gelegen aan een jachthaven met een landschap van schepen en masten voor zich. De locatie van reclamant

is rechtstreeks gelegen aan de Krabbenkreek en de Oosterschelde, alsmede het Nationaal Park Oosterschelde. Dit is ook een Natura 2000 gebied. Van gelijke situaties kan dan ook niet worden gesproken. Een verhoging van de bestaande bebouwing dan wel het toelaten van bebouwing met 4 en 5 woonlagen is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het voorontwerp-bestemmingsplan.

4. Borsboom & Hamm Advocaten bij brief van 21 oktober 2009 namens reclamanten, mede handelend onder de naam De Zeebaars en namens de vennootschap Foodchains Ltd., kantoorhoudende te Sint-Annaland en namens de besloten vennootschap Rug Recht B.V..

De inhoud van de ingediende komt, kort samengevat, op het volgende neer:

- a. Uit het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt dat geen plaats is ingeruimd in de haven van Sint-Annaland voor de boten van reclamanten. Voorts blijkt dat de weegbrug wordt geamoveerd, zonder dat in vervangende ruimte is voorzien;
- b. Het voorontwerp-bestemmingsplan is onzorgvuldig tot stand gekomen, omdat geen rekening is gehouden met de visserij-activiteiten van de visserij, lees reclamanten;
- c. Een verkeerde voorstelling van zaken wordt gegeven in het kader van pogingen om de eigendom van de weegbrug te verwerven. Een concreet voorstel is nooit gedaan;
- d. Aanschrijvingen in het kader van strijdig gebruik van de weegbrug zijn na bezwaar niet verder vervolgd;

Ad 4.a. Uit het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt dat geen plaats is ingeruimd in de haven van Sint-Annaland voor de boten van reclamanten. Voorts blijkt dat de weegbrug wordt geamoveerd, zonder dat in vervangende ruimte is voorzien;

Reactie

Bij raadsbesluit van 8 oktober 2002 is bepaald dat onder meer de jachthaven van Sint-Annaland niet meer gebruikt zal worden voor bedrijfsactiviteiten. Dit geldt onder meer voor de op- en overslag van landbouwproducten, zand en grind, maar ook voor de visserij-activiteiten. De bestaande weegbrug was met name voor de eerste bedrijfsactiviteiten ter plaatse aanwezig. Zoals ook in de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan is aangegeven worden alleen de bestaande bedrijfsactiviteiten in de jachthaven gehandhaafd, die een nadrukkelijk toeristisch en recreatief karakter hebben, zoals de sportvisboot en de rondvaartboot. In de toelichting zal nog wel melding worden gemaakt van de aanwezige visserij-activiteiten. In dit verband wordt wel opgemerkt dat de ligplaatsen voor de visserij-activiteiten per jaar worden uitgegeven. Zolang de functie van de haven nog niet definitief is veranderd in jachthaven met woonfuncties is dat ook geen probleem. Zodra de woonfuncties worden gerealiseerd zal een heroverweging van deze ligplaatsvergunningen moeten plaatsvinden.

De bestaande weegbrug was al onder het overgangsrecht gebracht in het thans vigerende bestemmingsplan. Daarin heeft de ondergrond van de weegbrug de bestemming waterstaatsdoeleinden. Binnen deze bestemming is de realisering van gebouwen niet mogelijk. De weegbrug was derhalve al in het geldende bestemmingsplan wegbestemd. Getracht is de weegbrug in eigendom te verwerven tegen de waarde, zoals indertijd op basis van de wet onroerende zaken was bepaald. De gemeente ziet de verwerving van deze weegbrug los van de visserij-activiteiten van reclamanten. De weegbrug is nimmer daadwerkelijk en actief ten behoeve van deze visserij-activiteiten actief geweest.

De conclusie van gemachtigde dat sprake is van onvoldoende onzorgvuldigheid bij de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt dan ook niet onderschreven. Getracht zal

worden om met reclamant tot heldere afspraken te komen met betrekking tot zijn bedrijfsuitoefening. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen consequenties in de zin dat verbeelding dan wel regels dienen te worden gewijzigd.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van de verbeelding of de regels van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangevuld met een passage over de aanwezigheid van de visserij-activiteiten.

