

Tholen
Kommen - Vroonstede
Sint Annaland
WIJZIGINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Kommen - Vroonstede Sint-Annaland

Tholen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0716.BPVroonstedeANL-VG01

projectnummer:

0716.20191024

opdrachtleider:

D.J.E.M. Gooijers MSc.

planstatus

datum:

27-08-2019

12-12-2019

status:

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4	Gekozen planopzet	9
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3	Beschrijving van het plan	15
3.1	Ruimtelijke structuur Sint-Annaland	15
3.2	Omgeving en huidig gebruik	17
3.3	Planbeschrijving	17
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Water	20
4.3	Ecologie	21
4.4	Archeologie	21
4.5	Cultuurhistorie	22
4.6	Wegverkeerslawaaï	23
4.7	Bedrijven en milieuhinder	23
4.8	Externe veiligheid	23
4.9	Luchtkwaliteit	24
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	25
5.1	De opzet van de planregels	25
5.2	Handhaving	27
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	29
6.2	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	29
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.4	Vooroverleg artikel 3.8.1b Wro	30

Regels		31
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Artikel 1	Bestaande regels van toepassing	33
Artikel 2	Begrippen	34
Artikel 3	Wijze van meten	34
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	35
Artikel 4	Verkeer	35
Artikel 5	Wonen	36
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 2	39
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 3	40
Hoofdstuk 3	Algemene regels	41
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 9	Algemene bouwregels	42
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 11	Overige regels	44
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	45
Artikel 12	Overgangsrecht	45
Artikel 13	Slotregel	46
Bijlagen regels		47
Bijlage 1	Notitie beeldkwaliteit	49



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De planologische mogelijkheden van de gemeentelijke ontwikkeling aan de Kromsteven en Zeilkast zijn verankerd in het bestemmingsplan Kommen gemeente Tholen. Met de gronduitgifte en de realisatie van het plan blijkt het plan te gedetailleerde (woon)bestemmingen te bevatten. Bij veel omgevingsaanvragen kan er niet binnen de planregels vergunning verleend worden en moet er gebruik gemaakt worden van 'kruimelgevalregeling'. De huidige bestemmingsplanregels laten bovendien geen vrijstaande woningen toe. Het wijzigen van de woningtypologie valt strikt genomen niet onder toepassing van voornoemde kruimelgevalregeling. Voorgaande is aanleiding voor dit voorstel om het plan te herzien. De kern van de herziening is om de planologische flexibiliteit te vergroten, zodat beter ingesprongen kan worden op individuele omgevingsvergunningsaanvragen én de marktpositie van de nog uit te geven kavels te vergroten door een breder spectrum aan woningtypologieën toe te staan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Sint-Annaland en wordt doorkruist door de wegen Kromsteven en Zeilkast. Het plangebied is een gebied in ontwikkeling. Er zijn al enkele woningen opgericht of in aanbouw, maar een deel van de gronden moet nog worden uitgegeven. Figuur 1.1 laat de begrenzing van het plangebied zien.



Figuur 1.1. Het rood omkaderde gebied is het plangebied van de herziening

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vormt het bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen" het vigerend planologisch juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Tholen vastgesteld op 14 maart 2013, waarna het plan geheel onherroepelijk is geworden. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter.

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen en aanduidingen voor:

- Wonen - Twee-aaneen niet geschakeld
- Wonen - Aaneen of geschakeld
- Verkeer
- Groen
- Bouwaanduiding - bijgebouwen
- Dubbelbestemming - Waarde - Archeologie - 2
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - molenbiotoop
- Maatvoering: maximale bouwhoogte (m): 6 meter
- Maatvoering: maximale goot- en bouwhoogte (m): respectievelijk 4 meter en 6 meter

Binnen de verschillende woonbestemmingen mogen gebouwen alleen worden opgericht in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Hierbij moet worden voldaan aan ofwel de maximale bouwhoogte van 6 meter ofwel de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 6 meter, naargelang de aanduiding binnen het bouwvlak.

De oppervlaktes van de twee vlakken met een groenbestemming binnen het plangebied bedragen 48,22 m² en 35,65 m² (totaal 83,87 m²). Groenaanleg is ook binnen de verkeersbestemming én binnen de woonbestemming mogelijk.

Het plangebied is volledig gelegen binnen de molenbiotoop van de molen 'De Vier Winden'. Dit is door middel van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen in het plan.

Tot slot kent nagenoeg het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2', waarmee de eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd bij verstoringen met een oppervlakte van meer dan 250 m² of een diepte van meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld. Het noordelijk deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3', waarbij deze bescherming geldt vanaf een oppervlakte van 500 m².

Het geldende bestemmingsplan staat de beoogde vrijstaande woningtypologie binnen de bestemmingen Wonen - Twee aaneen niet geschakeld en Wonen - Aaneen of geschakeld niet toe. Het is bovendien niet wenselijk om voor alle nog uit te geven kavels - als gevolg van de zeer gedetailleerde bestemmingen binnen het vigerend plan - de kruimelregeling te moeten toepassen. In het vigerend bestemmingsplan is geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan de beoogde woningtypologie alsnog gerealiseerd zou kunnen worden.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de gewenste ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken en de marktpositie van de nog uit te geven kavels te vergroten door het bieden van meer planologische vrijheid. De planregeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Tholen en het bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen" in het bijzonder, aangezien dit bestemmingsplan een partiële herziening van dit plan betreft. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

2.1.2 Conclusie rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de gewenste ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken en de marktpositie van de nog uit te geven kavels te vergroten door het bieden van meer planologische vrijheid.

Het aantal wooneenheden - dat momenteel niet specifiek is gelimiteerd in het vigerend bestemmingsplan - blijft ongewijzigd en past derhalve binnen de regionale woningbouwafspraken. Vanwege het feit dat zowel het aantal woningen als de locatie waar ze worden voorzien ongewijzigd blijft, is de laddertoets niet noodzakelijk.

Er kan dan ook worden gesteld dat er wordt voldaan aan het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018 door Provinciale Staten van Zeeland, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het Omgevingsplan gaat uit van vier grote strategische opgaven, namelijk:

1. Duurzame en concurrerende economie
2. Klimaatbestendige en neutrale samenleving
3. Waardevolle leefomgeving
4. Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving

Voorliggend plan raakt voornamelijk de opgave ten aanzien van het realiseren van een toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving. Het Omgevingsplan stelt op het gebied van wonen dat gestreefd moet worden naar een woningvoorraad, die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Bij woningbouwontwikkelingen staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik bij de provincie hoog op de agenda.

2.2.2 Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Aangezien de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en er geen bijkomende woningen mogelijk worden gemaakt, maar enkel de mogelijke woningtypologieën worden verruimd, is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de provinciale ambities op het gebied van wonen. Dit is eveneens gebleken uit het regulier overleg met de provincie, waarin is aangegeven dat een vooroverleg niet noodzakelijk is. Er kan dan ook worden gesteld dat er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie "Bestendig Tholen" en actualisering "Tholen 2025"

Op 24 april 2003 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie "Bestemming Tholen" vastgesteld. Deze visie verwoordt de gewenste ontwikkelingskoers voor de gemeente Tholen, waarbij het koesteren van de 'rust en ruimte' één van de kernkwaliteiten vormt. Om deze kwaliteiten te behouden, moet de 'stedelijke' en recreatieve dynamiek worden gestuurd. Het accent ligt daarbij op het in stand houden, faciliteren, stimuleren en sturen van de eigen dynamiek.

Veel van de plannen en activiteiten uit de toekomstvisie "Bestemming Tholen" zijn inmiddels gerealiseerd. Vandaar dat op 31 oktober 2013 de gemeenteraad van Tholen een actualisatie van dit beleidsdocument heeft vastgesteld, te weten de Toekomstvisie "Tholen 2025".

Met betrekking tot het thema 'Wonen' wordt in de visie "Tholen 2025" gesteld, dat behoefte is aan meer woningkwaliteit. Hierbij is het van belang om de markt leidend te laten zijn, zodat zowel voldaan kan worden aan de vraag van de eigen inwoners als aan de woonwensen van nieuwkomers. Hierbij is het wenselijk om meer binnen de bestaande kernen te bouwen en minder uit te breiden. Het concentratiebeleid, waarbij nieuwbouw vooral was bestemd voor de drie grootste kernen, wordt hierbij losgelaten; het moet zelfs mogelijk zijn om woningbouw in een bijzondere omgeving te realiseren, bijvoorbeeld aan het water of op het platteland. Wel is het van belang om nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen.

Tevens is het van belang om met betrekking tot de bestaande woningvoorraad een kwaliteitsverbetering te realiseren. Een deel van de particuliere vooroorlogse en oudere naoorlogse woningen voldoet niet meer aan de huidige en toekomstige woonwensen. De omgeving waar deze woningen staan is daarbij wel in trek. Vandaar dat het wenselijk is om een mogelijkheid te bieden om deze woningen bij de tijd te brengen.

2.3.2 Woonvisie 2017-2021

In februari 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. In deze visie wordt het beleid voor het aspect 'wonen' voor de periode 2017 -2021 uiteengezet, waardoor dit document de basis vormt voor de woningbouw. De hoofddoelstelling van het woonbeleid betreft het versterken van Tholen als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners door het faciliteren en stimuleren van inzet voor woonkwaliteit en leefbaarheid. Aan deze hoofddoelstelling zijn tien speerpunten gekoppeld. Ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen wordt gesteld dat gebouwd wordt naar behoefte, waarbij het initiatief ligt bij marktpartijen. Het is van belang dat het ruimtelijk, rustige en kleinschalige karakter van Tholen behouden blijft. Tevens dient gestreefd te worden naar gedifferentieerde, evenwichtige wijken met een mix van woonstijlen waarin verschillende groepen kunnen wonen. Dit betekent onder andere meer differentiatie in woningtypen en prijsklassen. Uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid. De Gemeentelijke PraktijkRichtlijn (GPR) wordt als indicator voor duurzaamheid gehandhaafd, waarbij voor nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar een GPR van 7,0. Als hieraan niet kan worden voldaan, wordt in overleg met de ontwikkelaar bekeken wat wel mogelijk is.

2.3.3 Welstandsnota

In de Welstandsnota gemeente Tholen zijn algemene welstandscriteria en gebiedsgericht welstandsbeleid voor het bouwen vastgelegd. Het gaat hierbij onder meer om toetsing aan criteria als plaatsing/situering van het bouwwerk, massavorm, gevelopbouw, materialen en kleuren, compositie massa-onderdelen (geledingen), gevelindeling/vormgeving, gevelelementen en detaillering.

Voor de ontwikkeling is destijds het DUO-plan Vroonstede opgesteld (dd. 15 december 1999). Voor dit bestemmingsplan is specifiek het deelgebied 'woongebied noordoost' van toepassing. In deze notitie wordt op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze bij realisatie van het plan moet worden omgegaan met de openbare ruimte en vormgeving van bebouwing. De notitie is als beeldkwaliteitsparagraaf gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en dient als uitgangspunt bij de beoordeling van de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van bebouwing.

2.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

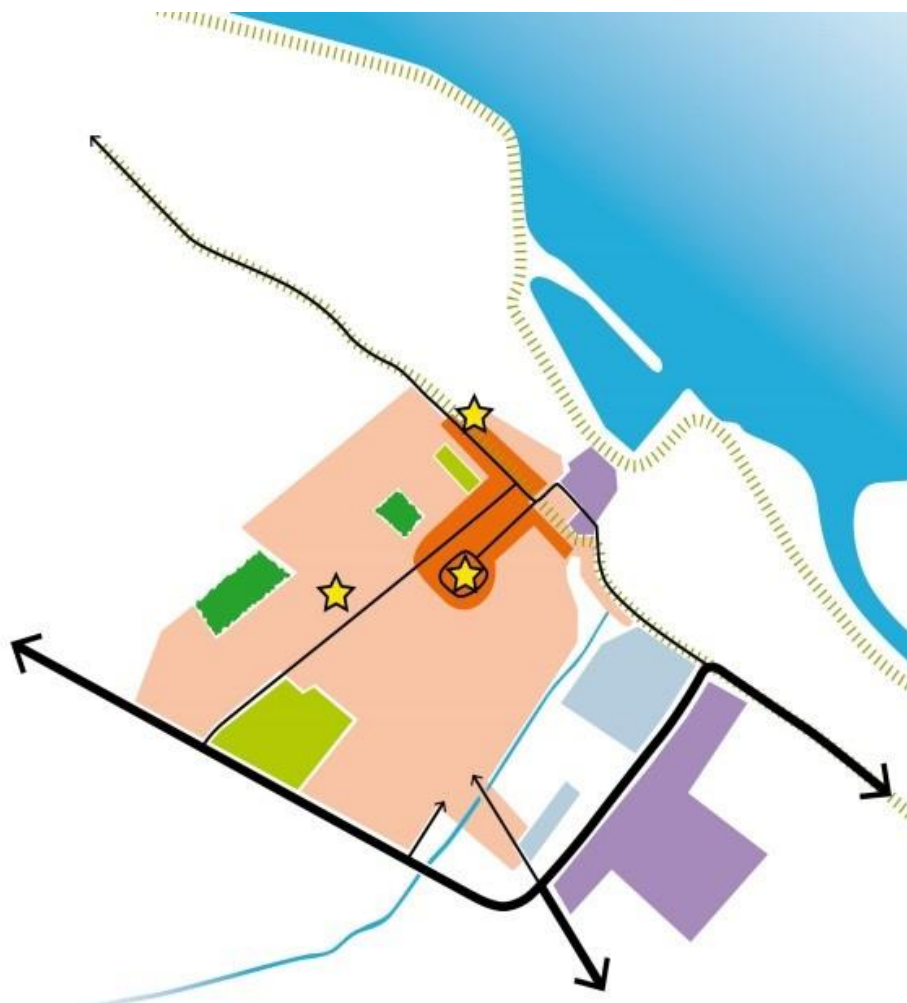
De ontwikkeling is gelegen binnen de kern van Sint-Annaland en dit plan voorziet in een versimpeling van de bestemmingsplanregels, zodat de vraag vanuit de markt beter gefaciliteerd kan worden. Hierbij wordt aangesloten op de visie "Tholen 2025". Door meerdere woningtypologieën mogelijk te maken wordt bovendien aangesloten op de ambitie uit de Woonvisie 2017-2021 om te streven naar gedifferentieerde, evenwichtige wijken met een mix van woonstijlen waarin verschillende groepen kunnen wonen. Dit wordt onder andere samengevat als "meer differentiatie in woningtypen en prijsklassen". De uitgangspunten omtrent de beeldkwaliteit zijn vastgelegd in het DUO-plan Vroonstede (dd. 15 december 1999). Dit plan is het uitgangspunt bij de beoordeling van de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van bebouwing. Er kan dan ook worden gesteld dat er wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van Sint-Annaland.

3.1 Ruimtelijke structuur Sint-Annaland

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



Figuur 3.1 Ruimtelijke structuur kern Sint-Annaland

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

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

3.2 Omgeving en huidig gebruik

Het plangebied wordt ontsloten door de Kromsteven die uitgaat op Smalschip en vervolgens op de Bierensstraat die Sint-Annaland in noord-zuidrichting volledig doorsnijdt. Ten westen van het plangebied ligt een begraafplaats. Het plangebied is aan de noord- en zuidzijde omsloten door woningen. Aan de zuidoostkant van het plangebied ligt het voetbalcomplex de Waaije en de tennisbanen van Tennisclub Sint-Annaland. Het plangebied zelf is bouwrijp gemaakt door de aanleg van de straten Kromsteven en de woonstraat Zeilkast en de eerste woningen zijn hier reeds gebouwd.

3.3 Planbeschrijving

Zoals aangegeven in de inleiding maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar faciliteert ze een ruimer planologisch kader dat beter kan inspelen op de vraag uit de markt. Het gebruik van het plangebied wijzigt dus in principe niet ten opzichte van haar huidige beoogde functie. Ook de verkeersstructuur binnen het plangebied blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Hierbij moet wel op voorhand worden opgemerkt dat er geen nieuwe gevoelige functies worden toegevoegd binnen het plangebied en er dan ook veelal geconcludeerd kan worden dat het plangebied vanuit milieuoogpunt reeds geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.1 Bodem

Toetsingskader

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Tevens is getoetst is aan

- de 'Handreikingen bodem voor gemeenten - Bodemtoets bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor bouwen' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu van 1 augustus 2013. Deze toets is nodig op de bodemkwaliteitskaart en de informatie die bekend is volgens het bodeminformatiesysteem. Bij een vermoeden van bodemverontreiniging is alsnog aanvullend onderzoek nodig.
- Bodembeleidsplan gemeente Tholen (CSO Adviesbureau, 1 februari 2007)
- Nota bodembeheer met bodemkwaliteitskaart gemeente Tholen (raad vastgesteld 11 oktober 2012)

Toetsing en conclusie

Het bestemmingsplan voorziet binnen het plangebied geen nieuwe bestemmingen en maakt geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het perceel met de te wijzigen bestemming, is historisch onderzoek uitgevoerd. Uit het meest recent uitgevoerde bodemonderzoek van 26 februari 2015 blijkt dat het terrein geschikt voor de functie wonen. Uit aanvullend historisch onderzoek (juni 2019) blijkt ook dat de bodem onverdacht van bodemverontreiniging. Dit bodemonderzoek is in samenhang met het uitgevoerde historisch onderzoek afdoende voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het project heeft verder een gesloten grondbalans. Er is dan ook geen onderzoek naar PFAS uitgevoerd. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.2 Water

Toetsingskader

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

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

Gemeentelijk beleid

In het Waterplan Tholen 2010-2012 heeft de gemeente Tholen in samenwerking met Waterschap Scheldestromen in beeld gebracht welke keuzes zijn gemaakt op het gebied van water en wat er wordt gedaan om ook in de toekomst te kunnen rekenen op een duurzaam, veilig en gezond watersysteem. De gemeente streeft drie doelen na:

- het realiseren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- een goede afstemming tussen oppervlaktewater, grondwater en de (afval)waterketen;
- een effectieve organisatie van het waterbeheer binnen de gemeente en in afstemming met de waterpartners.

Toetsing en conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Er worden ten opzichte van het huidige plan geen bestemmingen of ontwikkelingen mogelijk gemaakt - met uitzondering van de gewijzigde woningtypologie - die van invloed zouden kunnen zijn op het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve

gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied. Het aspect water staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg. Op 7 augustus 2019 heeft het Waterschap Scheldestromen een positief wateradvies afgegeven.

4.3 Ecologie

Toetsingskader

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

Toetsing en conclusie

Er is geen sprake van een planologisch-juridische toename van extra bebouwing, zodat er geen sprake is van extra (bouw)verkeer ten opzichte van het vigerende (aan te passen) bestemmingsplan. De wijziging van het bestemmingsplan leidt dus niet tot een extra stikstofdepositie. Bovendien is het gehele plangebied al bouwrijp gemaakt. Het plangebied ligt niet binnen beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. De herziening leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie de uitvoering van het project niet in de weg.

4.4 Archeologie

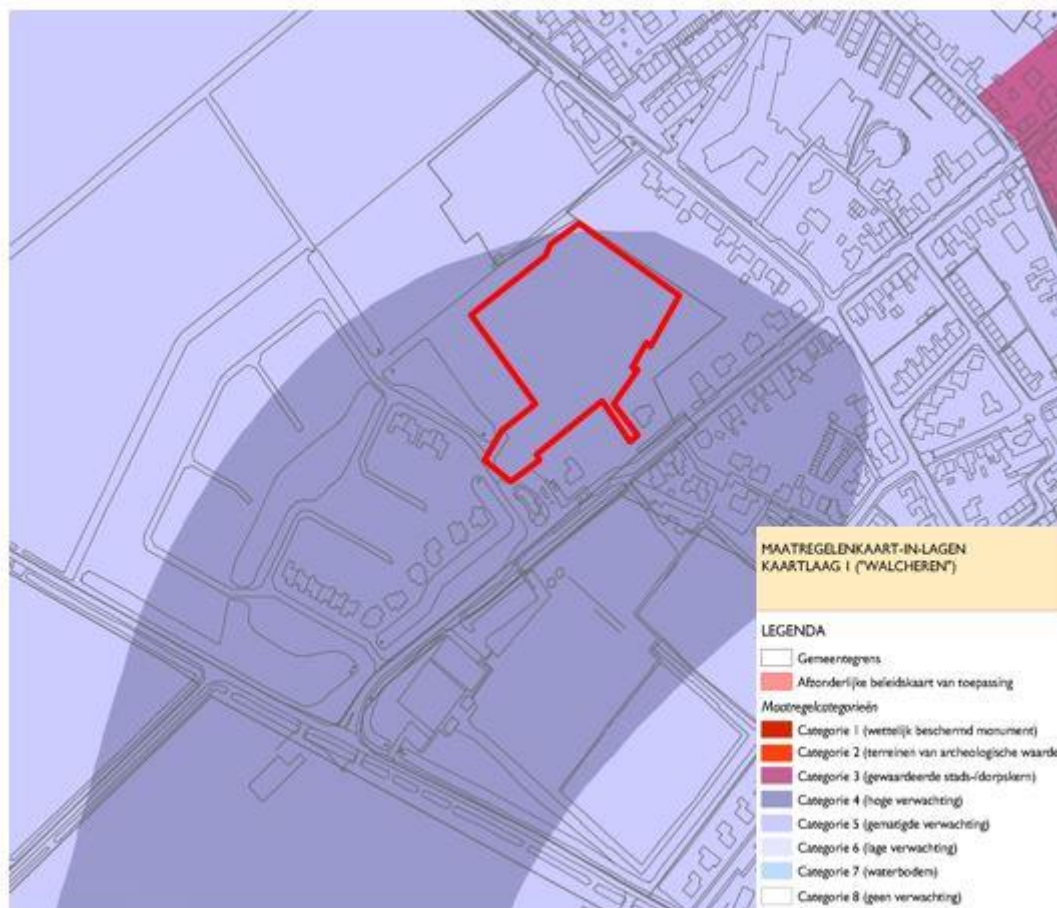
Toetsingskader

In het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' zijn dubbelbestemmingen opgenomen om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Deze dubbelbestemmingen zijn aan de gebieden toegekend in overeenstemming met de Nota Archeologiebeleid (2012) van de gemeente Tholen. In figuur 3 zijn de verwachtingsgebieden binnen en rondom het plangebied weergegeven.