Ad 4.b. Het voorontwerp-bestemmingsplan is onzorgvuldig tot stand gekomen, omdat geen rekening is gehouden met de visserij-activiteiten van de visserij, lees reclamanten

Reactie

Zie hiervoor de reactie onder 4.a. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat door de gemachtigde wordt gewezen op de noodzakelijkheid van een vaste inrichting op de wal, waartoe de weegbrug zou dienen.

De staat van beheer en onderhoud van de weegbrug is al een aantal jaren zodanig dat van enig doelmatig gebruik niet kan worden gesproken. Het beperkte terrein is afgezet met losstaande hekken waarbinnen netten liggen opgeslagen. De toegankelijkheid en gebruik van het terrein(tje) is eveneens zodanig dat niet zinvol kan worden gesproken van bedrijfsvoering. De bedrijfsactiviteiten zijn met name geconcentreerd rond de bestaande ligplaatsen aan de gemeentelijke steiger.

Ad 4.c. Een verkeerde voorstelling van zaken wordt gegeven in het kader van pogingen om de eigendom van de weegbrug te verwerven. Een concreet voorstel is nooit gedaan

Reactie

Door gemachtigde wordt ten onrechte gesuggereerd dat geen pogingen zijn ondernomen om de eigendom van de weegbrug te verwerven. Reeds sedert 2003 heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met reclamant zonder dat concreet op voorstellen door de gemeente is ingegaan. De voorstellen waren gebaseerd op de staat van onderhoud van de weegbrug, de juridische status in het kader van het geldende bestemmingsplan en de vastgestelde waarde in het kader van de Wet onroerende zaken. Door reclamant c.q. zijn vertegenwoordiger(s) zijn telkenmale voorstellen afgewezen. Door reclamant werd naar de mening van de gemeente ten onrechte een koppeling gelegd enerzijds met de bestaande visserij-activiteiten maar ook met mogelijke toekomstige gebruiksmogelijkheden in het kader van het te ontwikkelen project.

Zoals gezegd wordt van gemeentewege de weegbrug losgekoppeld van de visserij-activiteiten en van het toekomstig gebruik. Uitnodigingen voor nieuw overleg zijn stelselmatig geweigerd. Door de gemeente is inmiddels een nieuwe taxatie verricht, welke als basis zal gaan dienen voor verder minnelijk overleg c.q. voor verdere procedures.

Met de conclusie van gemachtigde kan dan ook niet worden ingestemd.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 4.d. Aanschrijvingen in het kader van strijdig gebruik van de weegbrug zijn na bezwaar niet verder vervolgd

Reactie

Door gemachtigde wordt enerzijds gewezen op aanschrijvingen in het kader van het strijdig gebruik van de huidige locatie van de weegbrug. Anderzijds wordt door gemachtigde gesproken over het gebruik van de ligplaatsen en de wijze waarop netten worden gereinigd.

Met betrekking tot de aanschrijving inzake de weegbrug zijn verdere acties tot op heden uitgebleven, omdat gekeken wordt naar een integrale oplossing voor reclamant. Het al of niet aanwezig zijn van andere opgeslagen materialen elders op het havenplateau hadden met deze besluitvorming niets te maken. Het gebruik van de huidige ligplaatsen en het reinigen van de netten levert problemen c.q. klachten op bij de overige gebruikers van de jachthaven. Door de ligging van de schepen van reclamant is een van de ligboxen niet (goed) te gebruiken als ligplaats; daarnaast veroorzaakt het reinigen van de netten stank- en geluidsoverlast, alsmede vuiloverslag op de naastliggende schepen. In het kader van handhaving is hierop nader toegezien.

Door gemachtigde wordt gewezen op de mogelijkheid een 'moederschip' in de jachthaven neer te leggen, waardoor de gesignaleerde problemen niet meer aanwezig zouden zijn. Zoals gezegd wordt gekeken naar een integrale oplossing. Deze integrale oplossing zou er in kunnen bestaan de huidige ligplaatsen te handhaven door middel van een ligplaatsenvergunning, zoals thans ook geschiedt. Ten aanzien van de herhuisvesting voor de locatie van de weegbrug wordt deze locatie geacht niet aanwezig te zijn wegens strijdigheid met het huidige bestemmingsplan. Voor herhuisvesting zal dan ook niet worden gezorgd.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding of de regels van het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal melding worden gemaakt van aanwezige visserijactiviteiten.

5. Benex Exploitatie Mij. B.V., Schelde Rijnweg 46, 4691 TB Tholen bij ongedateerde brief, binnengekomen bij de gemeente d.d. 27 oktober 2010;

De inhoud van de ingediende komt, kort samengevat, op het volgende neer: Niet ingestemd kan worden met een herhuisvesting van de bestaande watersportwinkel Busmariteam en de kantoor- en sanitaire voorzieningen voor de verhuur van zeiljachten onder een van de te realiseren appartementencomplexen op het Havenplateau.

Reactie

In het kader van heroverweging van de eerder gedane verzoeken met betrekking tot een locatie voor een vervangende watersportwinkel en een locatie voor de voorzieningen voor de verhuur van zeiljachten is door het college inmiddels ingestemd met een nieuwe locatie aan de oostzijde van de jachthaven. Voor de te realiseren bebouwing wordt een afwijkingsprocedure omgevingsvergunning gevolgd. De locatie is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Aan de opmerkingen is tegemoet gekomen.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan door het opnemen van een bouwvlak aan de oostzijde van de jachthaven. In de regels zijn de benodigde aanpassingen gepleegd.

6. Benel Holding B.V., Schelde Rijnweg 46, 4691 TB Tholen bij brief van 26 oktober 2009

De inhoud van de ingediende komt, kort samengevat, op het volgende neer:

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het wegbestemmen van de watersportwinkel, showroom en werkplaats zolang een voldoende financiële schadeloosstelling voor een vervangende investering niet is gegarandeerd;
- b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de verplichting de vervangende winkel cs. te projecteren onder een appartementengebouw;
- c. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de bouw van een vervangende winkel cs. op de 'watersportboulevard' wordt mogelijk gemaakt;

- d. Verzocht wordt gevrijwaard te worden van toekomstige aanpassingen c.q. beperkingen in de bedrijfsvoering op de watersportboulevard als gevolg van oprukkende woonbebouwing.

Reactie

Ad 6.a., b., en c. Verwezen wordt naar de reactie onder 5. Aan de opmerkingen is tegemoet gekomen.

Ad 6.d. De 'watersportboulevard' wordt door reclamant omschreven als de kade die in het kader van het Interreg subsidietraject (Maya) is gerealiseerd. Op deze kade wordt qua bebouwing alleen voorzien in de realisering van een voorziening voor reclamant in de vorm van een watersportwinkel, alsmede in de vorm van kantoor- en sanitaire voorzieningen ten behoeve van zeiljachtenverhuur. Voor het overige wordt de kade gebruikt door reclamant voor het te water laten van motor- en zeiljachten door middel van de aanwezige botenlift. Daarnaast wordt de kade benut voor parkeervoorzieningen voor de huurders van de zeiljachten, alsmede de (incidentele) stalling van schepen. Dit gebruik zal in het kader van het nieuw bestemmingsplan niet anders worden. De milieutechnische effecten van de watersportwinkel en de kantoor- en sanitaire voorzieningen zijn op een zodanige afstand gelegen dat vanuit milieu hier geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Met betrekking tot 6.a., b. en c. wordt verwezen naar de reactie onder 5. De zienswijze als vermeld onder 6.d. geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan.

7. De Vrienden van Sint-Annaland, Bewonersvereniging Suzannapolder, vertegenwoordigd door het bestuur bij brief van 28 oktober 2009

De inhoud van de ingediende komt, kort samengevat, op het volgende neer:

- a. Bezwaar bestaat tegen de realisering van drie appartementengebouwen op het havenplateau. Deze gebouwen vormen geen verbindend element met het dorp. Verzocht wordt dit te wijzen in een gebouwenwand;
- b. De geschetste beeldkwaliteit is niet aantrekkelijk en zal leiden tot onverkoopbaarheid van de appartementen met derving van grondopbrengsten en derving van winsten in het project;

Reactie

Alvorens in te gaan op de ingediende zienswijzen is de vraag van ontvankelijkheid van de vereniging van belang.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, waarop de zienswijzeprocedure is gebaseerd kunnen ingezetenen en belanghebbenden een zienswijze indienen. Voor de invulling van het begrip 'belanghebbende' en met name waar het gaat om rechtspersonen zoals een vereniging is veel jurisprudentie ontstaan, waaruit een aantal richtlijnen kunnen worden gedestilleerd. Op grond van jurisprudentie, oktober/november 2008, heeft de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat bij de beoordeling of een rechtspersoon aangemerkt dient te worden als belanghebbende sprake is van cumulatieve criteria, waarmee rekening dient te worden gehouden. Dit betreft zowel de statutaire doelstellingen van de rechtspersoon als hun feitelijke werkzaamheden. Een en ander volgt uit het woordje "en" zoals dit is opgenomen in artikel 1:2 lid 3 Awb. Dit zelfde woordje impliceert dat zowel sprake dient te zijn van statutaire doelstellingen als van feitelijke werkzaamheden.