Toetsing en conclusie

In het plangebied gelden de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 3. Aan deze dubbelbestemmingen zijn regels verbonden die de archeologische waarden in het plangebied beschermen. Zo kan een omgevingsvergunning voor werkzaamheden met een oppervlakte van respectievelijk meer dan 250 m² of 500 m² bij een diepte van meer dan 40 cm enkel worden afgeleverd indien op voorhand aan de hand van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, in voldoende mate worden veilig gesteld of niet worden geschaad al dan niet door het verbinden van voorschriften en beperkingen aan de omgevingsvergunning. De dubbelbestemmingen uit het basisplan blijven behouden en zodoende is, op basis van de planregels, het behoud van (mogelijke) archeologische waarden binnen het plangebied geborgd. Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Indien tijdens (graaf)werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen bestaat op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te gebeuren bij het speciaal daarvoor ingerichte meldpunt van Erfgoed Zeeland, via telefoonnummer 0118-670870.



Figuur 4.1. Uitsnede uit maatregelenkaart-in-lagen: kaartlaag 1 ("Walcheren") met in rood het plangebied

4.5 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Toetsing en conclusie

Voor de beoordeling van het aspect cultuurhistorie is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland beschikbaar. Hieruit blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving daarvan, met uitzondering van de molen 'De Vier Winden', geen cultuurhistorische waarden van betekenis aanwezig zijn waarmee rekening moet worden gehouden. Voor de molen is een beschermingszone van kracht die het gehele plangebied overlapt. Daarmee schaadt de beoogde ontwikkeling de windvang van deze molen niet. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

Toetsing en conclusie

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegevoegd. Wonen was op deze locatie immers al mogelijk volgens het basisplan 'Kommen gemeente Tholen'. Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van dit plan en beoogt alleen om binnen het plangebied meer planologische flexibiliteit te creëren. Een akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

Voor de toetsing aan het aspect milieuhinder dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.25). Daarnaast geldt op basis van jurisprudentie dat te allen tijde sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen indien sprake is van een milieuhinderlijk en/of milieugevoelige functie. Daarbij moet ter plaatse van de woning een goed woon en leefmilieu kan worden gegarandeerd en rekening gehouden worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de omliggende bedrijven.

Toetsing en conclusie

Er worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd. Wonen was op deze locatie immers al mogelijk volgens het basisplan 'Kommen gemeente Tholen'. Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van dit plan en beoogt alleen om binnen het plangebied meer planologische flexibiliteit te creëren. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

Toetsing en conclusie

Er worden binnen het plangebied geen nieuwe risicovolle functies toegevoegd of risicogevoelige functies mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Toetsing en conclusie

Er worden binnen het plangebied geen nieuwe functies toegevoegd of mogelijk gemaakt. Het project draagt dan ook in “niet betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels

5.1 De opzet van de planregels

Omdat er sprake is van een partiële herziening van het bestemmingsplan is het opstellen van een complete set regels niet noodzakelijk en volstaat een verwijzing naar de regels van het basisplan. De regels van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3' uit het basisplan zijn daarmee van toepassing. Voor de bestemming 'Wonen' worden omwille van de specifieke planopzet binnen dit bestemmingsplan - waarbij wordt beoogd meer planologische vrijheid te bieden - wel nieuwe planregels toegevoegd.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.1.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Conform artikel 1 van de regels van dit bestemmingsplan blijven de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen (zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01) onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Kommen - Vroonstede Sint-Annaland' van de gemeente Tholen. Dit geldt dus ook voor de begripsbepalingen, die uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden bevat, evenals de wijze van meten waarin technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc. zijn opgenomen. Aan het artikel 'begripsbepalingen' werden, ten opzichte van het basisplan, twee begrippen toegevoegd die specifiek op dit plan betrekking hebben. Uitzondering op voorgaande betreffen de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' die, omwille van de beoogde planologische vrijheid, anders zijn ingericht dan deze uit het basisplan.

5.1.2 Bestemmingsregels

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

Enkelbestemmingen

- Verkeer
- Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie - 2
- Waarde - Archeologie - 3

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Verkeer

De wegen met een erf- ontsluitingsfunctie zijn bestemd als "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn naast wegen en busstroken, onder andere, parkeervoorzieningen, fietspaden en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De regels van het basisplan zijn onverkort van toepassing op deze bestemming.

Wonen

Deze bestemming is van toepassing op gronden die voor woningbouw worden uitgegeven. De gronden zijn dan ook bestemd voor de woonfunctie. Ook bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen en water zijn toegestaan. Ook binnen een woongebied voorkomende functies, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water-infiltratie en - transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins mogen worden opgericht.

Voor het bouwen van woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt, dat deze uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn toegestaan. Binnen deze bestemming mogen zowel aaneengebouwde, twee-aaneen en vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het aantal woningen binnen het plangebied is niet gemaximeerd, conform het huidige bestemmingsplan. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan. De maximum toegestane bouwhoogte is aangegeven op de bij het plan behorende verbeelding. Woningen zullen nooit hoger zijn dan 6 meter. Voor alle overige gebouwen geldt een maximale goothoogte 3 meter en maximale bouwhoogte van 6 meter. Overkappingen mogen niet meer dan 3 meter hoog zijn.

Waarde - Archeologie - 2

Quasi het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Vaak gaat dit gepaard met een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden dient de verstorende activiteit een terreinoppervlak van ten minste 250 m² te beslaan en dieper te reiken dan 0,40 meter beneden maaiveld alvorens een dergelijk onderzoek

noodzakelijk is. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. De regels van het basisplan zijn onverkort van toepassing op deze bestemming.

Waarde - Archeologie - 3

Het noordelijke deel van het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Vaak gaat dit gepaard met een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden dient de verstorende activiteit een terreinoppervlak van ten minste 500 m² te beslaan en dieper te reiken dan 0,40 meter beneden maaiveld alvorens een dergelijk onderzoek noodzakelijk is. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. De regels van het basisplan zijn onverkort van toepassing op deze bestemming.

5.1.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee algemene regels.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Overgangs- en slotregels

In artikel 9 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is in artikel 10 de slotbepaling opgenomen, welke zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.2 Handhaving

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

Het handhavingsbeleid heeft de volgende speerpunten:

- programmatisch handhaven: handhavingsprioriteiten en handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. In een programmatische aanpak wordt de beleidsvaststelling gevolgd door de uitvoering.
- keuzes en prioriteiten: het zwaartepunt van de handhaving ligt bij de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen.
- naleefgedrag: Tholen zet in op het verbeteren van naleefgedrag. De oorzaak van niet naleving bepaalt mede de gemeentelijke reactie.
- handhavingsuitvoeringsprogramma: ter uitvoering van de uitvoeringsnota worden jaarlijks uitvoeringsprogramma's opgesteld. In deze programma's wordt aangegeven welke aanpak wordt gekozen om de gestelde doelen te realiseren.
- realistische taakstelling: om naleefgedrag van burgers en bedrijven te verbeteren is een consistente en consequente aanpak nodig. Geconstateerde overtredingen moeten een vervolg krijgen en eenmaal ingezette handhavingstrajecten worden afgerond.

- afstemming en samenwerking: in de gemeentelijke organisatie is toezicht en handhaving ondergebracht bij de afdeling Vergunningen en Handhaving. Binnen de organisatie worden toezicht en handhaving integraal opgepakt en afgestemd met de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling, Concernzaken, Publiekszaken en Brandweer. Tholen stemt haar handhavingsinspanning af met externe handhavingspartners, waaronder de politie.

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

De goedgekeurde GREX voor het project laat een positief resultaat zien. De wijzigingen waarin dit plan voorziet hebben geen invloed op dit resultaat, aangezien binnen het plangebied geen gedifferentieerd grondbeleid wordt gevoerd. Het planologisch mogelijk maken van vrijstaande woningen heeft dus geen invloed op de grondprijs en zodoende ook niet op de GREX. Voor zover er onderzoeken nodig zijn/waren zijn deze reeds uitgevoerd en opgenomen binnen de GREX.

De invloed van het plan op de GREX is dus neutraal. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Vanwege het feit dat de voorgenomen herziening vanuit planologisch opzicht van ondergeschikt belang is heeft de provincie tijdens het regulier overleg aangegeven dat vooroverleg niet noodzakelijk is.

Er worden binnen het plangebied geen nieuwe risicovolle functies toegevoegd of risicogevoelige functies mogelijk gemaakt. Gebaseerd op de signaleringskaart van de Veiligheidsregio Zeeland is er bovendien geen advies vereist.

Het plan is derhalve enkel doorgezonden aan het Waterschap Scheldestromen. Op 7 augustus 2019 is een positief wateradvies afgegeven.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanwege het feit dat de herziening vanuit planologisch opzicht van ondergeschikt belang is en geen nieuwe functies mogelijk maakt heeft het college - omwille van het feit dat er geen inspraakreacties worden verwacht - in zitting van 11 juni 2019 besloten geen inspraak te organiseren.

6.4 Vooroverleg artikel 3.8.1b Wro

Op grond van artikel 3.8.1b Wro dient bij de kennisgeving van het ontwerpbesluit gelijktijdig het plan te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten.

Het plan is doorgezonden aan de Provincie Zeeland, de Veiligheidsregio Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Er werden geen zienswijzen ontvangen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Kommen - Vroonstede Sint-Annaland' van de gemeente Tholen. Uitzondering hierop betreft de bestemming 'Wonen', waarin wordt betracht een grotere planologische vrijheid te bieden die past bij de specifieke situering van het binnengebied dat wordt omsloten door Kromsteven en wordt doorkruist door de Zeilkast.

Bij zowel het oprichten van bebouwing als het inrichten van de openbare ruimte worden de ontwerprichtlijnen voor beeldkwaliteit, zoals aangegeven in de in bijlage 1 bij deze regels opgenomen Notitie beeldkwaliteit, gehanteerd als uitgangspunt.

Artikel 2 Begrippen

2.1 aanvulling lid 1.2

aan artikel 1 lid 1.2 van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' wordt het volgende toegevoegd: "en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPVroonstedeANL-VG01"

2.2 plan

het bestemmingsplan Kommen - Vroonstede Sint-Annaland met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPVroonstedeANL-VG01 van de gemeente Tholen.

Artikel 3 Wijze van meten

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn voor deze bestemming onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Kommen - Vroonstede Sint-Annaland' van de gemeente Tholen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Verkeer

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn voor deze bestemming onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Kommen - Vroonstede Sint-Annaland' van de gemeente Tholen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. als woningtypen zijn toegestaan: aaneengebouwd, geschakeld, twee-aaneen, vrijstaand;
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- c. en voor het overige:

	hoofdgebouw	aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja, mits de afstand tot het openbaar domein niet minder dan 1 m bedraagt, tenzij anders aangeduid ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' : ja, mits de afstand tot het openbaar domein niet minder dan 4 m bedraagt.	ja, mits de afstand tot de voorgevelrooilijn (of het verlengde daarvan) niet minder dan 3 m bedraagt.	ja
b. buiten het bouwvlak	nee	nee	ja
2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt niet minder dan			
aaneengebouwd	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
geschakeld	3 m (aan één zijde)	niet van toepassing	niet van toepassing
twee-aaneen	3 m (aan één zijde)	niet van toepassing	niet van toepassing
vrijstaand	3 m	3 m	niet van toepassing
3. de afstand tot de achterste perceelsgrenzen bedraagt niet minder dan			
	4 m	-	-
4. de goothoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het	niet van toepassing	3 m	niet van toepassing

bouwvlak			
b. buiten het bouwvlak	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
5. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	zie aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)	zie aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m - vrijstaande antennemasten: 9 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m
b. buiten het bouwvlak	niet van toepassing	niet van toepassing	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m - vrijstaande antennemasten: 9 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m
6. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	niet gemaximeerd	- achtererf kleiner dan 50 m ² : 50% tot ten hoogste 20 m ² ; -- achtererf 51 tot 200 m ² : 50% tot ten hoogste 60 m ² ; - achtererf 201 tot 400 m ² : 30% tot ten hoogste 80 m ² ; - achtererf 401 en groter: 20% tot ten hoogste 100 m ² .	niet gemaximeerd

d. bij een lessenaarsdak bedraagt de maximale goothoogte aan de zijde van de gevel loodrecht op de

weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd 6 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

5.3.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
- b. De vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m²;
- c. Het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- d. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' categorie A;
- e. Het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn voor deze bestemming onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Kommen - Vroonstede Sint-Annaland' van de gemeente Tholen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn voor deze bestemming onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Kommen - Vroonstede Sint-Annaland' van de gemeente Tholen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn voor deze bestemming onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Kommen - Vroonstede Sint-Annaland' van de gemeente Tholen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid voor behoud en/ of herstel van de aanwezige molen als werktuig.

10.1.2 Bouwregels

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molens wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een bouwhoogte die meer bedraagt dan:
 1. 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molens De Hoop en De Verwachting in Tholen, de molen De Jager in Oud-Vossemeer, de molen De Korenaar in Poortvliet, de molen De Vier Winden in Sint-Annaland, de molen de Korenbloem in Scherpenisse;
 2. 1/75 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de standerdmolen aan de Molendijk in Sint-Annaland, de molen aan de Molendijk 72 in Stavenisse;
 3. 1/140 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen De Nijverheid in Sint-Maartensdijk en de molen De Hoop in Sint-Philipsland; gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere bouwhoogte in de volgende gevallen rechtstreeks toegestaan:
 1. het betreft vervanging van een bestaand bouwwerk met een grotere bouwhoogte;
 2. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht en waarbij de bouwhoogte en breedte blijven binnen de bouwhoogte en breedte van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht.

10.1.3 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de in lid 10.1.2 genoemde molens zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

10.1.4 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.1.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de in lid 10.1.2 genoemde molens.

10.1.5 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de in lid 10.1.2 genoemde molens als werktuig;
- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal

worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de in lid 10.1.2 genoemde molens als werktuig door windbelemmering.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

11.1.1 Parkeergelegenheid

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- b. de omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008);
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.
- d. met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt;
- e. gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008)
- f. indien de beleidsregels zoals geformuleerd in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing aan de voorgaande leden rekening gehouden met deze wijziging.

11.1.2 Laad- en losruimte

- a. indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a, en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het wijzigingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Kommen - Vroonstede Sint-Annaland', gemeente Tholen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Regels



Tholen

DUO-plan Vroonstede

gemeente Tholen

DUO-plan Vroonstede St. Annaland

nummer: 712.5725.40

datum: 15 december 1999

auteurs: ir T.C.IVI.C. van Aalst/ir J.F.M. Taminiau

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	blz. 1
	1.1. Context en hoofduitgangspunten	blz. 1
	1.2. DUO-plan Vroonstede	blz. 3
	1.3. Werkwijze	blz. 4
	1.4. Status	blz. 4
	1.5. Opzet DUO-plan	blz. 5
HOOFDSTUK 2	STRUCTUUR	blz. 7
	2.1. Positionering gebied	blz. 7
	2.2. Water	blz. 8
	2.3. Ontsluiting	blz. 10
	2.4. Ruimtelijke hoofdstructuur	blz. 12
HOOFDSTUK 3	RICHTLIJNEN VOOR DE PLANUITWERKING	biz. 15
	3.1. Algemeen	biz. 15
	3.2. Werkwijze	blz. 17
	3.3. Deelgebieden: toegangsroute kern	blz. 20
	ontsluitingsweg	blz. 26
	buitenrand	blz. 30
	woongebied zuidwest	blz. 34
	woongebied noordoost	blz. 40
HOOFDSTUK 4	SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN	biz. 45
HOOFDSTUK 5	PLANPROCES	blz. 49



1.1. Context en hoofduitgangspunten

In toenemende mate groeit zowel op beleids- als maatschappelijk niveau het kwaliteitsbesef dat duurzaam/milieuvriendelijk bouwen alsmede stedenbouwkundige en architectonische (ruimtelijke) kwaliteit en verkeersveiligheid van groot belang zijn bij de ontwikkeling en beleving van het stedelijke gebied.

Dit besef/kwaliteitsstreven bij de ruimtelijke planvorming is mede in vervolg op het beleid van rijk en provincie ook in het gemeentelijk beleid verankerd. Zo heeft de gemeente het Zeeuwse Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend en zich daarmee verplicht zich in te zetten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling en om de betreffende maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen waar mogelijk en redelijk af te dwingen. Ook beeldkwaliteit vormt inmiddels een vast beleidsonderdeel. Voor nieuwe woongebieden wordt standaard een beeldkwaliteitskaart of -plan aan het instrument bestemmingsplan toegevoegd. Ten aanzien van de verkeersveiligheid wordt een gebiedsgerichte aanpak nagestreefd en zijn reeds diverse plannen in voorbereiding of inmiddels uitgevoerd.

In aansluiting hierop streeft de gemeente Tholen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke gebieden naar het bewerkstelligen van gebieden met een natuurlijke (milieuvriendelijke, logische) ordening en met een hoge ruimtelijke belevingswaarde en verblijfskwaliteit. Duurzaamheid, beeldkwaliteit en duurzaam verkeersveilig zijn hierbij kernbegrippen. Omdat met name nieuwbouwwijken hiervoor volop kans bieden, is

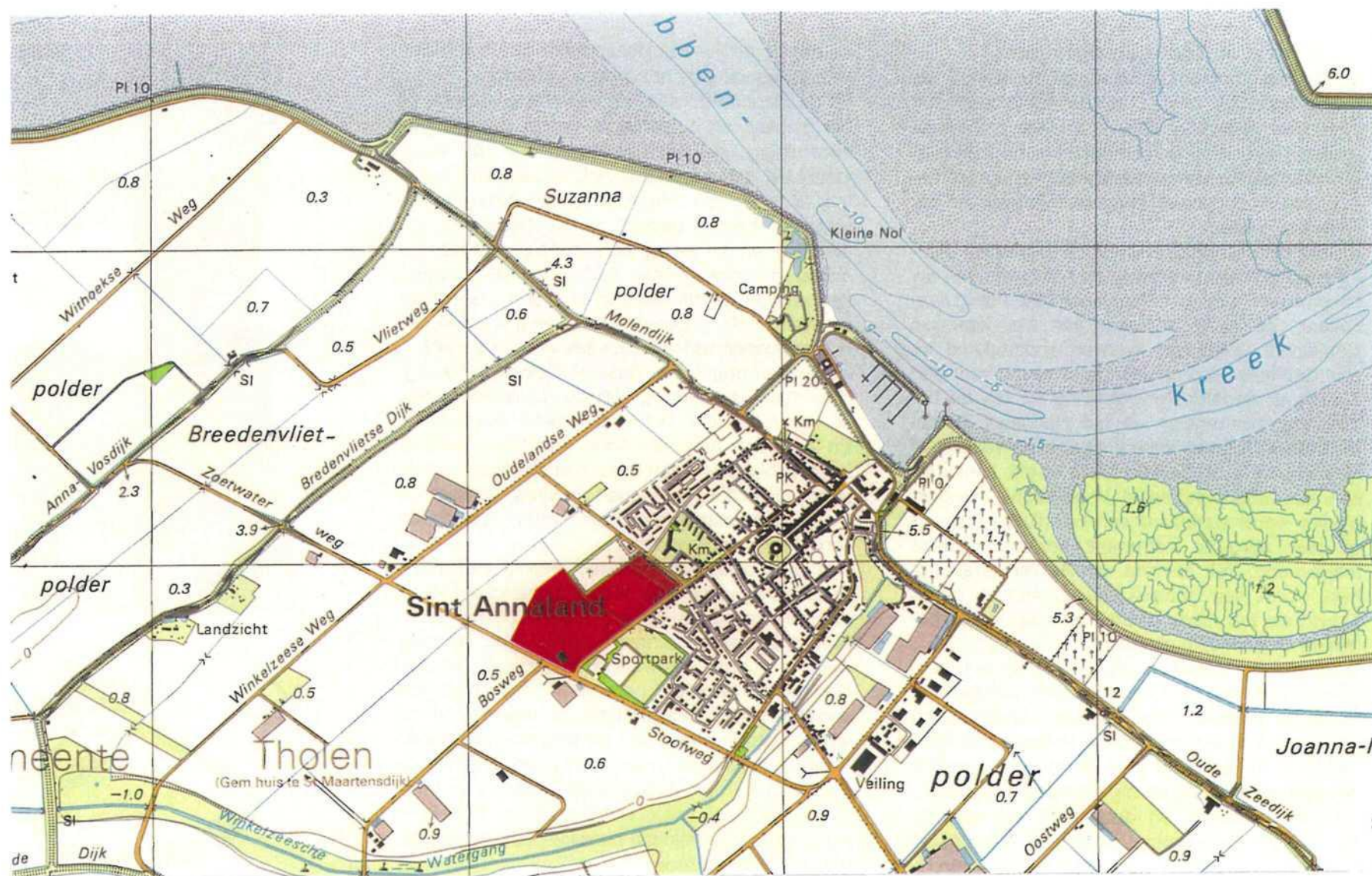
de gemeentelijke beleidsaandacht dan ook (vooral nog) vooral gericht op deze gebieden.