Op een eerder gestelde vraag naar de betrokkenheid van de bewoners van de Suzannaweg bij de vereniging is door de initiatiefnemers nimmer gereageerd. Voorshands moet het er voor gehouden worden dat in ieder geval sprake van een niet in het Handelsregister

ingeschreven vereniging en dat de vereniging evenmin door middel van notarieel opgestelde statuten is opgericht.

De ondertekenaars van de brief zijn wel ingezetenen van Sint-Annaland en als zodanig individueel gerechtigd tot het indienen van een zienswijze. De hier aan de orde is evenwel ondertekend namens het bestuur, zodat kennelijk geen individuele zienswijze is beoogd.

De vereniging voldoet niet aan de juridische criteria om als 'belanghebbende' te kunnen worden aangemerkt. Dientengevolge kan de zienswijze om die reden buiten behandeling blijven.

Ambtshalve wordt nog gereageerd op de zienswijze.

In het bestemmingsplan wordt de bouwmassa en –locatie bepaald. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de toe te passen architectuur. De suggestie die door de vereniging wordt gedaan is juist in tegenspraak tot de doelstellingen van het project Havengebied: het verbinden van dorp en jachthaven. Door het realiseren van een bebouwingswand ontstaat juist een scheiding tussen dorp en jachthaven. Door de raad is dit in de vergadering van 23 september 2010 al bevestigd door na heroverweging alsnog in te stemmen met de bebouwing zoals thans voorgesteld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

8. Enjoy Sailing Zeeland, postbus 44, 4697 ZG Sint-Annaland bij brief van 27 oktober 2009

De inhoud van de zienswijze komt, kort samengevat op het volgende neer: het bedrijf, dat 15 ligplaatsen en een deel van de kade huren van Benex Exploitiemaatschappij beschikt over tijdelijke huisvesting. Bezwaar wordt gemaakt tegen een mogelijke situering in een appartementengebouw op het plateau.

Reactie

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van indiener 5. Naar de reactie wordt dan ook verwezen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat wordt voorzien in een bouwlocatie waarin de permanente huisvesting van het bedrijf is opgenomen. Aan de zienswijze is tegemoet gekomen.

9. De Vrienden van Sint-Annaland bij brief van 28 oktober 2010, ondertekend door Busmariteam B.V., Havenweg 4, 4697 RL Sint-Annaland, Enjoy Sailing B.V., Koelhuisweg 5, 4697 RM Sint-Annaland, De Valk Jachtmakelaardij Zeeland B.V., Kolehuisweg 4, 4697 RM Sint-Annaland en Kooi Ship Operation B.V., Koelhuisdreef 1, 4697 RM Sint-Annaland

De inhoud van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door de indiener, als vermeld onder 7. Naar de ambtshalve behandeling wordt dan ook verwezen.

10. De Vrienden van Sint-Annaland in de vorm van stichting Sail Sint-Annaland, postbus 6, 4697 ZG Sint-Annaland bij brief van 29 oktober 2009

De inhoud van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door de indiener, als vermeld onder 7. Naar de ambtshalve behandeling wordt dan ook verwezen.

11. De Vrienden van Sint-Annaland in de vorm van Sail Sint-Annaland, het bestuur van de Watersportvereniging Sint-Annaland bij brief van 29 oktober 2009

De inhoud van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door de indiener, als vermeld onder 7. Naar de ambtshalve behandeling wordt dan ook verwezen.

12. Watersportvereniging Sint-Annaland, postbus 6, 4697 ZG Sint-Annaland bij brief van 29 oktober 2009

De inhoud van de zienswijze komt, kort samengevat, op het volgende neer:

- a. De gebouwen op het plateau staan te dicht aan het water en tasten de privacy aan van de passanten en leden van de watersportvereniging. Tevens tast het gebruik van de jachthaven de privacy aan van de toekomstige bewoners;
- b. De geprojecteerde bebouwing past niet bij het dorpse karakter van Sint-Annaland;
- c. Rekening dient te worden gehouden met een goede parkeervoorziening buiten het gebied van het havenplateau. Een voorkeur bestaat voor een locatie tegenover het chaletparc;
- d. Ook de inrichting van het gebied vanaf het landmark tot aan het clubgebouw zou onderdeel van studie en plan dienen te zijn.