Bij de planontwikkeling en -uitvoering als ook bij het beheer en onderhoud wordt samenhang/afstemming van maatregelen gericht op duurzaamheid en ruimtelijke belevingswaarde/kwaliteit, of beter een integrale aanpak daarvan, van wezenlijk belang geacht en als basis voor de planning en inrichting van stedelijk gebied beschouwd. Immers met het (vroegtijdig) onderkennen van de samenhang kunnen kansen voor kwaliteit in de gebouwde omgeving worden benut en kunnen win-win situaties worden bereikt.

Zo kunnen duurzaamheidsmaatregelen in belangrijke mate van invloed zijn op de beeldkwaliteit en de ruimtelijke belevingswaarde bevorderen. En gebieden met een hoge ruimtelijke kwaliteit kunnen bijdragen aan natuurverbetering/-ontwikkeling. Functies als wonen, werken, verkeer en recreatie in samenhang met natuur kunnen zo vanzelfsprekend worden.

Om dit kwaliteitsstreven daadwerkelijk te kunnen bereiken is vanaf een vroeg planstadium interdisciplinaire samenwerking tussen bij het planproces betrokken actoren nodig. Door samenwerking kunnen aanwezige inhoudelijke en gebiedskennis worden gebundeld, belangen van verschillende disciplines tijdig en evenwichtig op elkaar worden afgestemd en daarmee de uitvoeringsgerichtheid van plannen/samenhang in oplossingen worden verbeterd en kansen voor kwaliteit (sbewaking) beter worden benut. Ook kunnen door samenwerking betrokkenheid en draagvlak worden vergroot.





1.2. DUO-plan Vroonstede

Aan de zuidwestzijde van de kern St. Annaland zal de woonwijk Vroonstede worden ontwikkeld. In aansluiting op de hiervoor aangegeven gemeentelijke beleidsuitgangspunten vormen het in samenhang bezien van duurzaamheid, beeldkwaliteit en verkeersveiligheid en een interdisciplinaire samenwerking de hoofduitgangspunten voor planontwikkeling, -uitvoering, beheer en onderhoud van dit nieuwe woongebied.

Om de beoogde ambitie waar te kunnen maken is naast de algemeen gebruikelijke planvormen, zoals een bestemmingsplan en een verkavelingsopzet, als nieuw beleidsinstrument, voorliggend DUO-plan/kwaliteitsnota Vroonstede ("Duurzaam Ontwikkelingsplan Vroonstede") opgesteld. Hierin worden genoemde beleidsaspecten in samenhang vastgelegd in relatie tot het stedenbouwkundig schetsontwerp.

In het DUO-plan wordt beschreven welke inrichting en welk ruimtelijk beeld (specifieke kwaliteitskenmerken en identiteiten) voor de wijk Vroonstede wordt voorgestaan.

Het DUO-plan vormt een leidraad voor de ruimtelijke vormgeving/inrichting van het woongebied in de uitwerkingsfase.

Het DUO-plan heeft als doel bij concrete inrichtings- en bouwplannen een goede onderlinge communicatie en afstemming te bewerkstelligen tussen alle bij het planproces betrokken disciplines/partijen.

Het beoogt behalve een leidraad ook een uitdaging en inspanningsverplichting te zijn om naast functioneel en technisch verantwoorde oplossingen ook te komen tot een zo hoog mogelijk milieu- en ruimtelijke kwaliteit van/in de gebouwde omgeving.

De ontwikkeling van het plan Vroonstede is al enige jaren gaande. Voor een andere opzet van het plan is al eerder een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen en actuele beleidsinzichten (zoals in voorgaande paragraaf aangegeven) noodzaakten tot een aanpassing van het oorspronkelijke plan. De oorspronkelijke structuur van het noordelijk gebiedsdeel tussen de begraafplaats en de Bierensstraat is evenwel gehandhaafd. Het ambitieniveau met name ten aanzien van een duurzame ontwikkeling (energie, water) ligt voor dat gebied daarvoor enigszins lager dan voor de overige deelgebieden. Dit omdat daar structurele planaanpassingen niet goed mogelijk zijn en omdat beleidsmatig (mede uit marktoverwegingen) ervoor is gekozen een deel van het plangebied op relatief conventionele wijze te ontwikkelen.

1.3. Werkwijze

Het DUO-plan is parallel aan de stedenbouwkundige planopzet/verkaveling ontwikkeld. De ontwikkeling van deze plannen is begeleid door een breed samengestelde projectgroep, bestaande uit:

- gemeentelijke medewerkers ruimtelijke ordening, milieu, openbare werken, bouwen woningtoezicht, grondbedrijf;
- adviseurs stedenbouw, milieu en landschap van adviesbureau RBOI-Middelburg B.V.;
- welstandsgedelegeerde.

Daarnaast is wat betreft het aspect waterhuishouding van meet af aan intensief overleg gevoerd met het Waterschap Zeeuwse Eilanden en is op onderdelen advies ingewonnen bij raadgevend ingenieursbureau Witteveen&Bos. Voorts heeft geregeld tussentijdse terugkoppeling plaatsgevonden met de gemeentelijke Planologische Werkgroep en via deze werkgroep en de projectgroep met de verantwoordelijke gemeentebestuurders.

1.4. Status

Gelet op doel en reikwijdte van het DUO-plan maakt dit plan formeel geen deel uit van het bestemmingsplan Vroonstede, dat parallel aan dit plan is ontwikkeld. Wel zal het DUO-plan daar een belangrijke aanvulling op vormen. De voor het bestemmingsplan ruimtelijk relevante uitgangspunten, die voortkomen uit het DUO-plan, zijn in de juridisch-planologische regeling van het bestemmingsplan opgenomen.

Voorts zullen (deel)plannen voor woningbouw en inrichting van de onbebouwde ruimte aan het DUO-plan worden getoetst.

Voor bouwaanvragen geldt (art. 44 Woningwet) dat deze mede aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening moeten worden getoetst. Op basis van art. 9.1 lid 2 van de gemeentelijke bouwverordening vormt het DUO-plan Vroonstede een toetsingscriterium voor de Welstandsc commissie waar het betreft het ruimtelijk aspect van bouwaanvragen. Voor inrichting en beheer van de onbebouwde ruimte is voor het grootste deel (nl. de openbare ruimte) de gemeente verantwoordelijk. Ingevolge de vaststelling van dit DUO-plan verbindt de gemeente zichzelf eveneens, voor wat betreft dit onderdeel, aan de daarin opgenomen richtlijnen.

1.5. Opzet DUO-plan

Het plan gaat allereerst in op de voor de hoofdstructuur meest bepalende aspecten waterhuishouding, verkeersontsluiting en ruimtelijke hoofdopzet. Voorts worden per deelgebied aan de hand van standaardschema's richtlijnen/specifieke kwaliteitseisen en -kenmerken voor de planuitwerking aangegeven ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit.

Aspecten als bodem, water, ecologie/landschap, verkeer, energie, grondstoffen/afval, buitenruimte en bebouwing komen daarbij aan de orde.

Een en ander is met tekeningen en fotomateriaal geïllustreerd.

In hoofdstuk 4 worden specifieke aandachtspunten belicht zoals tuin- en erfafscheidingen, cluster- en projectvorming, nutsvoorzieningen, materiaalgebruik, e.d.

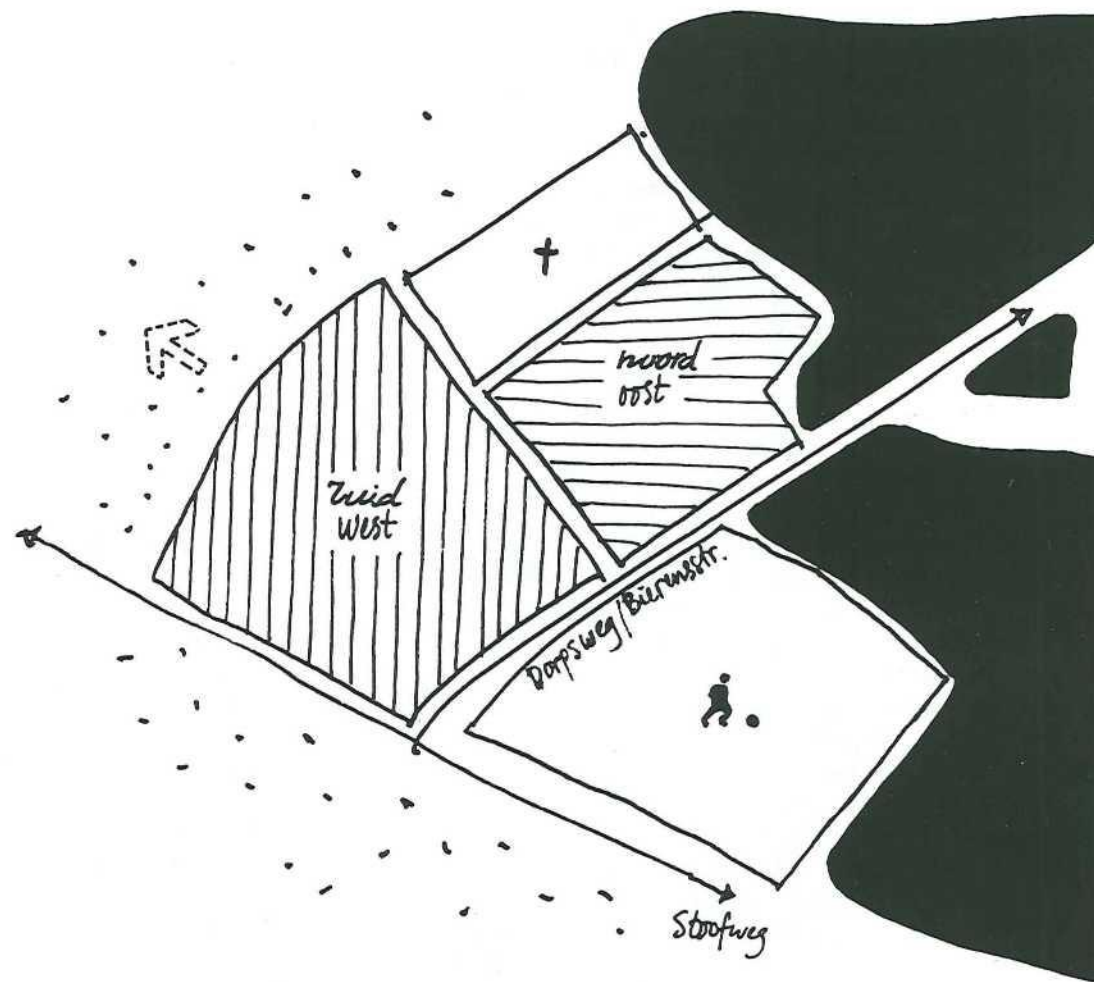
Tenslotte worden in hoofdstuk 5 richtlijnen gegeven voor het planproces ten aanzien van gronduitgifte, bouwplannen, inrichting van de openbare ruimte en het bestemmingsplan.



2.1. Positionering gebied

Het gebied Vroonstede ligt ingeklemd tussen de sportvelden en de begraafplaats. De Bierensstraat als belangrijke toegangsweg van de kern en de Stoofweg/Zoetwaterweg als doorgaande route langs de kern vormen harde begrenzingen. De noordwestelijke grens met de open polder is daarentegen niet hard. Op langere termijn wordt de mogelijkheid van een verdere uitbreiding in noordwestelijke richting open gehouden.

Het woongebied heeft mede als gevolg van het lange planproces twee delen. Het noordoostelijke deel tussen begraafplaats en Bierensstraat heeft een heldere, efficiënte verkaveling als gevolg van de ligging, vorm en doelgroep. Het zuidwestelijke deel biedt betere mogelijkheden voor een duurzame ontwikkeling, in bijzonder wat de waterhuishouding betreft.



2.2. Water

Voor de planopzet vormt het aspect water/hydrologie het belangrijkste structuurbepalende thema en daarmee de basis voor planning en inrichting van het stedelijk gebied. Vanuit duurzaamheid wordt wat betreft de waterhuishouding een hoog ambitieniveau nagestreefd. Reeds in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling is daartoe in nauw overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden de waterstructuur bepaald. Van de volgende doelstellingen is uitgegaan:

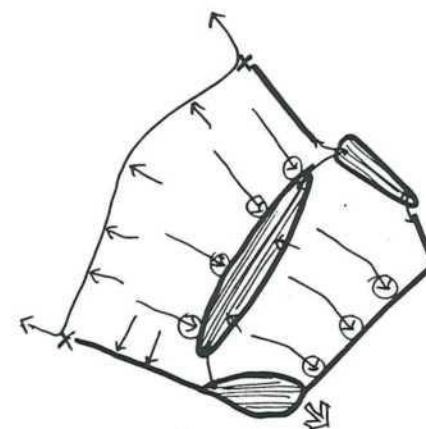
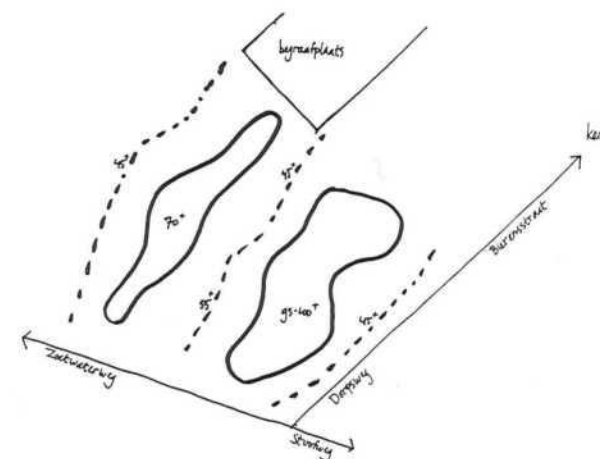
- reductie milieubelasting en beheersing grondwaterstand;
- vasthouden, reinigen en (her)gebruiken van regenwater in het plangebied;
- tegengaan van verontreiniging door bouwmaterialen (m.n. lijst Dubo-convenant), wegverkeer;
- natuurlijk watersysteem: afstroming schoon naar vuil, zo min mogelijk en zo gunstig mogelijk situeren van riooloverstorten, vergroten/stimuleren zelfreinigend vermogen door beplanting;
- voldoende berging in eigen gebied;
- waterkwaliteit die voldoet aan grenswaarde uit Evaluatienota Water 1994-1998;
- educatie (zichtbaarheid, bewustwording).

Zoals in hoofdstuk 1 is meegedeeld lag de ruimtelijke structuur/opzet van het gebiedsdeel grenzend aan de zuidoostzijde van de begraafplaats al vast. Daarom zijn de maatregelen met name gericht op de zuidwestelijk daarvan gelegen gebiedsdelen. Om een natuurlijke (logische) ordening/natuurlijk watersysteem te bewerkstelli-

gen is ingespeeld op aanwezige hoogteverschillen in het terrein en reeds aanwezige watergangen in het gebied.

Dit heeft geresulteerd in rondom en centraal in dit deelgebied op lager gelegen gronden geplande watergangen. De daar tussenin twee enigszins hoger gelegen ruggen worden benut voor gebiedsontsluiting en bebouwing. De bestaande hoogteverschillen in het terrein worden versterkt door de vrijkomende grondcunetten van watergangen, wegen en bouwputten op de percelen te brengen. Vanaf de ruggen stroomt het water naar de centrale waterpartij of de watergangen langs de randen van het gebied. Het hemelwater wordt afgekoppeld en op deze wijze afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het watersysteem van het woongebied blijft gescheiden van het landbouwgebied. Gebiedseigen water wordt in het plangebied vastgehouden en inlaat van gebiedsvreemd water (in tijden van extreme droogte) wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd. De waterkwaliteit wordt bevorderd door toepassing van natuurlijke zuivering in de grote waterpartijen (hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld oever-/waterbeplanting, biezenvelden en helofytenfilters) en de aanleg van IT-stroken (infiltratie-transportstroken, een variant op de wadi die in kleigebieden kan worden toegepast) en bermen/groenstroken tussen wegen en oppervlaktewater. De woonpercelen aan de randen kunnen rechtstreeks lozen op de aangrenzende watergangen. Door het watersysteem te koppelen aan de groenstructuur (oevers, boombeplanting, speelterreinen) ontstaan ruimten van



formaat die bepalend zijn voor het ruimtelijk beeld. De beide hoofdwaterassen in het gebied krijgen door het water-/groensysteem hun betekenis en belevingswaarde.

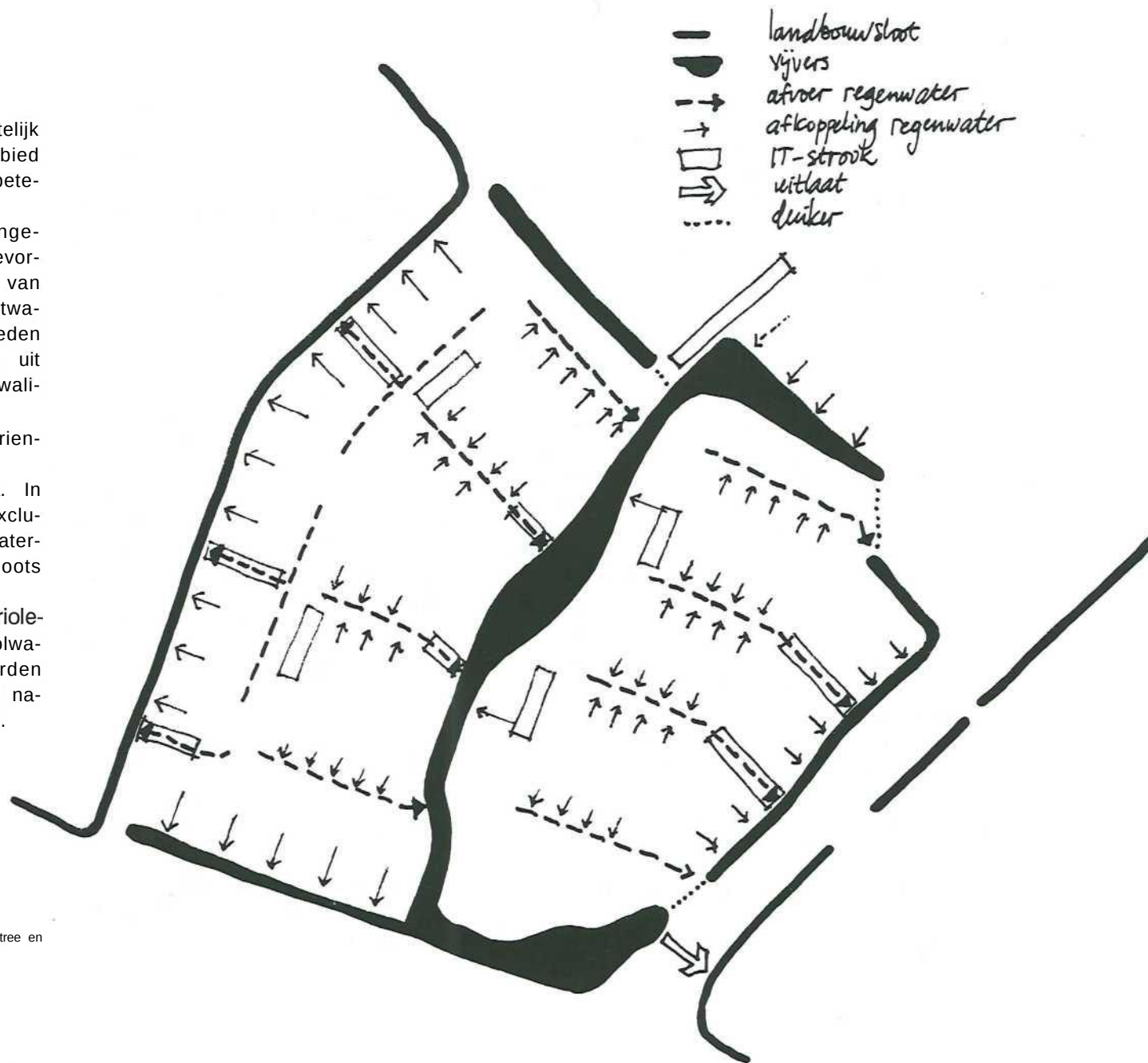
Ook de herkenbaarheid van het gehele woongebied en de randwegen wordt hierdoor bevorderd. Twee vijverpartijen op het knooppunt van de beide hoofdwaterassen en de hoek Zoetwaterweg-Dorpsweg (tevens dorpsentree) bieden beide plekken een duidelijke meerwaarde uit oogpunt van zowel duurzaamheid als beeldkwaliteit.