Reactie

Ad 12.a. De gebouwen op het plateau staan te dicht aan het water en tasten de privacy aan van de passanten en leden van de watersportvereniging. Tevens tast het gebruik van de jachthaven de privacy aan van de toekomstige bewoners

De opmerking heeft met name betrekking op de drie appartementengebouwen op het plateau, waarvan de twee middelste dicht bij het water zijn geprojecteerd dan het gebouw dat aan het dorp grenst. De afstand tussen de voorgevels van de betreffende middelste gebouwen tot de damwand is tenminste 4 m gelet op de breedte van de tussenliggende wandelboulevard. Deze gevels betreffen de noordzijde van de appartementen. Overigens komt de combinatie van wonen aan het water met ligplaatsen voor passanten wel vaker voor. Duidelijk is dat partijen rekening met elkaar dienen te houden in de periode, waarin sprake is van dubbel gebruik. Dat doet zich met name voor in de zomerperiode. In het algemeen is dat een relatief gering deel (circa drie maanden) van het jaar.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 12.b. De geprojecteerde bebouwing past niet bij het dorpse karakter van Sint-Annaland

De opmerking heeft met name betrekking op de bouwmassa en niet op de architectuur. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt de realisering van deze gebouwen juist een versterking geacht van het doel van het project Havengebied om het dorp en de jachthaven weer aan elkaar te verbinden. Het landmark van 36 m hoogte is een vervanging van de oorspronkelijk bestaande graansilo van CZAV. De hoogte van de overige gebouwen wordt ingegeven door de (stedenbouwkundige) wens ruime doorzichten te bieden op het havenplateau en op de jachthaven vanaf de Havenweg. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 12.c. Rekening dient te worden gehouden met een goede parkeervoorziening buiten het gebied van het havenplateau. Een voorkeur bestaat voor een locatie tegenover het chaletparc;

Met voldoende parkeervoorzieningen is al rekening gehouden door middel van een parkeervoorziening aan de oostzijde van het project. De locatie, die in de zienswijze wordt aangegeven, is een zoeklocatie voor verdere ontwikkeling van parkeervoorzieningen. Op welk moment nader stappen ondernomen zullen worden om deze zoeklocatie eventueel te benutten voor een parkeervoorziening is thans niet bekend. Voorshands worden daar geen ontwikkelingen voorzien.

Conclusie

Weliswaar niet binnen het bestemmingsplan maar direct aansluitend daaraan is voorzien in parkeervoorzieningen. In het ontwerp-bestemmingsplan zal nader aandacht besteed worden aan de aangegeven locatie.

Ad 12.d. Ook de inrichting van het gebied vanaf het landmark tot aan het clubgebouw zou onderdeel van studie en plan dienen te zijn.

Het betreffende deel is opgenomen in het bestemmingsplan. Er worden hier geen wijzigingen in de inrichting van het gebied verwacht en voorzien. Tenminste geen wijzigingen die onderdeel zijn van de exploitatie van het project Havengebied. De zienswijze heeft meer betrekking op inrichting dan op de juridische consequenties in het kader van het bestemmingsplan. Deze zienswijze wordt in die zin onderschreven dat het betreffende gebied al onderdeel is van het bestemmingsplan. Niet onderschreven wordt dat sprake zou moeten zijn van (her)inrichting, die in de exploitatie van het project Havengebied zou behoren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nota van beantwoording overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan Havenplateau, Sint-Annaland, gemeente Tholen

Het bestemmingsplan Havenplateau is een van de drie bestemmingsplannen die deel uitmaken van het project Havengebied Sint-Annaland. De andere bestemmingsplannen hebben betrekking op het Havenplein en de Kleine Suzannapolder.

Het bestemmingsplan Havenplateau is toegezonden aan:

1. Het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Gereageerd is bij brief van 3 november 2009;
2. Het Waterschap Zeeuwse Eilanden, thans Scheldestromen. Gereageerd is bij brief van 8 december 2009, verzonden 10 december 2009;
3. De provincie Zeeland, Directie Ruimte, Milieu en Water. Gereageerd is bij brieven van 17 november 2009, verzonden 2009 en 27 januari 2010, verzonden 28 januari 2010.

Opgemerkt wordt dat tussen de periode van overleg ex artikel 3.1.1. Bro en het moment van ter inzage legging in het kader van de vaststellingsprocedure ten aanzien van wetgeving beleidskaders qua naamgeving zijn gewijzigd. De opmerkingen dienen te worden beschouwd naar het moment van inzending van de reactie.

De verschillende organisaties hebben als volgt gereageerd.

1. Het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Bij brief van 3 november 2009 heeft het Ministerie aangegeven dat de betrokken rijksdiensten geen aanleiding zagen tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).
2. Het Waterschap Zeeuwse Eilanden, thans Scheldestromen
Door het waterschap wordt aangegeven dat in dit geval een water(schaps)advies nog niet definitief kan worden gegeven vanwege een gemeentelijk verzoek tot verlegging van de kernzone van de waterkering Havenweg. Het advies is in die zin voorlopig.

Het betreffende gemeentelijk verzoek, binnengekomen bij het waterschap op 28 oktober 2009, is inmiddels gehonoreerd door het Dagelijks Bestuur van het waterschap bij besluit d.d. 3 november 2010. Het besluit heeft niet geleid tot wijzigingen van het voorlopig advies.

Toelichting waterparagraaf

In de paragraaf Water en in hoofdstuk 6.2. van de toelichting wordt verwezen naar de keur Waterkeringszorg. Dit zou de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2009 dienen te zijn.

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De toelichting is op dit onderdeel gewijzigd.

In de tabel wordt onder 'Riolering/RWZI' een beschrijving gegeven van de afvoer van hemel- en afvalwater. Er wordt op gewezen dat het huishoudelijk afvalwater van schepen ook moet worden opgevangen en gezuiverd. Een tekstpassage opnemen in de tabel.

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De toelichting is op dit onderdeel gewijzigd.

Met betrekking tot de woningen 'buitendijks' wordt geadviseerd het hemelwater naar de jachthaven af te voeren. Gewezen wordt op het feit dat voor het buitendijks bouwen de veiligheidsnormering, zoals geldt voor de gronden binnen de dijkkring, hier niet van toepassing is. In de waterparagraaf dient hierover een tekstpassage te worden opgenomen.

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De toelichting is op dit onderdeel gewijzigd.

Kernzone waterkering

Conform provinciaal beleid dient alleen de kernzone van een waterkering bestemd te worden. Op de plankaart (verbeelding 0 zijn zowel de kernzone als de beschermings-zones bestemd. Verzocht wordt in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te geven met een figuur van de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering.

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. Op de verbeelding is alleen de kernzone bestemd als waterkering; tevens is in de toelichting een kaartje opgenomen waarin de kern- en beschermingszones zijn aangegeven.

Bouwhoogte woontoren

In paragraaf 6.2. van de toelichting wordt onder "Woongebied"(artikel 10) aangegeven dat de bouwhoogte van het vierde gebouw maximaal 41 m mag bedragen. Op de plankaart is een maximale bouwhoogte van 36 m aangegeven. Geadviseerd wordt de bouwhoogte van de toelichting en plankaart met elkaar in overeenstemming te brengen.

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De toelichting is op dit onderdeel gewijzigd.

Regels**Artikel 3 bedrijf**

In artikel 3.4.1. onder a wordt verwezen naar artikel 3.1.1. sub d. Deze verwijzing heeft waarschijnlijk betrekking op artikel 3.1.1. sub c.

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De regel is op dit onderdeel gewijzigd.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

In artikel 16.2.1 (verwerkelijking naaste toekomst) wordt aangegeven dat een plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht. In de regels en in de toelichting wordt niet duidelijk welk doel/functie de bepaling heeft. Verzocht wordt de regels en de toelichting hierop te verduidelijken.

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De toelichting is op dit onderdeel gewijzigd.

In artikel 16.2.2. (WRO-zone wijzigingsbevoegdheid 1) wordt de mogelijkheid geboden het plan te wijzigen voor de bouw van maximaal 12 woningen. Het gehele gebied valt in de kernzone van de waterkering. Daarnaast kan een toename van 12 woningen gevolgen hebben voor de capaciteit van de droogweerafvoer. Om deze reden wordt verzocht in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat een waterschap om een water(schaps)advies wordt gevraagd.