Ten behoeve van de veiligheid worden kindvriendelijke bermen toegepast.

Het wateroppervlak bedraagt circa 0,7 ha. In relatie tot het plangebied van circa 9 ha (exclusief begraafplaats) wordt de norm van het waterschap van 5% aan oppervlaktewater ruimschoots gehaald.

Door het gekozen watersysteem kan het rioleeringssysteem beperkt blijven¹⁾, wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie minder belast en worden de waterkwaliteit en de mogelijkheden voor natuurontwikkeling in het plangebied bevorderd.

1) Verbeterd gescheiden stelsel alleen bij Dorpsweg-Bierensstraat, entree en gedeelte NO-woongebied; voor overig gebied alleen vuilwaterriool.



2.3. Ontsluiting

Naast het watersysteem vormt ook de verkeersontsluiting een belangrijk structuurbepalend thema en basis voor verdere planning en inrichting van het plangebied.

Voor de verkeersstructuur zijn van groot belang:

- de organisatie van het openbaar vervoer;
- het streven naar een duurzaam veilige verkeersstructuur;
- beperking oppervlakte wegverharding in relatie tot duurzaamheid en verblijfskwaliteit.

De busmaatschappij streeft naar een efficiënte lijnvorming. Ten behoeve hiervan is voor een kern van de omvang van St. Annaland één centrale bushalte gewenst. Voor St. Annaland houdt dit in dat de busroute niet meer door de gehele kern gaat maar stopt en halverwege de Dorpsweg keert. Daarmee blijft de bushalte binnen de normen van loopafstanden bereikbaar voor nagenoeg de hele kern. Dit keerpunt en deze halteplaats is aangewend voor de inrichting van het knooppunt van de Dorpsweg en de hoofdontsluitingsweg van het woongebied Vroonstede. De toegang tot het nieuwe woongebied krijgt op deze wijze een duidelijk herkenbare ligging, functie en vorm.

Een duurzaam veilige verkeersstructuur vraagt op hoofdlijnen om diverse maatregelen:

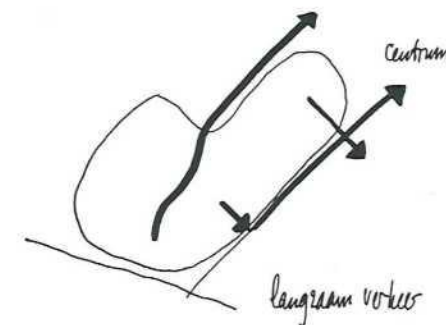
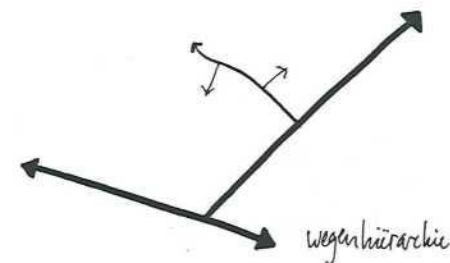
- een duidelijke wegenhiërarchie;
- goede langzaam verkeersverbindingen;

- verkeersremmende maatregelen in combinatie met invoering 30 km/uur-regime voor de Dorpsweg/Bierensstraat en het woongebied Vroonstede;
- voorkomen van doorgaand verkeer en minimaliseren van verkeersbewegingen in het nieuwe woongebied.

De Dorpsweg/Bierensstraat vormt de ontsluitingsweg van de kern aan de zuidwestzijde. Ten behoeve van een duurzaam veilige verkeersafwikkeling zal deze weg worden geherstructureerd. Het knooppunt met de Stoofweg-Zoetwaterweg fungeert als attentiepunt om het doorgaande verkeer op deze randweg af te remmen. Het knooppunt met de hoofdontsluitingsweg van het nieuwe woongebied wordt eveneens verbijzonderd (plateauconstructie voor pleintje). De route zelf moet voor de bus goed berijdbaar blijven. De wegenhiërarchie is als volgt opgebouwd:

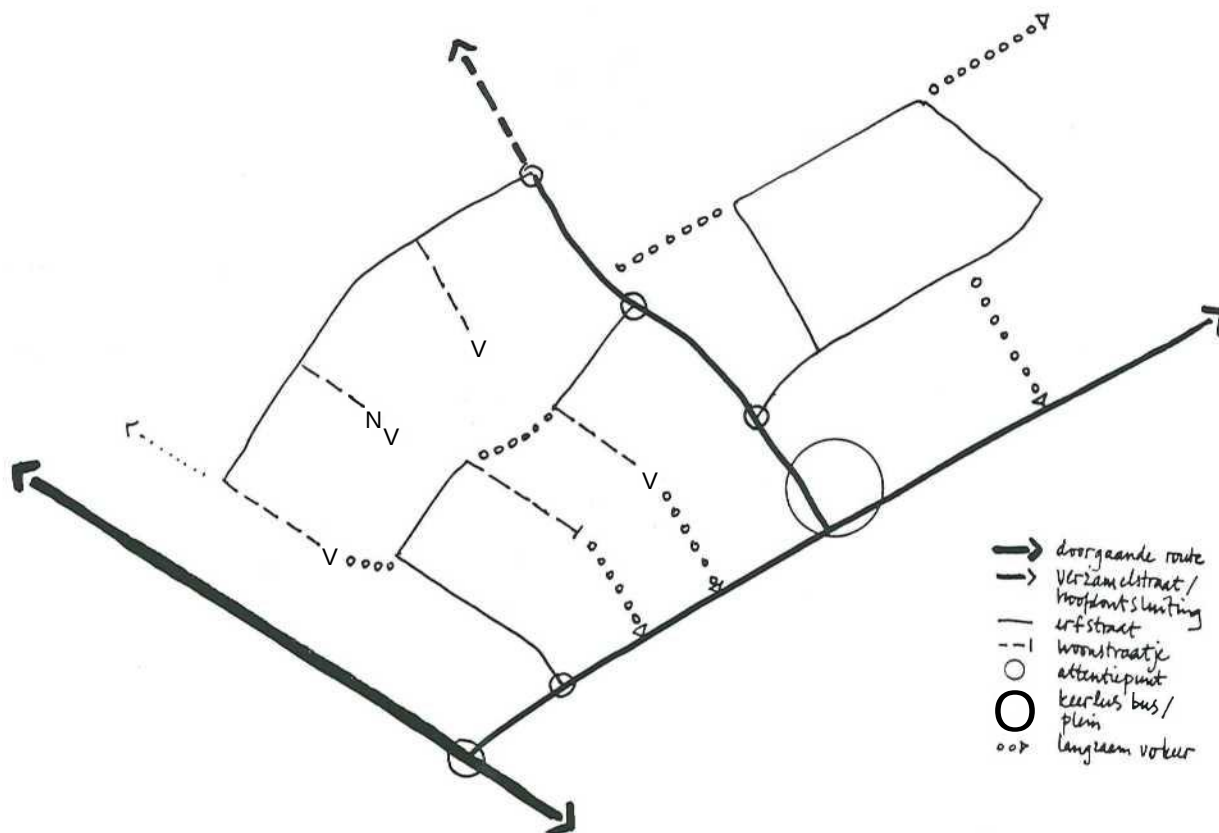
- Bierensstraat-Dorpsweg: verzamelstraat;
- weg langs watergang/begraafplaats: hoofdontsluiting woongebied;
- overige straten: erfstraten en woonstraatjes.

In de zuidwesthoek is een ondergeschikte aansluiting (erfstraat) op de Dorpsweg noodzakelijk aangezien in het middengebied (speelpiek) geen doorgaande verbinding voor auto's wordt voorgestaan. Overwogen kan worden de brug over het water in het verlengde van deze kortsluiting eveneens voor autoverkeer af te sluiten en alleen in geval van calamiteiten open te stellen.



Daarmee ontstaat voor het gemotoriseerde verkeer een kamsysteem met meerdere doodlopende straatjes in de **zuidwestelijke** deelgebieden en een lusontsluiting in het noordoostelijk deelgebied, waarmee autoluwe woongebieden worden gecreëerd. In aanvulling daarop zijn doorgaande langzaam verkeersverbindingen opgenomen die zijn gericht op kortsluitingen met de randen van de woonwijk en het centrum van de kern. Op deze wijze worden voetganger en fietser bevoordeeld boven de auto die meer om moet rijden en wordt het verblijfsklimaat en de verkeersveiligheid in de woonomgeving bevorderd (geen doorgaand autoverkeer). Daarnaast wordt ter bevordering van de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit in het woongebied en een milieuvriendelijke wijkopzet bij de hoofdstructuur rekening gehouden/uitgegaan van een zo beperkt mogelijk oppervlakte aan wegverharding, door onder andere:

- op de wegenhiërarchie afgestemde en zo smal mogelijke profielen (waar mogelijk aan één zijde of geen trottoirs);
- In beginsel parkeren op eigen erf in combinatie met beperkt, zoveel mogelijk geconcentreerd parkeren in/op korte afstand van autoluwe deelgebieden.



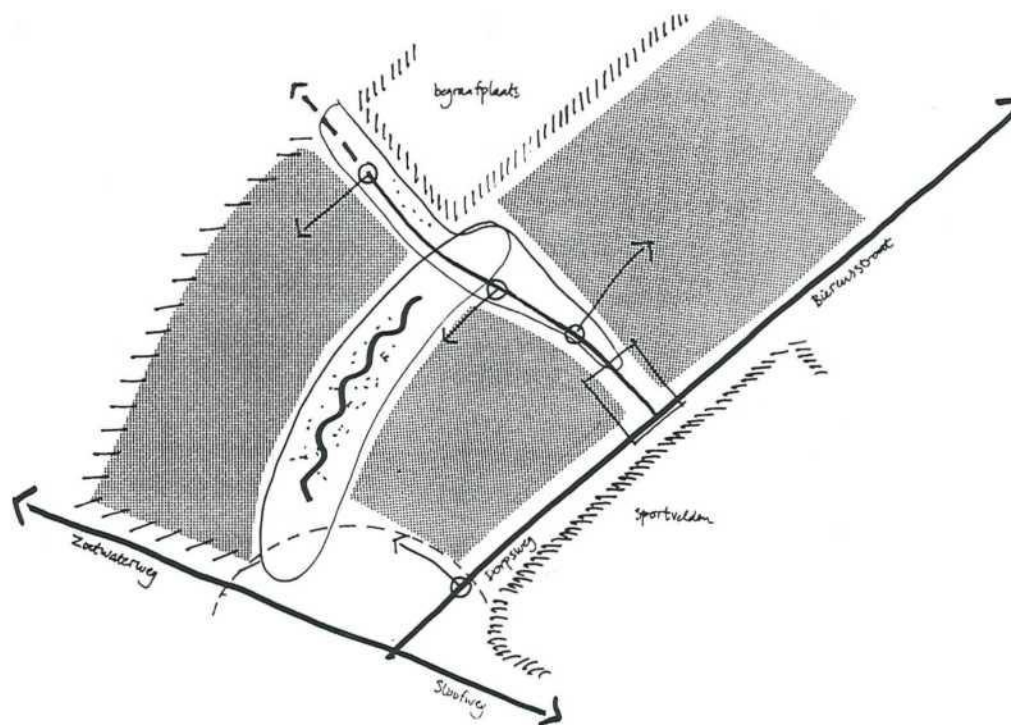
2.4. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdpzetting wordt vooral bepaald door het (hiervoor beschreven) watersysteem en de verkeersstructuur en door een centraal assenkruis waardoor in het plangebied vier deelgebieden zijn te onderscheiden. Drie daarvan vormen woonbuurten, één bestaat uit de huidige begraafplaats. Een as, loodrecht op de Bierensstraat, bevat de hoofdontsluiting voor de drie woonbuurten. Deze kan in de toekomst worden doorgetrokken indien een verdere uitbreiding in dit gebied noodzakelijk wordt. De andere as, evenwijdig aan de Bierensstraat, voert langs de begraafplaats en doorsnijdt het plangebied in zuidelijke richting. Deze as vormt de belangrijkste drager van de water- en groenvoorziening. Door zijn functie en maat heeft deze een *spil*-functie voor de aangrenzende woonbuurten. Water en groenvoorzieningen maken ook deel uit van de eerdergenoemde as en de twee randwegen (Bierensstraat/Dorpsweg en Stoofweg/Zoetwaterweg) als versterking van de dragende functie voor de hoofdstructuur. Water en groen hebben hierbij vooral een lineair karakter. Het gebied bevat twee bijzondere plekken:

- de aansluiting van de hoofdontsluiting op de Dorpsweg/Bierensstraat; deze plek heeft een pleinfunctie als entreegebied van de nieuwe woonwijk;
- de hoek Dorpsweg-Zoetwaterweg; door de afstand van 100 meter, die om milieuredenen tot het bedrijf aan de overzijde van de weg in acht moet worden genomen, ontstaat hier een open ruimte die

een buffer vormt tussen de kern/woongebied en de randweg.

De buitenrand van het gebied naar deze randweg en het open agrarisch gebied heeft een vergelijkbare bufferfunctie. Een watergang, bomenrijen en tuinen bepalen deze overgang.



In relatie tot deze ruimtelijke **hoofdstructuur** is de beeldvorming van de structuurdragers van belang voor de na te streven ruimtelijke kwaliteit. De wisselwerking tussen bebouwing en de inrichting van de onbebouwde ruimte bepaalt die kwaliteit voor een groot deel.

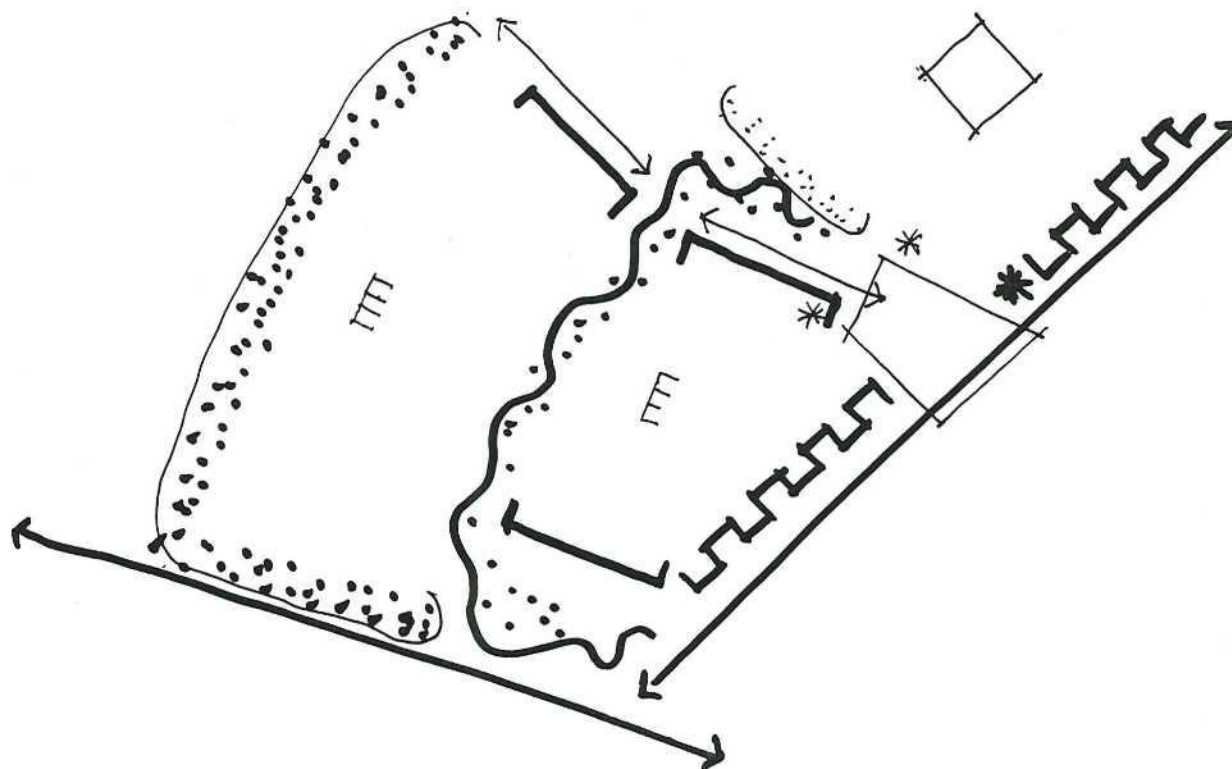
Het ruimtelijk concept gaat uit van de volgende elementen:

- de toegangsweg (Dorpsweg-Bierensstraat) tot de kern:
 - laankarakter door stevige bomenrij;
 - open bebouwingspatroon in aansluiting op de bestaande villa's;
 - terugliggende rooilijn.
- buitenrand **Zoetwaterweg**:
 - laanbeplanting langs Zoetwaterweg;
 - geen strakke maar vloeiende inrichting van open ruimte op de hoek (oeverlijn);
 - wandvorming naar open ruimte;
 - omkering oriëntatie bebouwing ter hoogte van de centrale wateras.
- centraal gebied:
 - vloeiende ruimte met gebogen oeverlijn;
 - a-symmetrisch oeverprofiel;
 - variatie in ruimtegebruik (water, speelgelegenheid);
 - visueel doorlopende waterpartij naar aangrenzende ruimten.
- hoofdonthutingsweg:
 - laanbeplanting langs weg;
 - wandvorming;

- variatie in ruimtevorm/-soorten (plein, vijver, begraafplaats).
- bijzondere accenten:
 - potentie voor bijzondere functies of vormen voor bebouwing op hoeken van pleintje.
- woonvlekken:
 - differentiatie in sfeer;
 - concentrisch patroon in NO-vlek bij kern;
 - kamstructuur voor westelijke vlekken.

Een en ander is in het bijgevoegde schetsontwerp nader uitgewerkt.

- ↔ lineair karakter (bomen, singel)
- |||| open bebouwingspatroon
- ~ vloeiende oeverlijn
- ⋯ zachte rand (tuinen),
- wandvorming
- ↔ differentiatie ruimtevorm
- pleinvorming
- * bijzondere accenten
- |||| kamstructuur







richtlijnen planuitwerking

3

3.1. Algemeen

De na te streven kwaliteit richt zich enerzijds op duurzaamheid en anderzijds op het beeldaspect. Beide aspecten zijn in het vorige hoofdstuk gedeeltelijk aan de orde gesteld. Alvorens richtlijnen voor de verdere planuitwerking te geven is het van belang ten aanzien van duurzaamheid (inclusief Duurzaam verkeersveilig) en beeldkwaliteit de meer algemene doeleinden en aandachtspunten te benoemen.

Duurzaamheid

- Bodem

- selectief ophogen in relatie tot watersysteem;
- streven naar gesloten grondbalans;
- voorkomen van grondverdichting.

- Water

- vasthouden van regenwater in gebied;
- gebiedsvreemd water weren;
- minimaal 5% aan bergingsruimte realiseren;
- natuurlijk watersysteem (hoogteverschillen, doorstroming);
- natuurlijke zuivering stimuleren (IT-stroken, helofytenvelden);
- rioleringsstelsel differentiëren (vuilwaterriool, verbeterd gescheiden rioleringsstelsel);
- water benutten voor ruimtelijke kwaliteit (goede zichtbaarheid van water);

- educatie (zichtbaarheid systeem, voorlichting).