Reactie

De wijzigingsbevoegdheid is geheel komen te vervallen. Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De regels zijn op dit onderdeel gewijzigd.

Plankaart

Het natuurgebied aan de noordwest zijde van het plan komt niet overeen met de luchtfoto die te raadplegen is via de website van de provincie. Geadviseerd wordt de begrenzing van het natuurgebied aan te passen aan de werkelijke situatie.

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De plankaart (verbeelding) is op dit onderdeel gewijzigd.

3. De provincie Zeeland, Directie Ruimte, Milieu en Water

De drie bestemmingsplannen, die deel uitmaken van het project Havengebied dienen in onderlinge samenhang te worden gezien.

De provincie onderschrijft de ruimtelijke doelstellingen voor het plangebied. Gezien de herstructureringsopgave wil de provincie de plannen voor het havengebied overeenkomstig het Omgevingsplan aanmerken als woonpark.

Hoogbouw en beeldkwaliteit op het havenplateau

Versterken van de beeldkwaliteit is een belangrijke doelstelling in het provinciaal omgevingsbeleid. Onderdeel daarvan is het zorgvuldig omgaan met hoogbouw. Daarbij worden maximale bouwhoogtes gehanteerd in kernen als Sint-Annaland van 12-15 m. Het plan voorziet in een viertal gebouwen, waarvan er drie gemeten vanaf de dijk 15-19 m hoog worden en een landmark van 36 m hoog vanaf de dijk op de plaats van de oude CZV-toren. Het provinciaal beleid biedt mogelijkheden om van hoogtematen af te wijken wanneer wordt aangetoond dat hoogte en massa van een bouwwerk niet zal leiden tot aantasting van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving. Separaat is een beeldkwaliteitsplan beschikbaar waarin het stedenbouwkundig ontwerp wordt toegelicht en onderbouwd. Met name wordt aandacht gevraagd voor de vormgeving van het landmark. Een dergelijk ontwerp vraagt een zeer strakke vormgeving, waarvan nu nog een sprake is. Van gemeentewege zijn in oktober 2009 een aantal argumenten naar voren gebracht als onderbouwing voor het landmark. Meegewogen wordt dat op het havenplateau al sprake is geweest van hogere bebouwing (CZAV-toren). Verzocht wordt met een aangepast beeldkwaliteitsplan te komen, waarbij met name de vormgeving van de toren aanpassing behoeft. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de borging van het beeldkwaliteitsplan. In november 2009 is door de gemeente een andere onderbouwing toegezonden. Deze nadere onderbouwing is met name gegeven vanuit het project en vanuit de jachthaven van Sint-Annaland. De motivatie vanuit het provinciaal beleid voor een zorgvuldig landmark-beleid gaat uit van het grotere schaalniveau. De andere onderbouwing is onvoldoende om in te kunnen stemmen met de in het bestemmingsplan gemaakte keuzen. Op deze locatie wordt maximaal de hoogte van het oude CZAV-gebouw acceptabel geacht.

Reactie

Zoals door de provincie in haar reactie heeft aangegeven is de hoogte en beeldkwaliteit van de bebouwing op het havenplateau regelmatig onderwerp geweest van overleg tussen gemeente en provincie. Naar aanleiding van de reactie van januari 2010 van de provincie Zeeland heeft een heroverweging van de vormgeving van het landmark geleid tot uiteindelijk een positief oordeel over de hoogte van 36 m voor het landmark.

De borging van het beeldkwaliteitsplan, waarin deze vormgeving wordt vastgelegd, wordt gerealiseerd door het beeldkwaliteitsplan voor het project Havengebied, waarvan het havenplateau deel uitmaakt, de procedure te laten volgen tot vaststelling door de gemeenteraad. Als zodanig vastgesteld beleidsstuk zal het beeldkwaliteitsplan onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. De procedure tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zal parallel lopen aan de procedure tot vaststelling van de bestemmingsplannen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is op de hoogte van het landmark ingegaan.

Water

Door uitvoering van het plan is sprake van toename van het verhard oppervlak. Er wordt aangegeven dat extra waterberging zal worden gerealiseerd. In de toelichting van het plan wordt niet aangegeven hoeveel de extra waterberging bedraagt en waar deze zal worden gesitueerd. Verzocht wordt dat nader toe te lichten en te verwerken in het plan.

Reactie

In tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld is in het bestemmingsplan geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. De locaties waar de gebouwen worden gerealiseerd zijn al verhard. Ook de situatie van het chaletpark ten opzichte van de oorspronkelijke camping is alleen maar verbeterd door minder verharding binnen het park. Ook het gebied van de

watersportgelieerde bedrijvigheid was al verhard. Kortom, er vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats. De toelichting zal op dit onderdeel waar nodig verduidelijkt worden.

Aan de opmerking is tegemoet gekomen in die zin dat de toelichting is verduidelijkt.

Waterkering

Het plangebied valt grotendeels binnen de primaire waterkering. Bouwen binnen de kernzone van de zeewering is verboden op grond van de Keur. In de toelichting wordt aangegeven dat met het waterschap in overleg wordt gegaan. Voordat het plan in de formele procedure gaat dient er een ontheffing te zijn van het waterschap. Verder dient de keurzonering te worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie bij instantie 2.

Verblijfsrecreatie

De bestaande camping De Krabbenkreek is opgenomen in het bestemmingsplan. Gekozen is voor een globale bestemming. Om invulling te kunnen geven aan de realisatie van de provinciale ruimtelijke en recreatieve doelstellingen (kwaliteitsver-betering, verevening) is het noodzakelijk de capaciteit van de camping vast te leggen. Bij de jachthaven is dat wel gedaan. Bij de camping ontbreekt dit.

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. In de regels is de capaciteit opgenomen.

Molenbiotoop

Ten opzichte van eerder besproken concepten is in het bestemmingsplan de molenbiotoop toegevoegd. De toelichting geeft een goeder vertaling van de bescherming van de molenbiotoop. Er rest alleen nog een opmerking over de regels in artikel 16.1.2b. Dit artikel staat beplanting toe tot de hoogte van de bebouwing. Gezien de hoogte van de bebouwing aan de Havenweg tot 41 m kan dit voor de windvang van de molen forse consequenties hebben. Verzocht wordt een lagere maximum hoogte vast te stellen.

Reactie

De hoogte van de bebouwing aan de Havenweg is teruggebracht tot 36 m. Naar de regel van de beplanting is nog gekeken. Dit heeft geleid tot de beperking tot een maximale hoogte van beplanting van 20 m, dit komt overeen met de bestaande beplanting aan de Havendijk, ten noordwesten van de molen. De regel is aangepast.

Natuur

De bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS), waartoe ook het gebied met de bestemming 'natuur' bij chaletpark De Krabbenkreek behoort, wordt geregeld in de (ontwerp) provinciale ruimtelijke verordening. Vastgesteld wordt dat de regels zoals die voor een aanlegvergunning zijn opgenomen in artikel 6.3. niet geheel in overeenstemming zijn met het gestelde in deze verordening. Verzocht wordt dit aan te passen. Verder wordt er op gewezen dat werken of projecten die een significante aantasting van de EHS betekenen pas toelaatbaar zijn na ontheffing van het college van GS.

Reactie

De regels met betrekking tot de aanlegvergunning bij de bestemming 'natuur' zijn afgestemd met de regels, zoals die zijn opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening. Van de noodzaak tot ontheffing door GS wordt kennis genomen.

De regels zijn aangepast.

Flora en fauna

Aandacht wordt gevraagd voor de actualiteitswaarde van de gegevens over flora en fauna. De beoordelingen van Bureau Waardenburg stammen uit 2005. Een meer dan 4 jaar oude beoordeling is voor flora en fauna gedateerd. Wellicht is de situatie nog onveranderd, maar dit

dient dan wel aangetoond en aangegeven te worden. Min of meer hetzelfde kan gezegd worden van de beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De beoordeling dient geactualiseerd te worden en toegespitst op de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan opgenomen worden. Daarbij moet in het bestemmingsplan aangegeven worden welke mitigerende maatregelen nodig zijn en hoe deze gerealiseerd zijn/worden. De conclusies zoals deze nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen, komen niet overeen met de conclusies uit de bijgevoegde beoordeling

Reactie

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. Door adviesbureau Mertens uit Wageningen is een actualiserend onderzoek flora en fauna uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt ook ingegaan op de overige opmerkingen dienaangaande. De toelichting is aangepast.