- Ecologie/landschap

- stimuleren natuur in kern (natuurvriendelijke oevers, doorlopende wateroevers);
- streven naar natuurlijke waterbalans (inlaat gebiedsvreemd water minimaliseren);
- landschappelijke inpassing van woongebied (zachte overgang rand naar open agrarisch gebied, bestaande watergangen inpassen);
- optimale kansen voor "groen" (maatvoering beplantingsstroken, dimensionering oevers, zorgvuldig beheer).

- Verkeer

- stimulering openbaar vervoer;
- goede langzaam verkeersverbindingen (continue routes, attentiepunten bij kruisingen);
- duidelijke weghierarchie;
- verkeersveiligheid bevorderen (verkeersremmende maatregelen, 30 km/uur-zone);
- parkeerruimte op openbaar terrein beperken;
- parkeergelegenheid sportvelden op "eigen" terrein concentreren; efficiënter inrichten (o.a. aparte busstrook).

- Energie

- beperking windhinder;
- streven naar benutting passieve zonne-energie PZE (oriëntatie van woningen, belemmeringshoek, woningontwerp);

- actieve zonne-energie stimuleren (zonnecollectoren, zonneboilers e.d.).
- Grondstoffen
 - beperking milieubelastende materialen (minimalisering wegverharding, materiaalkeuze bv. geen koper of zink).
- Afval
 - concentratie milieuparkje ten behoeve van gescheiden inzameling;
 - verzamelplaatsen van containers voor huishoudelijk afval.

Beeidkwaliteit

De hoofdstructuur en de nadere uitwerking van de bouwstenen daarvan in het ruimtelijk concept zijn in het vorige hoofdstuk beschreven. Om de intenties van dit stedenbouwkundig plan bij de daadwerkelijke realisering zo goed mogelijk tot hun recht te laten komen is een aantal richtlijnen noodzakelijk.

Daarmee kan de na te streven beeidkwaliteit worden gewaarborgd. Het genoemde stedenbouwkundig plan vormt hiervoor de onderlegger. De richtlijnen ten behoeve van een goede beeidkwaliteit hebben betrekking op de inrichting van de buitenruimte en de bebouwing.

Ten aanzien van de buitenruimte zijn uitspraken over sfeer, identiteit, profielopbouw, materiaaltoepassing en dergelijke van belang. Voor de bebouwing zijn typologie, architectuur, oriëntatie, samenhang, materiaalgebruik e.d. de belangrijkste aandachtspunten.

3.2. Werkwijze

De richtlijnen voor de na te streven kwaliteit bij de verdere planuitwerking zijn schematisch gerangschikt. Duurzaamheid (milieukwaliteit) en beeldkwaliteit zijn in aparte schema's weergegeven. Zo kunnen per deelgebied de kwaliteitseisen overzichtelijk in beeld worden gebracht.

In het schema voor de duurzaamheid (milieukwaliteit) zijn de thema's bodem en water, ecologie en landschap, verkeer, energie en grondstoffen/afval opgenomen.

In het schema voor de beeldkwaliteit zijn twee kolommen opgenomen voor respectievelijk de buitenruimte en de bebouwing. De overgang van de privé-ruimte naar het openbaar gebied, die voor het beeld van groot belang kan zijn, wordt bij de buitenruimte meegenomen. De richtlijnen beperken zich tot het stedenbouwkundig niveau.

Aan beide schema's voor elk deelgebied zijn referentiebeelden toegevoegd. Deze geven de beoogde sfeer aan voor het betreffende gebied en dienen als inspiratiebron voor de planuitwerking.

DUURZAAMHEID

Toegangsroute kem

Bodem/Water	Ecologie	Landschap	Energie	Grondstoffen/Afval

BEELDKWALITEIT

Toegangsroute kem

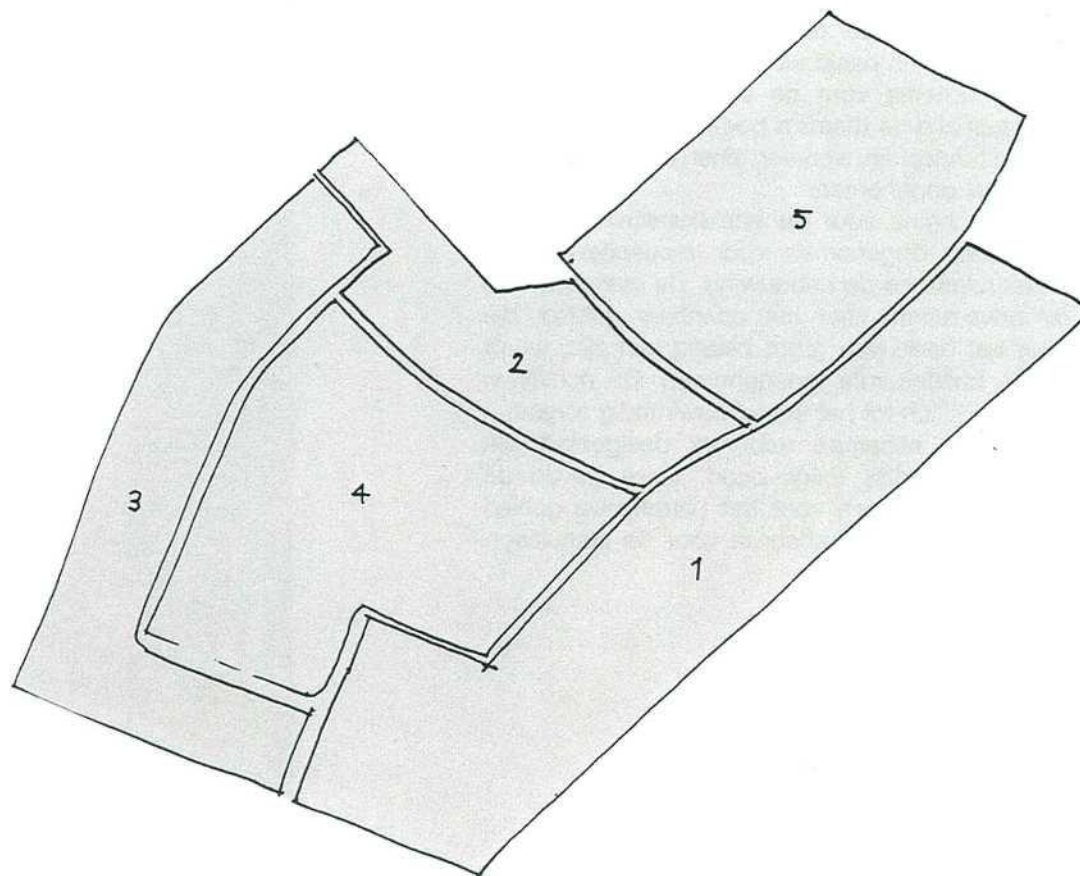
Binnenruimte
Bebouwing

3.3. Deelgebieden

Het toekomstige woongebied is opgesplitst in 5 deelgebieden die onderling sterk verschillen maar als deelgebied zelf een duidelijke samenhang hebben.

Er worden 5 deelgebieden onderscheiden:

- 1 toegangsroute kern;
- 2 hoofdontsluitingsweg;
- 3 buitenrand;
- 4 middenwoongebied zuidwest;
- 5 woongebied noordoost.





deelgebieden

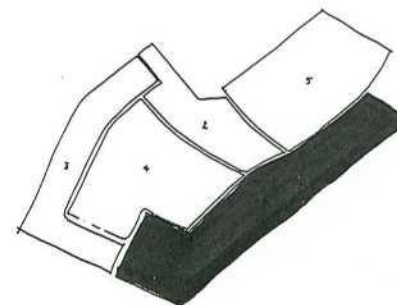
Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
- watergang langs sportvelden handhaven - watergang zijde woongebied onderdeel profiel tussen Stoofweg en bushalte - schouwstrook aan de wegzijde - afvoer hemelwater aanliggende woningen op watergang door afkoppeling en IT-strook - vijver open ruimte hoek Zoutwaterweg-Dorpsweg benutten voor zuivering door biezenveld en helofytenfilter - wegkruisingen door duikers - toepassing kindvriendelijke plasbermen - uitlaat in zuidwesthoek houden naar bestaande watergang overzijde weg - milieuvriendelijke materialen toepassen (geen zinken of koperen goeten)	- ontsluiting aanliggende woningen door bruggetjes t.b.v. doorlopende oever - profiel watergang steil talud (1:1,5) - flauw talud oever vijver (1:5) - laanbeplanting in plantstroken - soortkeuze beplanting afstemmen op ondergrond (streekbomen 1e orde)	- snelheidsremmende maatregelen d.m.v. knikken en plateau's - profiel straat en plein dimensioneren op busroute - parkeervoorzieningen auto's langs Dorpsweg Bierensstraat in stroken buiten rijweg concentreren - aparte parkeerstrook bussen t.b.v. sportvelden - voorzieningen bij bushalte (abri, fietsenstalling, parkeermogelijkheden)	dakvormen en nokrichting afstemmen op toepassingsmogelijkheden voor passieve zonne-energie of zonnecollectoren	- wegverharding minimaliseren - graskeien toepassen voor parkeer- en passeerstroken waar mogelijk - wandelpad evt. in halfverharding - buurtverzamelpunt huishoudelijk afval/containers t.b.v. gescheiden afvalinzameling bij bushalte - ondergrondse containers nastreven

Buitenruimte

- laankarakter met vaste profielopbouw, bomen 1^e grootte (bv. els, kastanje)
- lengterichting beeldbepalend, geen grote asverspringingen
- richting kern fasegewijze profielvernauwing tot dorpse straat
- parkeerterrein sportvelden loshouden van laan/weg; visuele afscherming met behoud van sfeer en laankarakter, bv. lage haag
- plein bushalte groene sfeer geven; verharding t.b.v. bus beperken; stevige groene rand naar aangrenzende woonpercelen
- ruimte hoek Zoetwaterweg-Dorpsweg visueel open houden; brede oever benutten voor speelmogelijkheden
- bruggetjes over watergang naar woningen smal en laag; samenhangende vormgeving
- voortuinen mede bepalend voor "groene entree" kern; afscherming door hagen; minimaliseren verharding
- verharding rijweg in klinkers aansluitende wegen in afwijkende kleur

Bebouwing

- in gedeelte Dorpsweg/Bierensstraat:
- samenhangende bebouwingsstijl in relatie tot bestaande bebouwing
 - in principe vrijstaande woningen met kap, voorkeur zadeldaken, evt. samengesteld
 - rooilijn evenwijdig aan weg; beeld van "grote voortuinen" nastreven; voortuinen min. 5 meter aansluitend op water/groen
 - met beperkte hoogte gelede vorm nastreven
 - traditioneel materiaalgebruik: rode tot gele baksteen en rode of antracietkleurige dakpan
 - geen bebouwing in perceelsgrenzen (open bebouwingsstructuur)
- langs vijver/groengebied:
- in typologie en architectuur bebouwing afstemmen op Dorpsweg/Bierensstraat
 - keuze geschakeld of aaneen; duidelijke wandvorming (strakke rooilijn, goothoogte min. 4 meter)
 - erkers in oriëntatie voorgevel zuidwest integreren
 - hoekpanden met tweezijdige oriëntatie in vormgeving verbijzonderen
 - event. bijzondere functie koppelen (praktijkruimte)





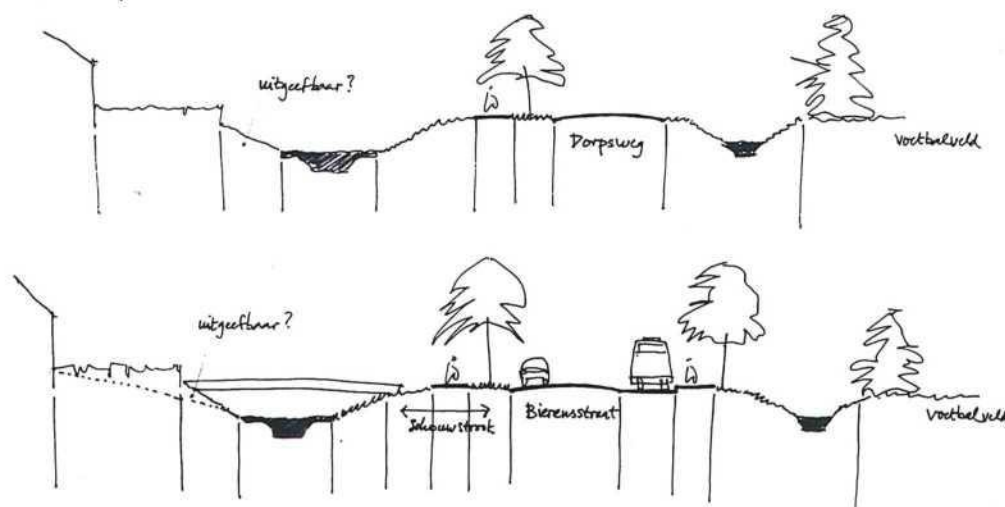
afkoppelen
regenwater
na tuin of oprit



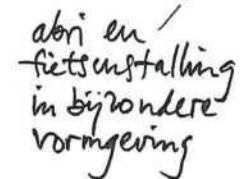
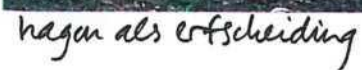
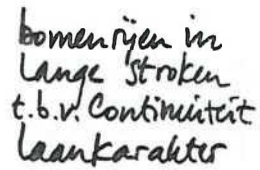
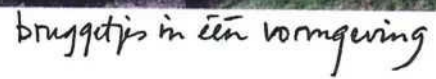
watergang en laanbeplanting
in vast profiel



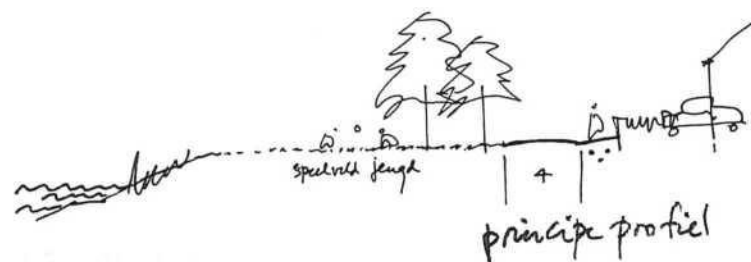
principeprofielen



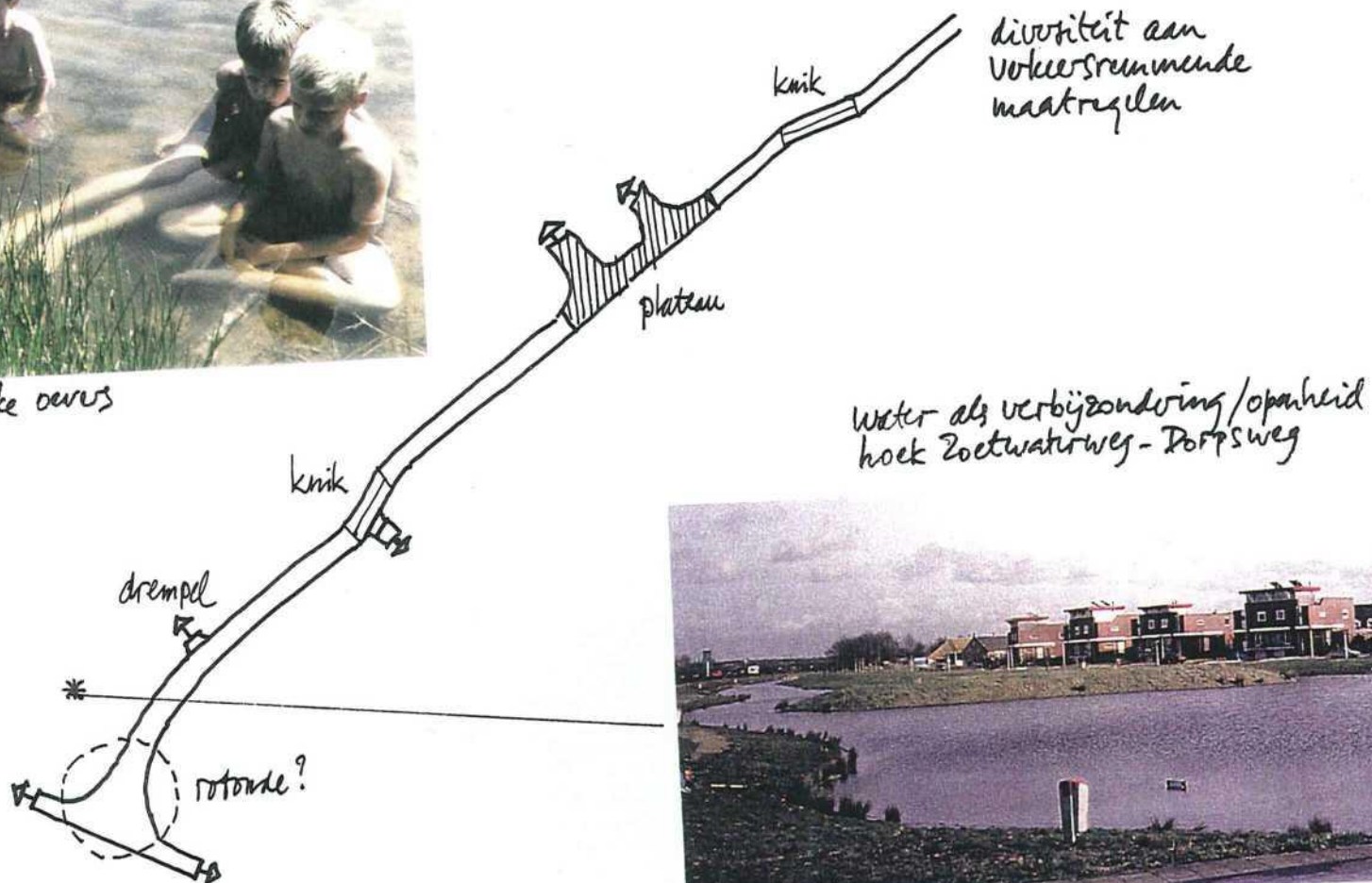
bruggetjes
als
ontsluiting
van
percelen



toegangsroute kern



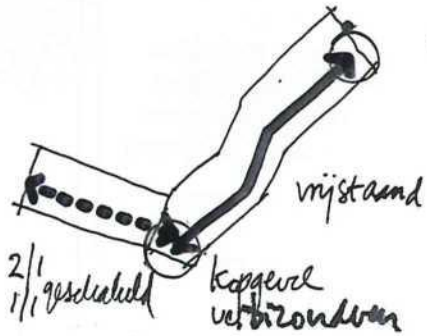
kindvriendelijke oevers



toegangsroute kern



kopgevel
verbonden

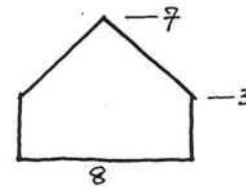


2/1
1/1 gescheiden

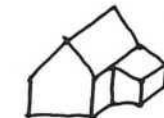
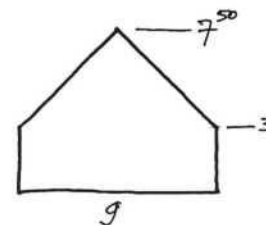
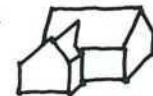
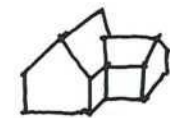
kopgevel
verbonden
bv. met bouw,
erker



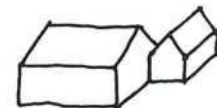
samenhangende
bouwstijl



bebouwings
mogelijkheden



hellingshoek
hoofd massa min 45°



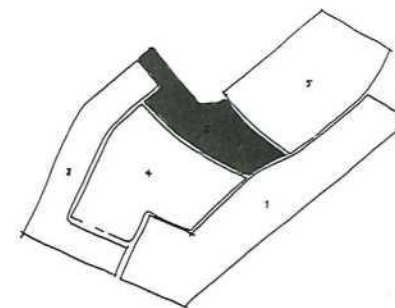
Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
• vijver tussen weg en woongebied noordoost-zijde • watergang langs rand begraafplaats • asymetrisch profiel oevers: wegzijde flauw talud (1:5) zijde begraafplaats en woningen steil (1: 1,5) • verbinding vijver-watergangen d.m.v. duikers • vijver benutten voor zuivering d.m.v. biezenvelden en helofytenfilters • toepassing kindvriendelijke oevers • geen koppeling watergang met landbouwsloot noordzijde • regenwater woningen en weg via goot c.q. IT-strook naar vijver/watergang • open verharding (klinkers, parkeren evt. graskeien) • milieuvriendelijke materialen toepassen (geen koper of zink)	• laanbeplanting langs weg in grasbermen • bomen 1 e orde • soortkeuze beplanting afstemmen op streekenmerken (bv. wilg, populier) • natuurvriendelijke inrichting en beheer oever	• snelheidsremmende maatregel door wegversmalling brug • wegenhiërarchie in profielopbouw en bestrating zichtbaar maken • kruisingen herkenbaar maken	• bij compacte bebouwingswijze toepassingsmogelijkheden PZE benutten	• wegverharding minimaliseren, maximaal 5½ meter breed • graskeien toepassen voor parkeerstroken • eventueel wandelpad langs oever onverhard

Buitenruimte

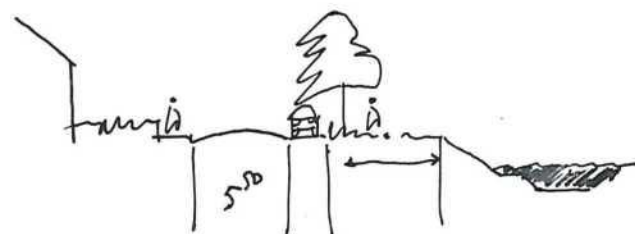
- vaste profielopbouw met trottoir, rijweg, parkeerstrook, bomenrij en water
- overgangen (plein, kruising water) markeren als snelheidsremmer en beeldverbijzondering (verspringing bomenrij, brug)
- afschermdende beplantingsstrook of uniforme hagen bij achtertuinen aan vijver
- verhoogd trottoir; parkeerstroken in graskeien
- event. wandelpad langs oever onverhard
- bomenrij 1^e orde eenzijdig, bij plein evt. tweezijdig

Bebouwing

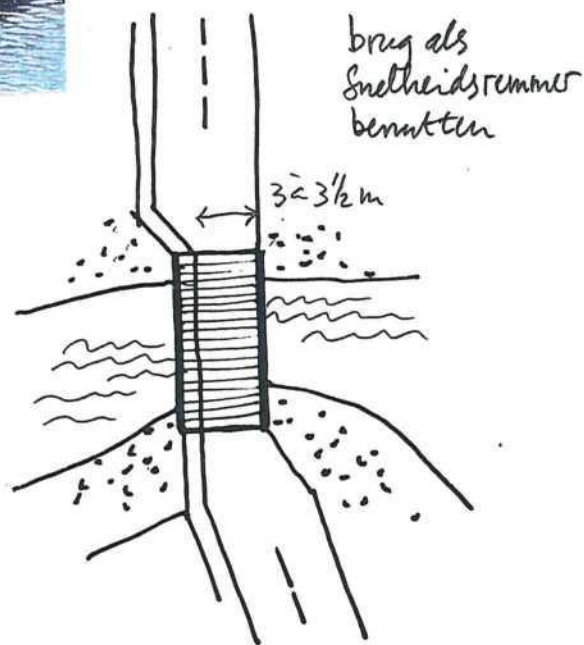
- duidelijke wandvorming langs weg; geschakelde bebouwing (2/1 of aaneen) bebouwingshoogte 2 lagen; 3^e laag in kap of terugliggend en plat
- per straatdeel een samenhangende bebouwingsvorm
- voorkeur voor eigentijdse architectuur vanwege beeldvorming ruimtelijke structuurdrager
- zijgevels van hoekbebouwing verbijzonderen
- kiezen voor eenduidige dakvorm



ontsluitingsweg



principeprofiel



brug als
snelheidsremmer
benutten



graskeien in parkeerstrook



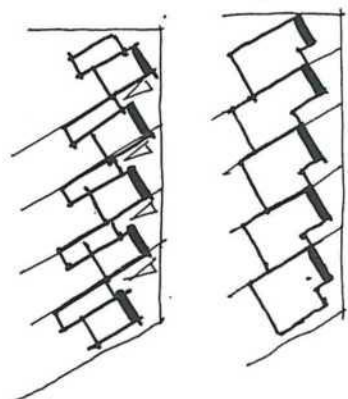
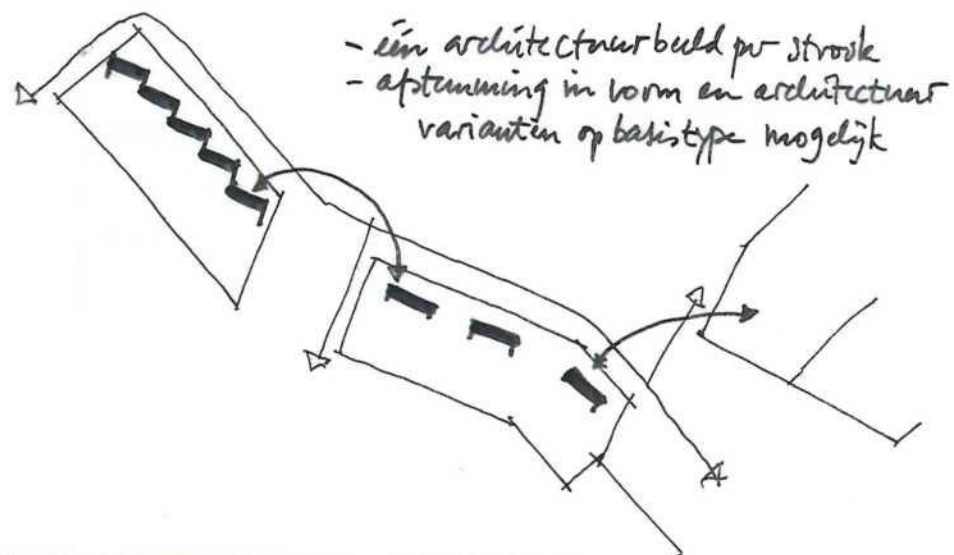
regenwater
afvoeren
naar rivier
via oppervlak



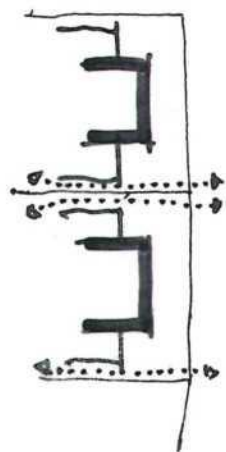
overhard
voetpad



toepassing zonnecollectoren stimuleren

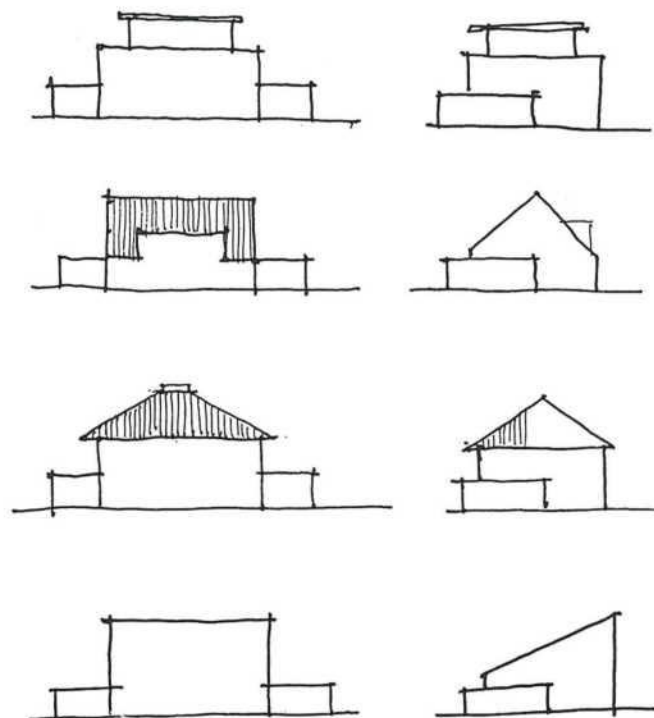


tuinkamer
sere
maximaal
op 20°
oriënteren



breder
kavel
met
ontsluiting
tuin

bebouwings mogelijkheden



vooraanzicht

zijgezicht



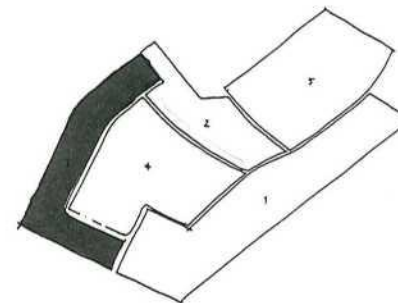
Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
- regenwater woningen en verharding aflopen en afvoeren op rand sloten d.m.v. IT-stroken of via tuin - watergang langs Zoetwaterweg los houden van landbouwsloot - open verharding (klinkerbestrating wegen, parkeren op graskeien) - milieuvriendelijke materialen toepassen (geen koper of zink)	- steile taluds (1:1,5) langs Zoetwaterweg laanbeplanting - oever watergang rond agrarisch gebied aan woningzijde uitgeven; schouwen vanaf de overzijde - natuurvriendelijke inrichting van oevers	verblijfsfunctie accentueren bij inrichting; onderscheid met stroomfunctie van ontsluitingsweg	- woningen/kavelvorm met hoekverdraaiing t.b.v. gunstige oriëntatie op zon (PZE) - boombeplanting langs woonstraat en Zoetwaterweg t.b.v. windvang	- wegverharding minimaliseren; maximaal 7 meter breed (incl. rabat of parkeerstrook) - bij voorkeur graskeien toepassen voor parkeerstroken

Buitenruimte

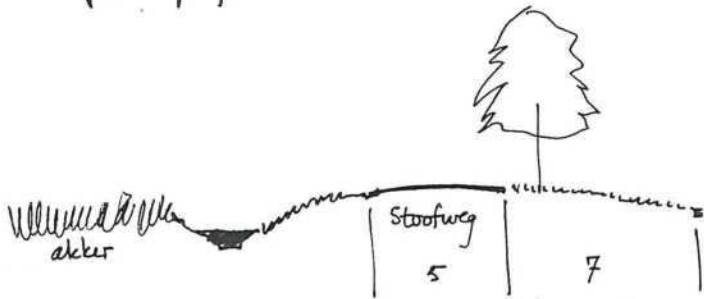
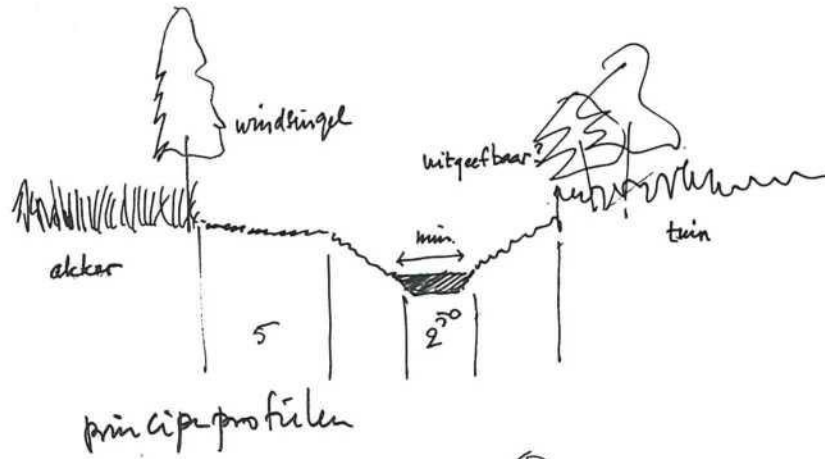
- duidelijke beplantingsstrook op erfscheiding naar Zoetwaterweg
- vrijstaande bijgebouwen in tuin beperken; concentreren bij woning
- oeverstrook van tuinen langs landbouwsloot uitgeven aan percelen
- groene aders in verlengde van woonstraatjes openhouden als kijkgaten naar agrarisch gebied; gras of lage beplanting/bodembedekkers
- woonstraat op één niveau met rabatstrook klinkerverharding
- bomen in straatprofiel 3^e grootte (bv. meidoorn, prunus)

Bebouwing

- aan Zoetwaterweg vrijstaande bebouwing op grote percelen
- langs rand agrarisch gebied bebouwingswijze bij voorkeur vrijstaand, evt. twee-aaneen
- goothoogte langs Zoetwaterweg beperken tot 4 meter vanwege zicht vanuit open polder
- terughoudend met lichte gevelkleuren
- geen geglazuurde pannen
- geen bebouwing in perceelsgrenzen



buitenrand



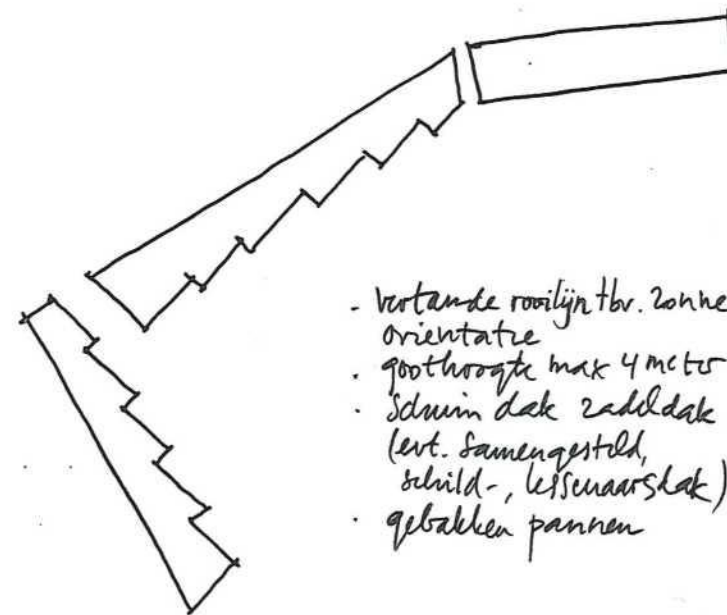
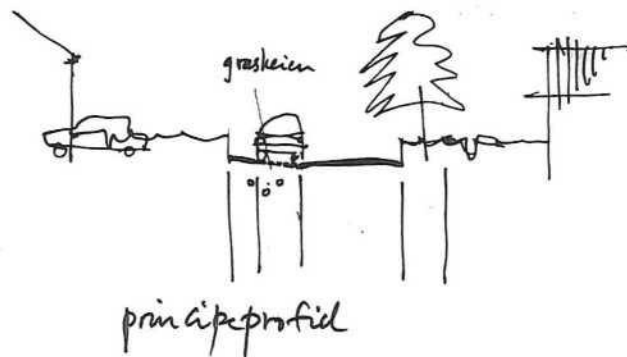
beperking
erfverbreiding
langs perceels-
grens



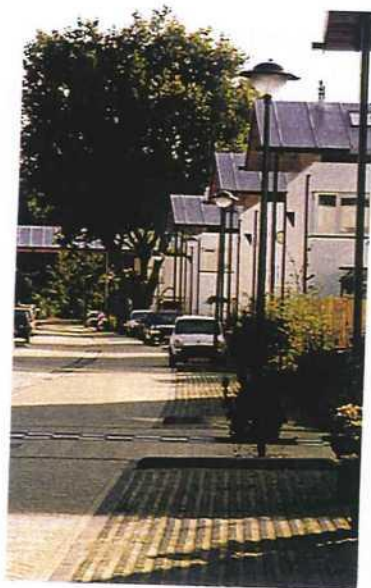
regenwater
via tuin of
straat / IT-strook
naar watergang
afvoeren



benutting
zonnemilieu
(solar collectors)
stimuleren



- vertaande rooilijn t.b.v. zonne oriëntatie
- goothoogte max 4 meter
- Schuin dak zadeldak (evt. samengesteld, schild-, lessenaarsdak)
- gebakken pannen



parkeerstroken
met graskeien



voedte
molgat
t.b.v. afvoer
regenwater

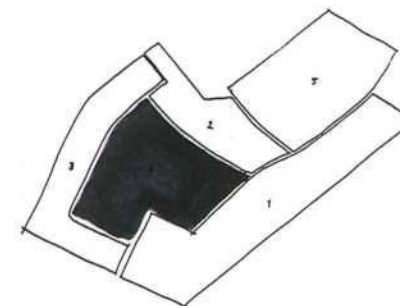
Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
- centrale vijver met asymmetrisch profiel - vijver met open verbinding naar vijvers weerszijden min. hoogte 1.50 m, min. breedte 2.75 m, min. diepte 1 m - vrijkomende grond aanwenden voor versterking hoogteverschil t.b.v. natuurlijk verval watersysteem (perceel, straat, oever) - bodemverdichting infiltratiezone (oevers e.d.) vermijden - regenwater woningen en straten afkoppelen - regenwater woningen en verharding afkoppelen en afvoeren naar oppervlaktewater door IT-stroken - open verharding (klinkerbestrating, parkeren op graskeien)	- steile oever (1:1,5) uitgeven aan aangrenzende percelen - brede oeverstrook - boombeplanting langs oever continuïteit niet noodzakelijk - inheemse soorten beplanting toepassen - natuurvriendelijke inrichting en beheer van oevers	- geen doorgaande auto-ontsluiting; koppeling alleen voor langzaam verkeer en vuilniswagens - parkeren uitsluitend op eigen terrein en op koppen van straatjes - primair verblijfsgebied/ auto te gast	toepassingsmogelijkheden voor benutting PZE waar mogelijk optimaliseren (oriëntatie woning, perceelsvorm, bebouwingsvorm)	- straatprofielen minimaliseren; smalle rijweg maximaal 4 meter breed - parkeerstroken op graskeien - verzamelplaatsen containers op koppen woonstraatjes

Buitenruimte

- oeverlijn vijver vloeïend aan zuidzijde, strak aan noordzijde
- steile oever noordzijde uitgeven aan aangrenzende percelen
- oever op kop woonstraatjes verbijzonderen (zitpiek, steigertje)
- zuidoever flauw talud t.b.v. speelmogelijkheden kindvriendelijke oevers
- middendeel speelterrein
- boombeplanting groenzone discontinu speelpiek (bezonning) open naar water; veilige inrichting
- beeldbepalende bomen langs oever (1^e of 2^e orde, bv. beuk, walnoot)
- zijdelingse perceelsgrenzen aan groengebied afschermen met uniforme haagbeplanting
- groenstrook op zijdelingse perceelsgrens met bomenrij langs woonstraat noordelijk deel
- erfstraatjes met minimaal verhardingsprofiel met centrale molgoot in rijweg en zachte of halfverharde bermen
- parkeerstroken op koppen op IT-strook en verstevigde ondergrond
- erfstraatjes in afwijkend verband of kleur ter markering wegenhiërarchie

Bebouwing

- zuidoostelijke deel geschakelde woningen met specifieke typologie i.v.m. kleine kaveldiepte
- noordelijk deel bebouwingswijze vrij; voorkeur vrijstaand per straat(wand) typologie bepalen, geen mengvormen
- zuidoostelijk deel geschikt voor seniorenwoningen (slaapkamer beneden); brede ondiepe woningen, lage goothoogte i.v.m. bezonning; voorkeur lessenaarsdaken, event. plat
- architectonische afstemming per straat (dakvorm, kleur)



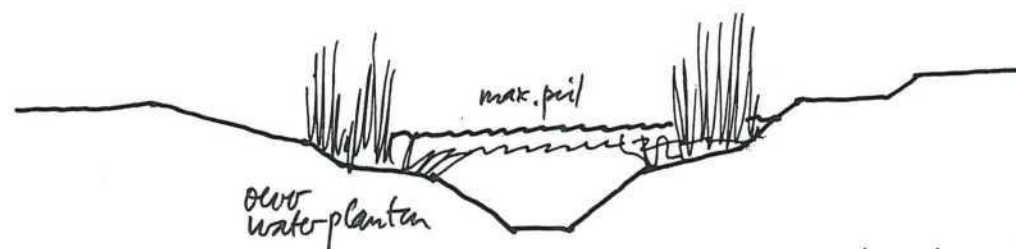
middengebied zuidwest



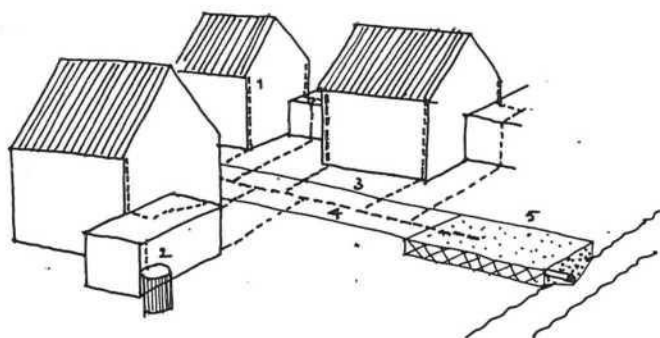
afkoppelen regenwater



afvoer
regenwater
naar
vijvers

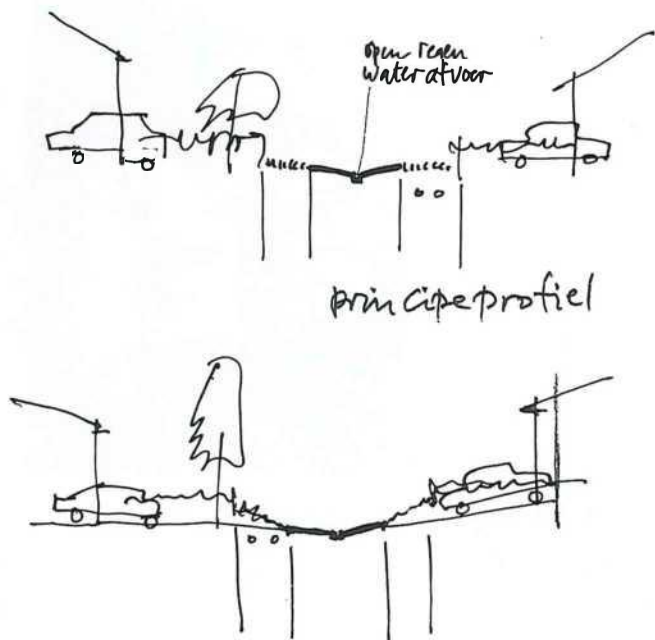


hoogteverschillen in terrein



- ① afvoer regenwater via gootjes en weg naar IT-strook
- ② hergebruik regenwater (regenton)
- ③ naar weg aflopend kanaalveld
- ④ weg met holle goot t.b.v. afvoer regenwater (geenkolken)
- ⑤ IT-strook: bodemaal voor zuivering, drainagebuis voor afvoer naar watergang/vijver





bijzonder element
in hof

rauw talud t.b.v.
spelen/recreatie



Smalle straat met water-transportgoot; parkeren op eigen terrein



afscherming speeltuin door haag of walheg

middengebied zuidwest

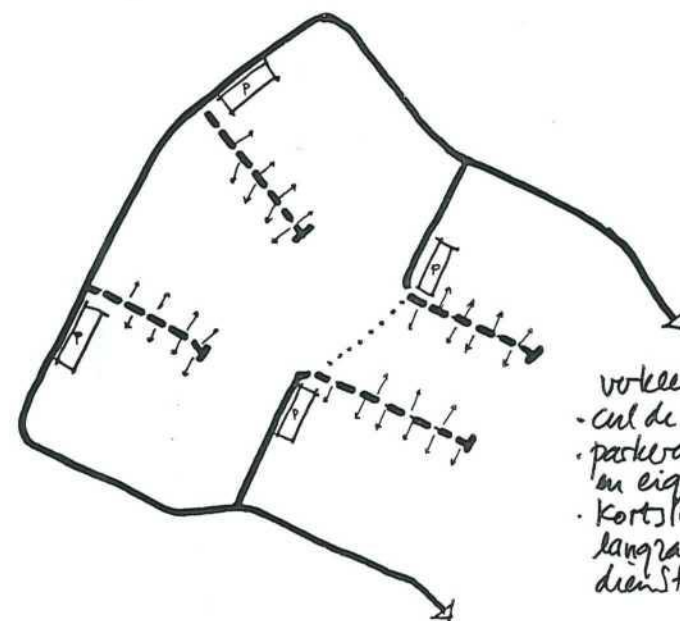


kanals opheffen met vrijkomende grond
t.b.v. afvoert regenwater

oeverrand NW-zijde evt. uitgeven

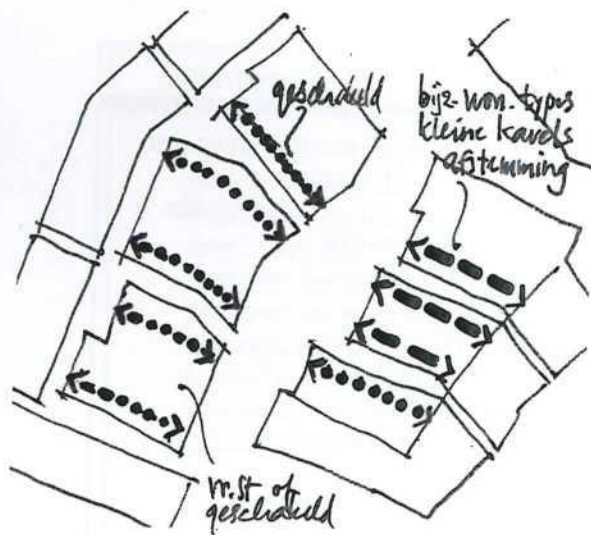


serres aan woningen
stimuleren

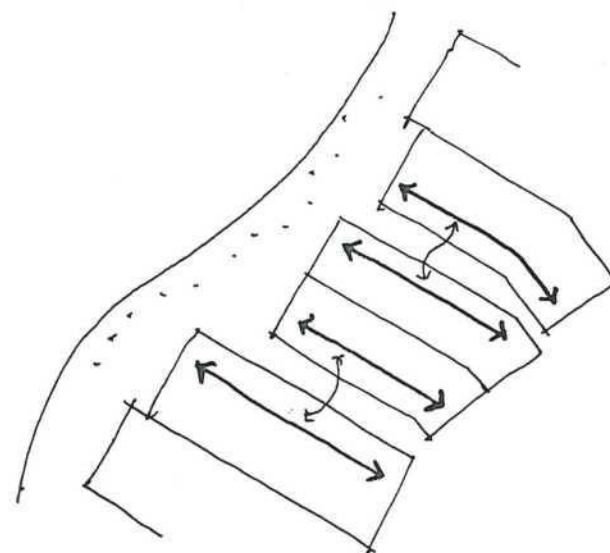
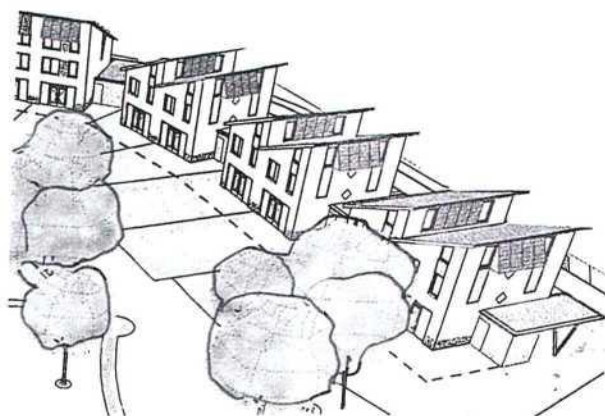


verkeersstructuur
- cul de sac's
- parkeren op koppen
en eigen terrein
- kortsluiting t.b.v.
langzaam en
diensten verkeer

middengebied zuidwest



39



- samenhang in vorm
in architectuur per straat
- één woningtype per
Straetwand

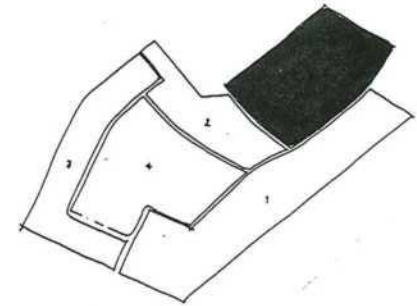
Bodem/Water	Ecologie/Landschap	Verkeer	Energie	Grondstoffen/Afval
- afkoppelen regenwater woningen langs vijver en afvoeren op vijver - regenwater van weg en woningen langs oost-rand en noordwestzijde via IT-strook afvoeren op vijver - afvoer regenwater begraafplaats via riool - klinkerbestrating weg	natuurvriendelijke oeverinrichtingen en beheer	- circuitvormige ontsluiting vanaf hoofdontsluitingsroute kortsluiten naar randen voor langzaam verkeer - verblijfskarakter in inrichting benadrukken		- minimaliseren wegverharding - breedte rijweg max. 5 meter

Buitenruimte

- vast profiel woonstraat één niveau, rabatstroken met parkeermogelijkheid éénzijdig
- één boomsoort in ring; regelmatige afstand i.v.m. continuïteit van beeld; boom 3e orde
- centraal pleintje met minimale wegbreedte rondom (3,5 meter); parkeren alleen in vakken
- boomgroep 1e/2e orde als accent speelmogelijkheden op plein; beperkte verharding
- langzaam verkeersverbindingen in afwijkende bestrating en beplantingsstrook (gras)

Bebouwing

- pleinwand in één samenhangend bebouwingstype en architectuur; gesloten strakke wand, event. garages in gevellijn, bebouwingshoogte min. 2 lagen
- toegangsweg zuidzijde (tot langzaam verkeersverbinding Bierensstraat) één bebouwingstype; voorkeur geschakeld min. 2 lagen; afstemming op pleinwand
- overige bebouwing vrij

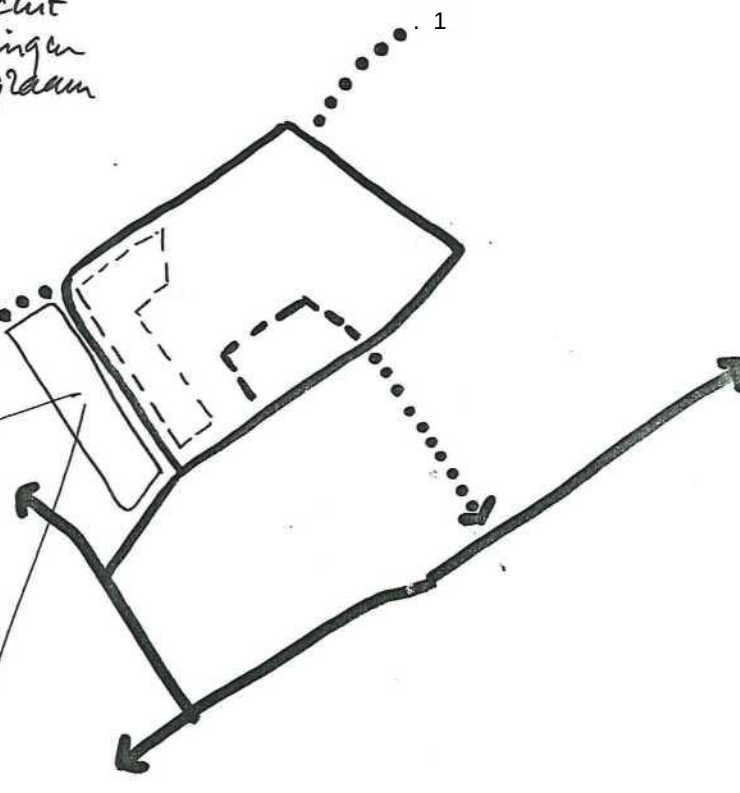




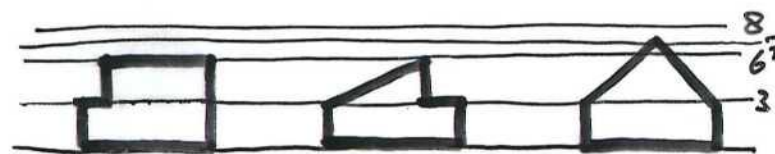
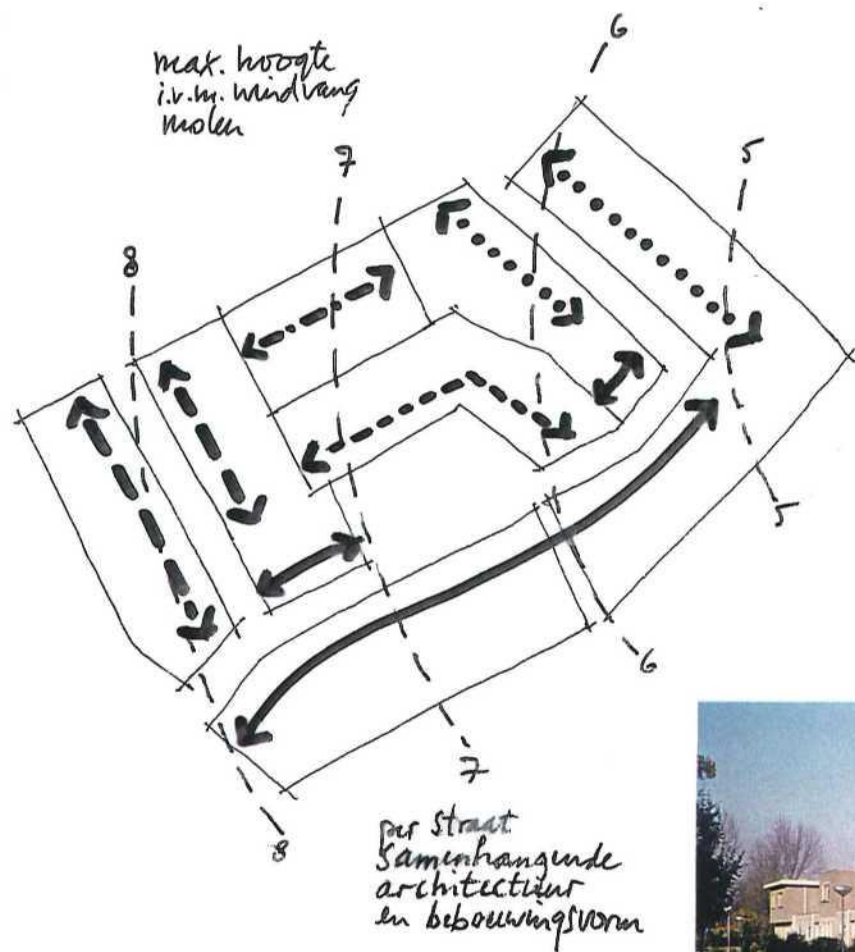
hemelwater via tuin afvoeren naar rijt

- ontsluiting autoverkeer door circuit
- kortsluitingen voor langzaam verkeer

tevens
17-strook



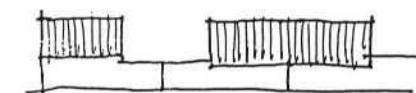
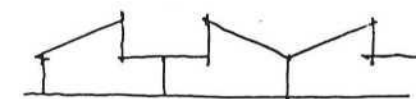
serre's
stimuloren



principe bebouwingstype
i.v.m. hoogtebepetting molen



bij plat dak
gevel geleiden
(vorm, materiaal)



bebouwingmogelijkheden



**specifieke
aandachtspunten**

4

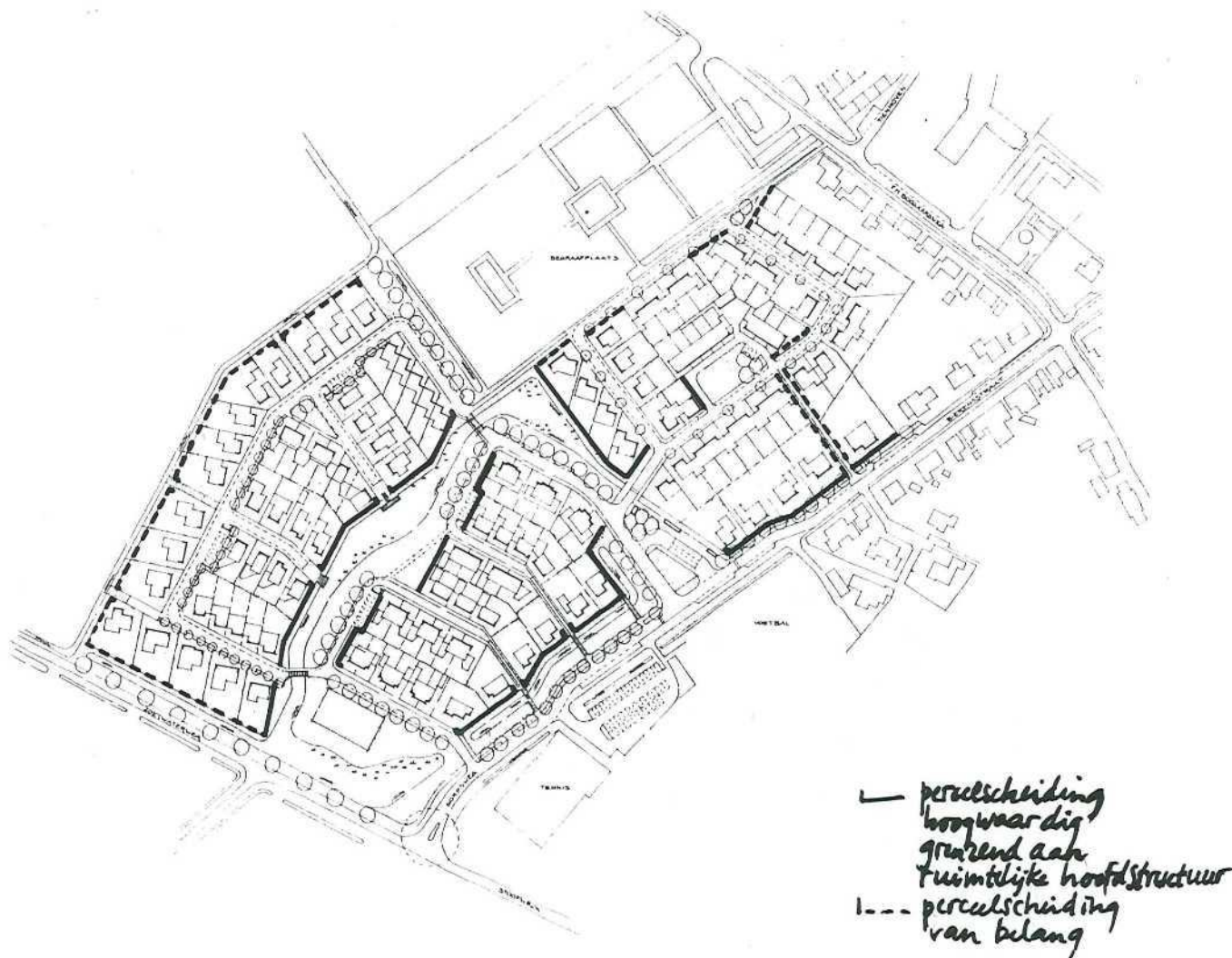
In aanvulling op de beschrijving van de nagestreefde **beeldkwaliteit** voor de deelgebieden zijn er nog algemene aspecten die voor de beoogde kwaliteit van belang zijn. Deze kunnen een meerwaarde betekenen voor het uiteindelijke resultaat.

Tuin-/erfafscheidingen

Indien tuinen grenzen aan de openbare ruimte zijn zij uiteraard van invloed op het ruimtelijk beeld. Met name zijtuinen bepalen mede het straatbeeld. Indien zijtuinen grenzen aan hoofdstructuurelementen is een goede vormgeving van de erfafscheiding belangrijk.

Ook bijgebouwen tegen de kavelgrens (bergingen, carports, garages e.d.) spelen daarin mee. Zeker bij een projectmatige ontwikkeling van een cluster woningen dient dit in de architectuur van de woningen te worden meegenomen.

In principe wordt een groene erfafscheiding nagestreefd. Het gewenste beeld kan onder andere worden bereikt door de gemeenschappelijke aanleg van een passende erfafscheiding op de perceelsgrens door gemeente of ontwikkelaar en deze bij verkoop over te dragen. Op de aangegeven kaart is ter illustratie op de aan het bestemmingsplan en de aan het beeldkwaliteitsplan ten grondslag liggende verkavelingsschets aangegeven waar in ieder geval "groene erf/tuinafscheidingen" worden voorgestaan.



Cluster-Zprojectvorming

Voor een samenhangend beeld is een logische begrenzing van de bouwprojecten essentieel.

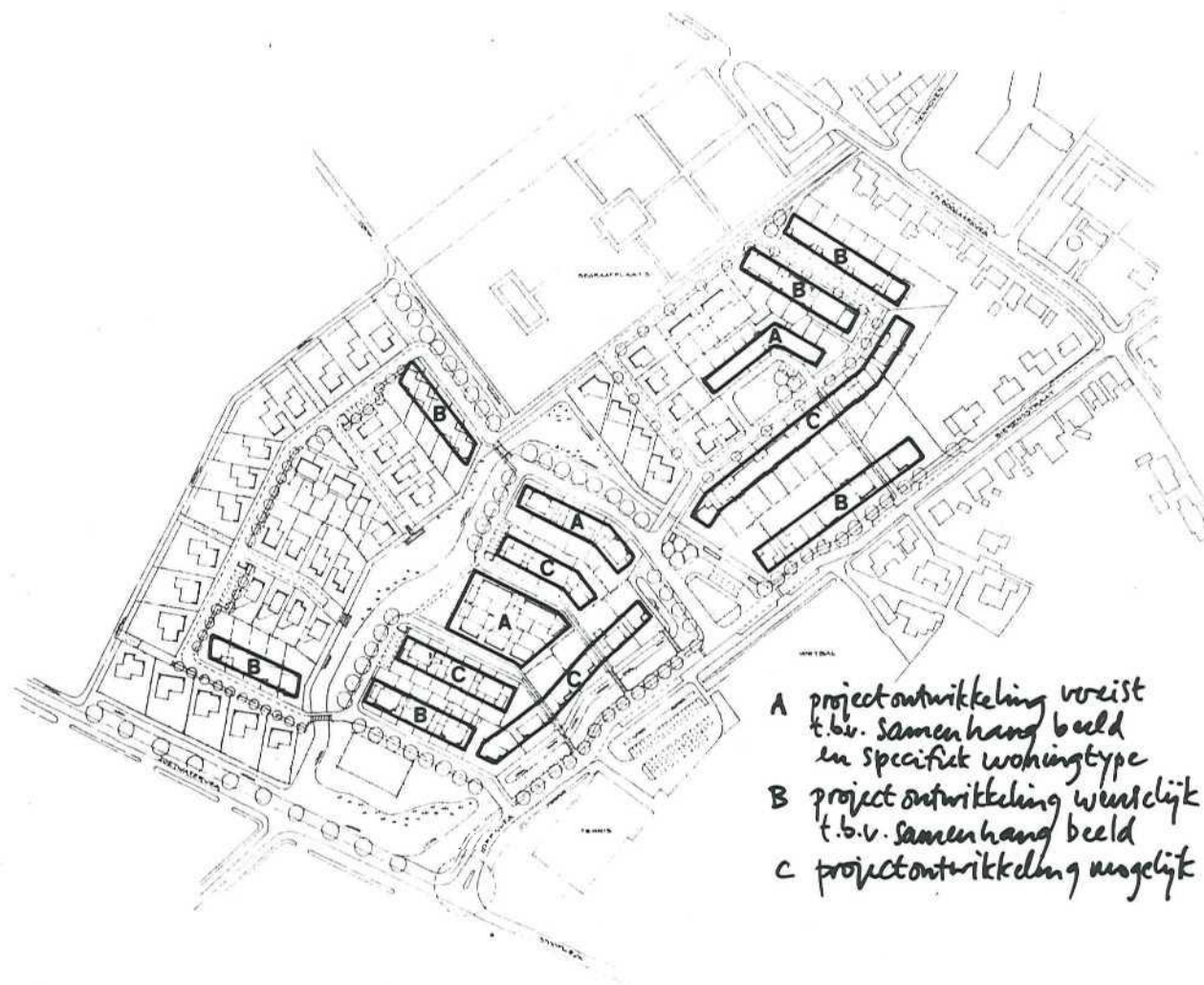
Door de ontwikkeling en vormgeving zoveel mogelijk in één hand te houden, wordt een eenduidig beeld gewaarborgd.

Daar tegenover staat de grote variatie die een kleinschalige ontwikkeling aan velerlei particuliere initiatieven met zich mee brengt. Ook dit kan een bepaalde kwaliteit betekenen. In relatie tot de marktontwikkeling en de beoogde beedkwaliteit zal hierin een balans moeten worden gezocht. Gelet op het bouwtempo en de woningmarkt zal het aandeel van particuliere bouwers groot zijn en zullen de uit te geven projecten aan ontwikkelaars over het algemeen beperkt van omvang zijn.

Bepaalde bouwblokken of clusters die voor de beedkwaliteit van groot belang zijn, komen in principe het meest in aanmerking voor een projectmatige ontwikkeling. Het betreft clusters aan de ruimtelijke hoofdstructuur en clusters met een specifiek woningtype vanwege de bijzondere situatie die in een particuliere ontwikkeling niet haalbaar worden geacht. Op bijgaande figuur is een en ander aangegeven waarbij gradaties in de noodzaak van een projectmatige aanpak zijn toegevoegd.

Nutsvoorzieningen

Trafogebouwtjes/-kasten en dergelijke dienen zo onopvallend mogelijk te worden gesitueerd. Uitgaande van een standaard vormgeving van dergelijke nutsgebouwtjes dienen deze aan de



kleurstelling van de specifieke omgeving te worden aangepast, zodat dergelijke gebouwtjes zo veel mogelijk wegvallen tegen hun achtergrond. Deze voorzieningen dienen tegen zijgevels en/of geïntegreerd in erfschelingen en/of groenvoorzieningen te worden gesitueerd.

De voorzieningen voor de bushalte (abri, fietsenstalling, e.d.) vragen extra aandacht. Zij bepalen mede de ruimtelijke kwaliteit van het pleintje. Samenhang in vormgeving en kleurstelling, transparantie mede vanwege de sociale veiligheid, afstemming op de specifieke locatie (beplanting, bestrating, strip) zijn belangrijke aandachtspunten.

Straatverlichting

In principe kunnen de gangbare verlichtingsarmaturen worden toegepast waarbij door genuanceerd kleurgebruik en helderheid in lichtsterkte een relatie kan worden gelegd met de verschillende woongebieden en verkeersstructuur. Door in beginsel voor het gehele woongebied te kiezen voor één armatuurtype kan de samenhang in de woonbuurt worden bevorderd. Verschillen hierbinnen, ten behoeve van de ondersteuning/herkenbaarheid van verschillende routes en plekken zijn evenwel gewenst (bijvoorbeeld in verband met onderscheid tussen ontsluitingswegen en woonstraten). Twee elementen vragen om bijzondere aandacht, nl. de langzaam verkeersroutes langs de begraafplaats, de centrale waterpartij en het "plein" met de bushalte.

zonnecollector bij nutsvoorziening



*windmolen t.b.v.
circulatie water*

Materialen en kleurstelling

Voor zover in hoofdstuk 3 niet anders is vermeld gelden voor de gevels en kappen van de te realiseren bebouwing de volgende algemene richtlijnen voor materiaalgebruik en kleurstelling.

Gevels

- Gevels samenstellen uit steenachtige materialen; trespas of gelijkwaardig materiaal is niet toegestaan. Voor het overige is het materiaalgebruik in principe vrij. Monsters van de toe te passen materialen moeten worden voorgelegd.
- Kleurverschillen tussen woningen zijn mogelijk maar de samenhang moet gewaarborgd blijven. Extreme kleurverschillen dienen te worden vermeden, zoals witte kalkzandsteen met daarnaast donkerrode baksteen.

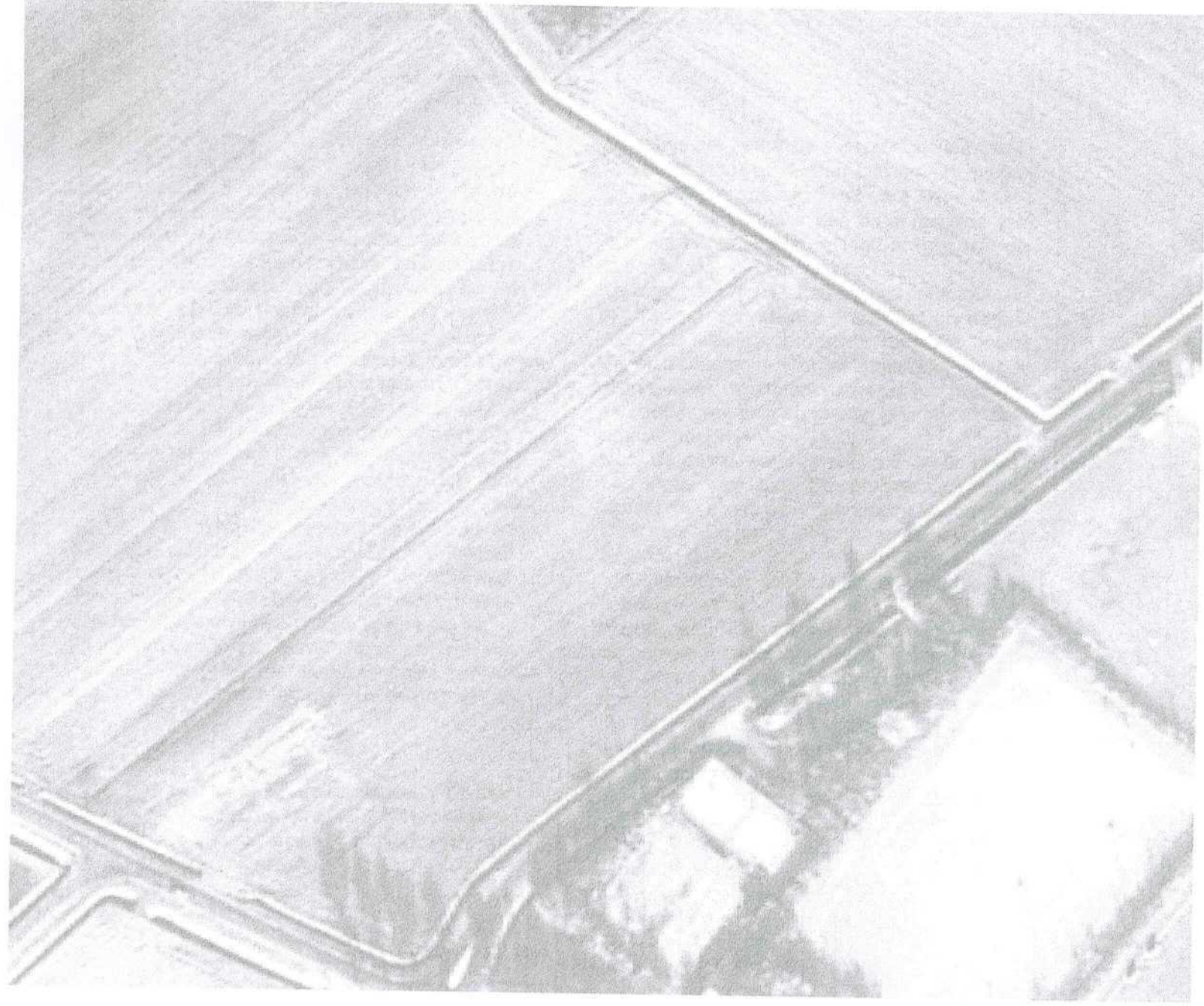
Kappen

- Het materiaalgebruik is niet vooraf vastgelegd. Monsters van de toe te passen materialen moeten worden voorgelegd.
- Extreme kleurverschillen op schuine daken zijn niet gewenst. Ter voorkoming hiervan dient een keuze te worden gemaakt uit de volgende kleuren: donkergrijs/blauw, bruin of rood. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de kleurstelling per straatwand gelijk van kleur is.

Overeenkomstig de in dit convenant gemaakte afspraken is voor de in het woongebied Vroonstede te realiseren bebouwing het toepassen van de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket vereist, tenzij wordt aangetoond dat in speciale gevallen toepassing in redelijkheid niet mogelijk is. Daarnaast is het toepassen van de variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen zeer nadrukkelijk gewenst en dienen deze zoveel mogelijk als uitgangspunt te worden opgenomen.

Voornoemde maatregelen, eisen en wensen hebben betrekking op het bouwplanniveau/de architectuur van de woningen. Een en ander is mede bepalend voor de materiaalkeuze. Zo dienen goten van koper of zink en loodslabben vermeden te worden om grondwatervervuiling op langere termijn te voorkomen.

De gemeente Tholen heeft het Zeeuws Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend.



5

planpr°ces

Zoals in voorgaande hoofdstukken is aangegeven, geeft het DUO-plan voor de verschillende schaalniveaus (stedebouw, architectuur, inrichting) het kwalitatief ruimtelijk ambitieniveau aan voor zowel de gebouwde als onbebouwde omgeving. Hiervoor zijn ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling (en daarmee ook voor het beheer) van het woongebied Vroonstede aangedragen en vastgelegd in een streefbeeld voor een duurzame ruimtelijke inrichting. Streven naar duurzame ruimtelijke kwaliteit veronderstelt echter meer. Bij de uitvoering van het DUO-plan is een goede communicatie met betrokkenen een voorwaarde om het gewenste ambitieniveau te bereiken. Van hen wordt immers eveneens verlangd dat zij zich samen met de gemeente conformeren aan het DUO-plan c.q. inzetten voor een ruimtelijk-kwalitatief goed en duurzaam woon- en leefklimaat. Dit vereist een goede organisatie van het planproces met daarop afgestemde spelregels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op verschillende factoren die een belangrijke schakel zijn in het planproces en die van invloed zijn op de kwaliteit.

t.a.v. uit te geven gronden:

- De in dit DUO-plan aangegeven begrenzing van clustergewijs te ontwikkelen projecten zal mede richtinggevend zijn voor de gronduitgifte.

- Vanwege het gewenste samenhangende kwaliteitsbeeld langs straten en pleinen e.d. dienen de uitgiftegrenzen waar relevant voor bouwprojecten bij voorkeur aan de achterzijde van bouw kavels te worden gelegd en niet aan de zijde van de openbare ruimte.
- Omvang van zowel het bouwprogramma als het project zijn afhankelijk van het op de betreffende locatie voorgestane ruimtelijk beeld, en niet andersom. Met inachtneming van het gemeentelijk woningbouwprogramma (woningbehoefte) zal een en ander daarop worden afgestemd.
- Voor de grond wordt in eerste instantie alleen een optie verleend. De optienemer onderschrijft de eisen en uitgangspunten van het DUO-plan. De optie geldt voor een nader te bepalen periode (van bv. enige maanden) waarbinnen het bouwplan getoetst en goedbevonden moet zijn.
- Voorafgaand aan de principetoezegging dat de bouwer (projectontwikkelaar, particulier) op een bepaalde locatie in het plangebied mag bouwen, dient schriftelijk te worden bevestigd dat deze zich houden aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van dit DUO-plan.

t.a.v. het bouwplan:

- Bouwplannen moeten zijn afgestemd op het in het DUO-plan aangegeven beoogde ruimtelijke beeld en duurzaamheidsaspecten voor de betreffende locatie.
Op beeldbepalende locaties worden hoge eisen gesteld aan de architectuur.

Zogenaamde "ladeplannen" en/of bouwers die uitsluitend dit soort plannen realiseren, komen niet in aanmerking voor beeldbepalende/-ondersteunende locaties.

- Voor bebouwing op beeldbepalende locaties en voor projecten van grotere omvang (clusters of bij minimaal 4 woningen), is de inschakeling van een architect verplicht.

Voor de beeldbepalende locaties kan de gemeente desgewenst in goed overleg met de initiatiefnemer tot de bouw de architectenkeuze mede bepalen.

- Het voorgestane ruimtelijk beeld is richtinggevend voor de architectenkeuze.
- Architecten moeten voor aanvang van de ontwerp-werkzaamheden (in verband met de nodige afstemming) kennisnemen van het DUO-plan en het bestemmingsplan. Afhankelijk van de locatie en projectomvang zal een bespreking worden belegd tussen de architect en de gemeente (waar nodig aangevuld met stedenbouwkundige en/of welstandsgedelegeerde).
- Kennis dient te worden genomen van aangrenzende projecten. Bij gelijktijdige ontwikkelingen van naastgelegen projecten dient ten behoeve van afstemming in een vroeg stadium overleg tussen de vormgevers plaats te vinden.

- Indien een bouwplan naar de mening van de welstandsgedelegeerde met reden kan afwijken van het beeldkwaliteitsplan, vindt een terugkoppeling plaats met gemeente en zonodig de stedenbouwkundige.
- Monsters van toe te passen materialen in gevel en kap moeten worden voorgelegd aan gemeente/welstandscommissie.

t.a.v. openbare ruimte:

- Het DUO-plan zal ook voor inrichtingsplannen voor de openbare ruimte als toetsingskader fungeren.
- De inrichtingsplannen voor de beeldbepalende hoofdruimten dienen als één geheel te worden ontwikkeld. Hierover vindt overleg plaats tussen gemeente, stedenbouwkundig adviseur en welstandsgedelegeerde.

t.a.v. het bestemmingsplan;

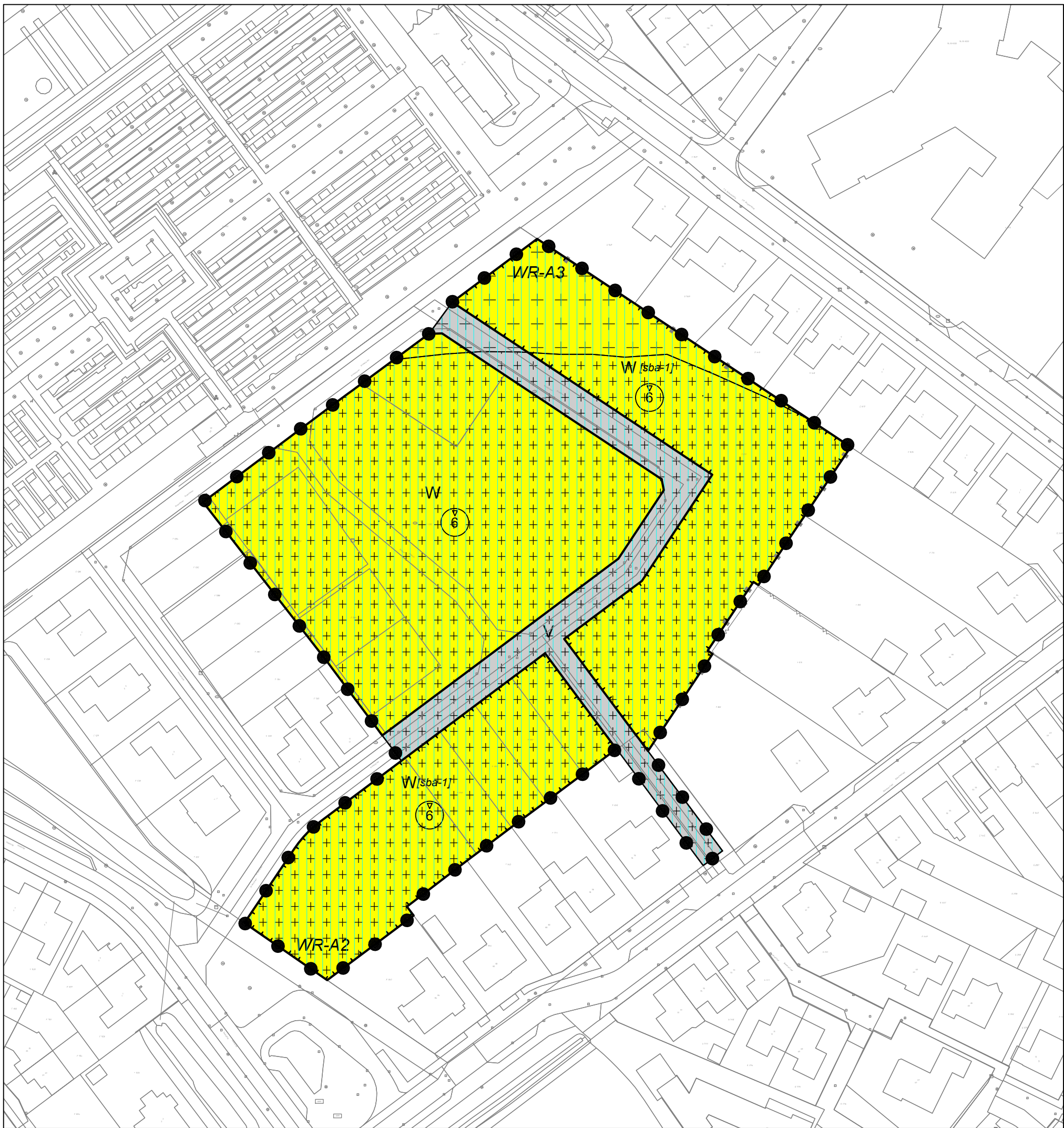
- Het DUO-plan en het bestemmingsplan voor het woongebied Vroonstede doorlopen een afzonderlijke procedure, waardoor op onderdelen afwijkingen mogelijk zijn. In voorkomend geval is het bestemmingsplan richtinggevend voor de interpretatie van het DUO-plan.



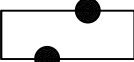
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

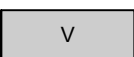
Verbeelding

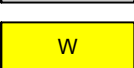


Plangebied

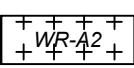
 Plangrens

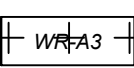
Enkelbestemmingen

 Verkeer

 Wonen

Dubbelbestemmingen

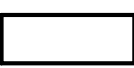
 Waarde - Archeologie 2

 Waarde - Archeologie 3

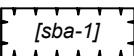
Gebiedsaanduidingen

 vrijwaringszone - molenbiotoop

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 specifieke bouwaanduiding - 1

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE THOLEN
Kommen - Vroonstede Sint-Annaland
bestemmingsplan



project	20191024		
formaat	A3	vastgesteld	12-12-2019
schaal	1:1000	ontwerp	14-08-2019
kaart	1/1	voorontwerp	-----
getekend	J.V.	concept	-----
idn	NL.IMRO.0716.BPVroonstedeANL-VG01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE