

**Wijzigingsplan**

**'Weelweg 10, Sint-Maartensdijk'**

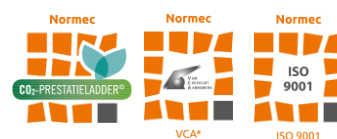
**samen** onze omgeving creëren

## Projectdossier

Titel	:	Wijzigingsplan
	:	'Weelweg 10, Sint-Maartensdijk'
Opdrachtgever	:	A. Rijnberg
Projectnummer	:	20200243
Versie / status	:	D02
Datum	:	30-09-2021
Opgesteld door	:	ing. M. Staps
Gecontroleerd door	:	ing. M. Kooijman
Akkoord projectcoördinator	:	ing. M. Kooijman

## AGEL adviseurs

Hoevestein 20b  
4903 SC Oosterhout  
0162 - 456481  
info@ageladviseurs.nl  
www.ageladviseurs.nl



VCA\* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding .....	1
1.2	Plangebied (ligging en begrenzing) .....	1
1.3	Beoogde ontwikkeling .....	3
<b>2</b>	<b>BESTEMMINGSPLAN EN WIJZIGINGSVOORWAARDEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Geldend bestemmingsplan .....	4
2.2	Toepassing wijzigingsbevoegdheid .....	5
2.3	Toepassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheid .....	7
<b>3</b>	<b>TOETSING AAN BELEID .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>12</b>
4.1	Bodem .....	12
4.2	Geluid wegverkeerslawai .....	12
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	13
4.4	Luchtkwaliteit .....	14
4.5	Externe veiligheid .....	14
4.6	Water .....	14
4.7	Flora en fauna .....	15
4.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	16
4.9	Spruitzone gewasbeschermingsmiddelen .....	18
4.10	m.e.r.-beoordelingsplicht.....	18
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>20</b>
5.1	Opbouw van het juridische plan.....	20
5.2	Toelichting juridische planbeschrijving .....	20
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>21</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid .....	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	21

## Bijlagen

- BIJLAGE 1: Verkennend bodemonderzoek "weelweg 10" Sint-maartensdijk, d.d. 20 september 2021, Wematech bodem adviseurs;**  
**BIJLAGE 2: Aanmeldformulier watertoets**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Weelweg 10 te Sint-Maartensdijk zijn reeds sinds enkele jaren beëindigd. Op basis van het vigerende bestemmingplan 'Buitengebied Tholen' geldt ter plaatse van de woonboerderij met omliggende opstallen de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. Binnen deze bestemming is wonen alleen toegestaan met agrarische bedrijfsvoering. Het voornemen is de gronden met agrarisch bouwvlak conform het feitelijk gebruik om te zetten in de bestemming 'Wonen'.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt onderbouwd dat voldaan kan worden aan de voorwaarden uit artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Gelijktijdig wordt met voorliggend wijzigingsplan toepassing gegeven aan de toevoeging van één extra woning conform de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 22.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'.

De gemeente Tholen is bereid planologische medewerking te verlenen aan het verzoek en hiervoor de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Om de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

In deze toelichting wordt eveneens invulling gegeven aan de toevoeging van een Nieuwe Economische Drager (NED) in de vorm van een paardenpension, die mogelijk wordt gemaakt op basis van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 22.5.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'.

## 1.2 Plangebied (ligging en begrenzing)

Het plangebied ligt aan de Weelweg 10 in het buitengebied van Sint-Maartensdijk in de gemeente Tholen. Het plangebied omvat de gronden die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' zijn bestemd als 'Agrarisch' en zijn voorzien van een bouwvlak. Dit betreft de gronden op en rond het erf van het voormalig agrarisch bedrijf.

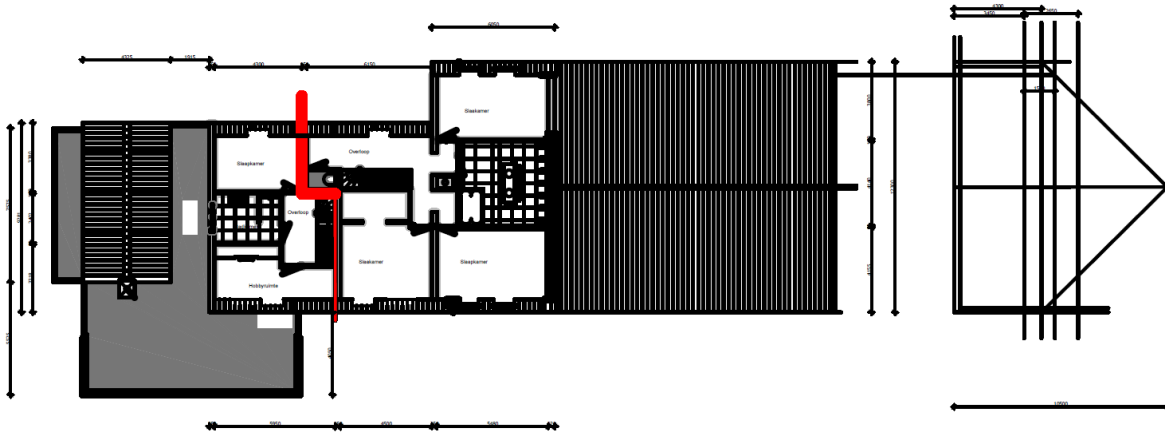
In het plangebied staat bebouwing in de vorm van de voormalige agrarische opstallen en een bedrijfswoning. De planlocatie wordt aan de west- en zuidzijde begrenst door een brede opgaande groenstrook, bestaande uit bomen met onderbegroeiing. Aan de noordzijde van het plangebied loopt het erf over in de bij het perceel behorende weidegrond.



Luchtfoto met plangebied in rood aangegeven



Plattegrond begane grond (rode lijn betreft scheidslijn tussen de twee woningen)



Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping (rode lijn betreft scheidslijn tussen de twee woningen)

### 1.3 Beoogde ontwikkeling

De boerderij aan de Weelweg 10 betreft een 19<sup>e</sup> eeuwse kop-rompboerderij met zadeldak. Het woonhuisgedeelte ligt aan de kop van de boerderij met aanpandig de schuur. De woonboerderij wordt sinds de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten eind jaren '90 reeds particulier bewoond. De oppervlakte van het perceel is niet toereikend om een modern agrarisch bedrijf te exploiteren en de verschillende gebouwen op het perceel zijn niet meer bruikbaar voor professioneel agrarisch gebruik.

Met voorliggend wijzigingsplan worden de gronden, in overeenstemming met het feitelijke gebruik, herbestemd tot de bestemming 'Wonen'. De huidige gebouwen (woning en schuren) worden behouden en onderdeel van een regulier woonperceel.

Aanvullend aan de herbestemming van het agrarisch bouwvlak naar wonen worden extra functies toegekend aan de bestaande bebouwing. Naast de omvorming van bedrijfswoning tot reguliere woning wordt er binnen het woonperceel één extra woning toegevoegd, die wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing.

Ondergeschikt aan de woonfunctie wordt in de aanpandige schuur naast de woning een nieuwe economische drager (NED) in de vorm van een paardenpension gerealiseerd. Het paardenpension is kleinschalig van aard en levert diensten aan maximaal 10 paarden. Het paardenpension maakt volledig gebruik van de reeds bestaande agrarische opstallen. Het buitenverblijf voor de paarden betreft de weide (circa 1,5 hectare) grenzend aan het plangebied.

De schuur naast de huidige woning wordt deels betrokken bij de huidige (bedrijfs)woning. Het overige deel van de schuren worden hergebruikt als kantoor, opslag en garage.

Het plangebied bestrijkt slechts een deel van het kadastraal perceel MTD03 sectie K nummer 961. De overige gronden van het perceel liggen noordelijk van het plangebied en behoudt de agrarische bestemming. Dit deel van het perceel is in gebruik als weidegrond.

Met de herbestemming naar wonen en de vestiging van het paardenpension wordt een nieuwe invulling gegeven aan een boerderij met cultuurhistorisch waardevolle functie. Daarnaast wordt ten behoeve van de nieuwe invulling de inrichting van het erf verbeterd. Bebouwing in zeer slechte (bouwkundige) staat, zoals o.a. de oude schapenschuur aan de voorzijde van de boerderij wordt gesloopt. Verder worden specifieke architectonische kenmerken van de oorspronkelijke boerderij teruggebracht.



*Luchtfoto plangebied*



*Schapenschuur aan voorzijde boerderij*

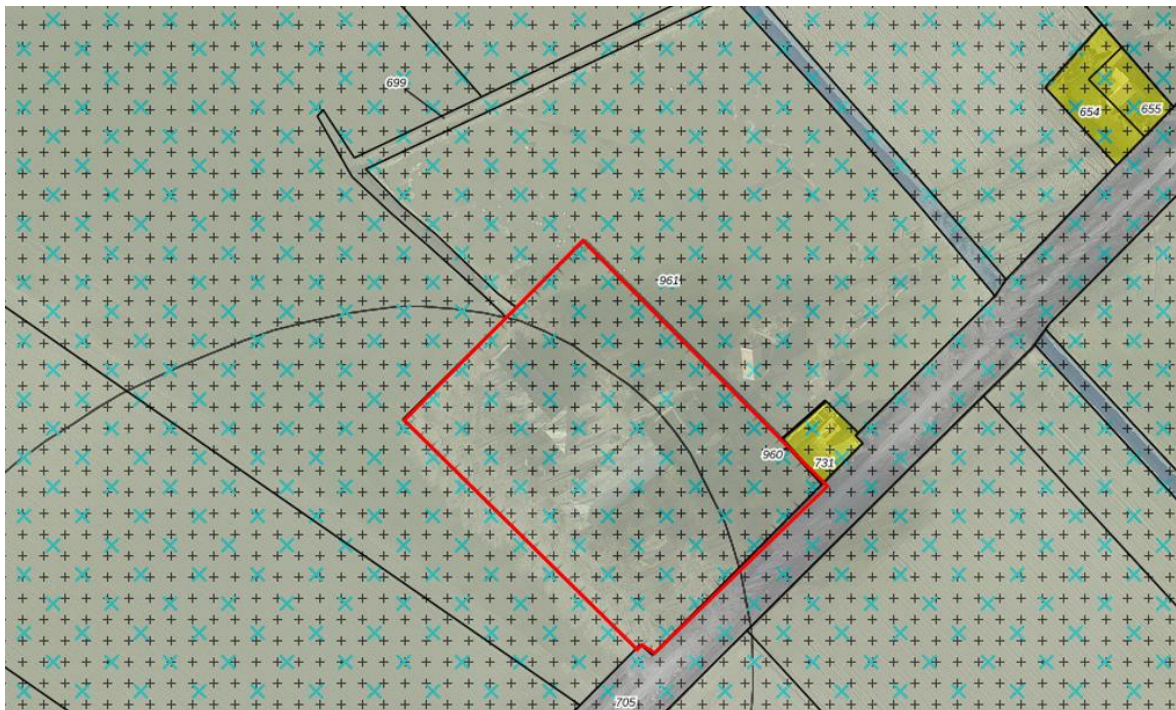


## 2 Bestemmingsplan en wijzigingsvoorwaarden

### 2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Dit plan werd op 19 december 2013 door de gemeenteraad van Tholen gewijzigd vastgesteld. Ook geldt ter plaatse de bestemmingsplannen 'Parapluherziening Parkeren Tholen' vastgesteld op 11 november 2018 en 'Parapluherziening Woonvormen' vastgesteld op 15 april 2021.

Voor het plangebied geldt een bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. Daarnaast is aan het gehele bouwvlak de aanduiding 'karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' toegekend. Voor het gehele plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming. Te weten 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', met plangebied in rood aangegeven*

De agrarische bedrijvigheden zijn sinds geruime tijd beëindigd. Om de voormalige bedrijfswoning en agrarische opstallen in gebruik te kunnen nemen ten behoeve van reguliere bewoning, is in de regels van het vigerende bestemmingsplan in artikel 3.6.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een agrarisch bedrijfsperceel onder voorwaarden te wijzigen naar een woonbestemming.

Gelijktijdig wordt met voorliggend wijzigingsplan toepassing gegeven aan de toevoeging van één extra woning conform de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 22.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Ook de omgevingsvergunning ten aanzien van de binnenplanse afwijkingsprocedure conform 22.5.1 voor de toevoeging van een Nieuwe Economische Drager wordt gelijktijdig met voorgenoemde wijzigingsprocedure aangevraagd.

Op de toelichting en voorwaarden van zowel de wijzigingsbevoegdheid als de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

## 2.2 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Zoals reeds is toegelicht, wordt in dit wijzigingsplan gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6.7 van het vigerend bestemmingsplan. Het agrarische bouwvlak ter plaatse van Weelweg 10, wordt hiermee gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Vervolgens worden gelijktijdig toepassing gegeven aan de toevoeging van één extra woning via de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 22.6.1. Aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt voldaan.

### Wijziging bij bedrijfsbeëindiging (herbestemming naar 'Wonen')

Hierna is nader ingegaan op de voorwaarden uit artikel 3.6.7 die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Tevens is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan.

De voorwaarden voor de wijziging van een agrarisch bouwvlak naar 'Wonen' zijn als volgt:

Wijzigingsvoorwaarde	Toetsing
a) het ter plaatse gevestigde (agrarische) bedrijf dient beëindigd te zijn;	De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds sinds eind jaren '90 beëindigd.
b) aangetoond dient te zijn dat gedurende een periode van ten minste één jaar is gebleken dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf ter plaatse niet mogelijk is, dan wel wordt anderszins aannemelijk gemaakt dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf niet te verwachten is;	De oppervlakte van het perceel is niet toereikend om een modern agrarisch bedrijf te exploiteren en de verschillende gebouwen op het perceel zijn niet meer bruikbaar voor professioneel agrarisch gebruik.
c) het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden verhoogd;	De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast wordt middels toepassing van artikel 22.6.1 het aantal woningen met één woning uitgebreid.
d) de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;	De ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar. Dit is gemotiveerd in hoofdstuk 4.
e) indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing, met uitzondering van kassen, meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;	De maximaal toegestane inhoud van de woning bij de bestemming Wonen is 750 m <sup>3</sup> en het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is 100 m <sup>2</sup> . De huidige bebouwing overschrijdt deze maten. In de regels van het wijzigingsplan is opgenomen dat de maten zoals deze nu zijn toegestaan in de huidige situatie als hoogst toelaatbaar gelden.
f) wijziging voor gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' wordt uitsluitend toegepast indien de kassen worden gesloopt;	De aanduiding 'glastuinbouw' is voor het plangebied niet van toepassing.
g) bestaande NED's als vervolactiviteit zijn toegestaan;	Er is geen bestaande NED aanwezig. Naast de herbestemming naar 'Wonen' wordt een nieuwe NED mogelijk gemaakt in de vorm



		van een paardenpension/-stalling. De wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven is nader gemotiveerd in paragraaf 2.2.3
h)	een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;	Er is geen minicamping aanwezig.
i)	de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;	Voor de woning zal een maximale goothoogte van 6 m en maximale bouwhoogte van 10 m worden opgenomen. Voor bijgebouwen zal een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter worden opgenomen. Dit in overeenstemming met de maximale goot- en bouwhoogte van de huidige bestemming.
j)	wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;	De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Dit is tevens gemotiveerd in paragraaf 4.3
k)	niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.	Er is geen sprake van 'niet langer van toepassing zijnde' aanduidingen.

### Vergroten aantal woningen

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.7 voorziet in de herbestemming van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming waarmee de bestemmingsregels in artikel 22 van toepassing worden verklaard. In artikel 22.6.1 van deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen ter plaatse met één uit te breiden.

De voorwaarden voor de toevoeging van één extra woning zijn als volgt:

Wijzigingsvoorwaarde	Toetsing
a) medewerking wordt slechts verleend aan het toestaan van één extra woning binnen een bestaande bouwmassa waarin al een bestaande woning aanwezig is;	De extra woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande pand.
b) de extra woning wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing;	Zie sub a
c) de inhoud van de woningen mag niet minder dan 500 m <sup>3</sup> bedragen;	Beide woningen hebben een inhoud van minimaal 500 m <sup>3</sup> . In paragraaf 1.3 zijn de nieuwe woningplattegronden weergegeven.
d) de oppervlakte van bijgebouwen, inclusief overkappingen mag per woning ten hoogste 100 m <sup>2</sup> bedragen; de overige bebouwing dient te worden gesloopt;	De schapenschuur aan de voorzijde van de boerderij wordt gesloopt. De schuur achter de boerderij is benodigd voor de exploitatie van het paardenpension en blijft als zodanig behouden.
e) verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van	De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en

	gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;	ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Dit is tevens gemotiveerd in paragraaf 4.3
f)	er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;	In paragraaf 4.2 is het akoestisch niveau ter plaatse van de woning gemotiveerd.
g)	de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.	De ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar. Dit is gemotiveerd in hoofdstuk 4.

## 2.3 Toepassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

### Nieuwe Economische Dragere (NED's)

In artikel 22.5.1 worden voorwaarden gesteld voor een afwijking van de gebruiksregels ter plaatse van de woonbestemming. Middels toepassing van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan middels een omgevingsvergunning een Nieuwe Economische Drager (NED) voor het buitengebied worden gerealiseerd. In het vigerend bestemmingsplan is aangegeven welke typen NED's worden toegestaan. Een paardenpension/-stalling is mogelijk bij een woonbestemming.

Omdat de bebouwing ter plaatse van het plangebied op basis van het vigerend bestemmingsplan is aangeduid als 'karakteristiek of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' gelden voor de realisatie van een Nieuwe Economische Drager de voorwaarden conform artikel 37.6.4.

De voorwaarden voor de realisatie van een Nieuwe Economische Drager zijn als volgt:

Wijzigingsvoorwaarde	Toetsing
a) de omgevingsvergunning wordt verleend voor: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op de gronden met de aanduiding 'karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';</li> <li>2. een NED die voorkomt in de kolom cultuurhistorisch waardevol in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragere zoals opgenomen in bijlage 2;</li> <li>3. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conform de Cultuurhistorische hoofdstructuurkaart (CHS) van de provincie Zeeland betreft de Weelweg 10 een historische boerderij. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is voor de locatie de aanduiding 'karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing' opgenomen.</li> <li>2. Een nieuwe economische drager in de vorm van een paardenpension/-stalling is in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragere opgenomen. Een paardenpension is toegestaan bij de woonbestemming.</li> <li>3. -</li> </ol>
b) de NED is in zijn geheel gesitueerd in een bestaand karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol gebouw en draagt daadwerkelijk bij aan het behoud en/of het herstel van de	Het paardenpension wordt gerealiseerd in het schuurgedeelte van de cultuurhistorisch waardevolle kop-romp-boerderij. Samen met de woonverblijven in het woonhuisgedeelte van de boerderij voorziet

	cultuurhistorische waarde van het gebouw als ruimtelijke kwaliteitswinst;	dit in een volledige benutting van de waardevolle bebouwing. Het voorkomen van leegstand draagt primair bij aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.
c)	<p>de NED, of alle NED's tezamen op een bouwperceel wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de ruimtelijke uitstraling;</li> <li>2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;</li> <li>3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;</li> <li>• de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het paardenverblijf wordt gerealiseerd in het schuurdeel van de bestaande boerderij. Buiten wordt gebruik gemaakt van de bestaande paardenweide grenzend aan de planlocatie.</li> <li>2. Het paardenpension is kleinschalig van aard en heeft capaciteit voor maximaal 10 paarden. Het pension levert diensten aan maximaal 10 klanten. Aangezien verschillende klanten meerdere paarden stallen zal het aantal klanten in praktijk circa 6 tot 9 bedragen. Indien elke klant dagelijks een bezoek brengt aan het paard, neemt het aantal verkeersbewegingen met maximaal 20 mtv/etm toe. Er is geen sprake van onevenredige toename van de automobilititeit</li> <li>3. Een paardenpension als zodanig is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de Vng-brochure 'bedrijven en milieuzonering' raakt het initiatief meest aan de inrichting van een manege (SBI 931E), met een maximale richtafstand van 50 meter voor het aspect geur.</li> </ol> <p>Een manege betreft een categorie 3.1. De aard en omvang van de ontwikkeling is echter niet vergelijkbaar met die van een manege. Zo beperken de voorzieningen t.a.v. het paardenpension zich tot de stallen en de bestaande paardenweide grenzend aan het perceel. Er is geen sprake van (groeps)lessen. De locatie op het perceel waar de pension gerelateerde activiteiten plaatsvinden ligt op ten minste 50 meter van de naastgelegen woning (Weelweg 6). Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is geen sprake van milieuhinder voor de</p>

	<p>4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;</p> <p>5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;</p>	<p>woning. (zie ook paragraaf 4.3 voor nadere toelichting)</p> <p>4. Er is geen sprake van verblijfsrecreatie</p> <p>5. Er is geen sprake van (groeps)lessen en horecamatige activiteiten.</p>
d)	de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;	Met de vestiging van het paardenpension is er sprake van een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. De invloed van de ontwikkeling op het heersende verkeersbeeld is verwaarloosbaar. De verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed.
e)	op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;	Er is voldoende mogelijkheid tot parkeren op het eigen perceel.
f)	opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;	Er is geen sprake van buitenopslag van goederen.
g)	nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;	Er is geen sprake van dergelijke reclame-uitingen.
h)	verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;	<p>De locatie wordt primair bestemd als woonperceel. Ondergeschikt aan de woonbestemming wordt een paardenpension voor maximaal 10 paarden opgericht.</p> <p>Gezien de kleinschalige omvang en ondergeschikte functie van het initiatief is er geen sprake van belemmering voor gebruik en ontwikkeling van omliggende percelen. (zie ook paragraaf 4.3 voor nadere toelichting)</p>
i)	als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de realisering en de duurzame instandhouding van de ruimtelijke kwaliteitswinst vastgelegd.	Met de vestiging van het paardenpension wordt invulling gegeven aan een boerderij met cultuurhistorisch waardevolle functie. Daarnaast wordt ten behoeve van de nieuwe invulling de inrichting van het erf verbeterd. De oude schapenschuur aan de voorzijde van de boerderij wordt gesloopt en specifieke architectonische kenmerken

	<p>van de oorspronkelijke boerderij worden teruggebracht.</p> <p>In de omgevingsvergunning kan een nadere verplichting worden opgelegd om de aanwezige ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en in stand te houden.</p>
--	---



### 3 Toetsing aan beleid

In het moederplan, bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' waarin de herbestemming en toevoeging van één extra woning door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt, is getoetst aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Dit beleid en de toetsing daaraan zijn reeds nog steeds actueel.

## 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij planologische procedures bij het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

### 4.1 Bodem

#### *Toetsingskader*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

#### *Beoordeling en conclusie*

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Wematech b.v.. De volledige rapportage is als bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek wordt in het onderzoek gesteld dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om tot bestemmingswijziging over te gaan.

### 4.2 Geluid wegverkeerslawaai

#### *Toetsingskader*

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied is gelegen aan de Weelweg. De Weelweg is een weg in het buitengebied van gemeente Tholen en kent een zeer lage verkeersintensiteit. De weg is hoofdzakelijk in gebruik door landbouwverkeer dat via de Weelweg de betreffende agrarische gronden kan bereiken. Met het plan wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt één nieuwe woning opgericht in bestaande bebouwing. Deze bebouwing ligt op circa 50 meter uit het wegprofiel. Tussen de Weelweg en de bebouwing is opgaande en dichte begroeiing in de vorm van bomen met onderbegroeiing aanwezig.

Met het bos wordt de rechtstreekse voortplanting van geluid afkomstig van de weg onderbroken, het geluid wordt omgebogen waardoor er diffractie plaatsvindt. Dit heeft vervolgens een lager

geluidsniveau tot gevolg. Onderzoek toont aan dat een 25-30 meter brede houtwal in de buurt komt van het effect van een geluidswand van 3 meter of zelfs 4 meter, afhankelijk van de grondsoort tussen de geluidbron en ontvanger.

Gezien de beperkte verkeersintensiteit aan de Weelweg en de aanwezigheid van het bos, kan worden aangenomen dat de geluidsbelasting op het woonverblijf als gevolg van verkeer op de Weelweg van een aanvaardbaar niveau is. Het aspect geluid wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het initiatief.

### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

#### *Toetsingskader*

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies.

In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied ligt in het buitengebied van Tholen. De omgeving wordt gekenmerkt door grootschalige landbouwpercelen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van 300 meter. De dichtstbijzijnde woonbestemming betreft de naastgelegen woning aan het adres Weelweg 6. Met voorliggend wijzigingsplan wordt aan het plangebied een woonbestemming toegekend, en wordt één extra woning mogelijk gemaakt.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van milieubelastende functies kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook heeft de ontwikkeling van de woonbestemming geen negatieve invloed op milieugevoelige functies in de nabijheid van het plangebied.

Tevens wordt een Nieuwe Economische Drager (NED) in de vorm van een kleinschalig paardenpension gerealiseerd in de schuur van de bestaande cultuurhistorische kop-gevel-boerderij. Het initiatief betreft een stalling voor maximaal 10 paarden. Er is geen sprake van publiek aantrekkende activiteiten in de vorm van bijvoorbeeld een manege. Echter raakt het initiatief conform de brochure 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG het meest aan de inrichting van een manege (SBI 931E).

Een manege kent volgens de brochure een maximale richtafstand van 50 meter voor geur, 30 voor stof en 30 voor geluid. De stallen liggen minimaal 50 meter van de grens van het naastgelegen woonperceel Weelweg 6. Aan de richtafstand wordt voldaan. Aangezien de ontwikkeling geen manege betreft met rijlessen, is productie van stof en geluid bovendien beperkt aan de orde. Er is geen sprake van negatieve invloed van het woon- en verblijfsklimaat voor in de omgeving gelegen woningen.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

##### *Toetsingskader*

Bij ruimtelijke ontwikkeling dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Uitzondering hierop zijn opgenomen in de regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is, dat hier geen nader onderzoek voor plaats hoeft te vinden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> van meer dan 3% van de grenswaarde. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

##### *Beoordeling en conclusie*

Een woningbouwproject wordt in de NIBM-regeling als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. Met dit wijzigingsplan wordt omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning voorzien evenals de realisatie van één woning in bestaande bebouwing. De verkeersaantrekkende werking van een paardenpension voor maximaal 10 paarden is tevens dusdanig kleinschalig, dat deze niet significant bijdraagt aan vermindering van de luchtkwaliteit.

Dit initiatief kan daardoor als NIBM worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

#### 4.5 Externe veiligheid

##### *Toetsingskader*

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

##### *Beoordeling en conclusie*

Met het plan wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning en wordt één extra woning gerealiseerd. Ook wordt een kleinschalig paardenpension met maximaal 10 paarden opgericht. Hiermee voorziet het plan in de toevoeging van kwetsbare objecten. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes aanwezig met een invloedsgebied welke reikt tot het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor dit wijzigingsplan.

#### 4.6 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 wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Het waterschap hanteert voor de beoordeling van ruimtelijke plannen een watertoetstabel. De opmerkingen van de waterbeheerder worden meegenomen in de totstandkoming van de definitieve versie.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het 'aanmeldformulier watertoets' van waterschap Scheldestromen is ingevuld voor de ontwikkeling. Deze watertoets is opgenomen in bijlage 2. Er is geen sprake van veranderingen in de fysieke inrichting of de functie van het plangebied. De ontwikkeling heeft geen effect op de waterhuishouding in het plangebied, er zijn dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.7 Flora en fauna**

#### *Toetsingskader*

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

#### *Beoordeling*

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2 kilometer afstand en betreft het gebied Oosterschelde. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied en de lokale aard van de geplande maatregelen en de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan er van uit worden gegaan dat deze geen directe invloed hebben op het Natura 2000-gebied.

Het gebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Gezien het plan uitsluitend betrekking heeft op de herbestemming van de bestaande bebouwing kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op het functioneren van het NNB, omdat de wezenlijke kenmerken niet worden aangetast of veranderd.

##### Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

De planlocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende opstallen. De bedrijfsactiviteiten zijn sinds enige tijd beëindigd, en de bestaande opstallen worden primair in gebruik genomen voor woondoeleinden met daarbij een kleinschalig paardenpension/-stalling. Het plan voorziet in de sloop van de voormalige schapenschuur. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor sloop, dient bij de omgevingsvergunning te zijner tijd een stikstofonderzoek te worden overlegd.

Door het bestaande gebruik van het plangebied – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (menselijke/bedrijfsmatige activiteiten cq. begrazing van het gebied) - alsmede door de aard en inrichting van het plangebied, kan worden verondersteld dat de ontwikkeling geen geschikte biotoop vormt voor beschermde soorten, die als gevolg van de ontwikkeling kunnen worden verstoord.



Daarnaast dient men tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te nemen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk versterking van fauna wordt voorkomen. Het actief doden van dieren is altijd verboden.

#### *Conclusie*

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling

## **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Archeologie**

#### *Toetsingskader*

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat geen archeologische waarden worden verstoord. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' zijn dubbelbestemmingen opgenomen om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Deze dubbelbestemmingen zijn aan de gebieden toegekend conform de Nota Archeologiebeleid (2012) van de gemeente Tholen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Voor het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- 'Waarde - Archeologie - 2'  
*Indien sprake is van bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*
- 'Waarde - Archeologie - 3'  
*Indien sprake is van bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*

Het initiatief voorziet in de functiewijziging van een agrarisch bouwvlak naar een bestemming ten aanzien van woondoeleinden en daaraan ondergeschikt een kleinschalig paardenpension/-stalling.

Er zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht of bestaande bebouwing worden gesloopt. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen worden in het wijzigingsplan overeenkomstig de bestaande situatie overgenomen.

### **Cultuurhistorie**

#### *Toetsingskader*

Het plangebied is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied en heeft geen invloed op eventuele zichtrelaties of aanwezige historische geografische lijnen. De bestaande gebouwen in het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' aangewezen als 'karakteristieke of monumentale cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Er is echter geen sprake van een monumentale status.

Bouwwerken ter plaatse van het plangebied mogen op onderdelen worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, mits de plannen worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

Ten aanzien voor voorliggende ontwikkeling zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht of bestaande bebouwing worden gesloopt dan wel uitpandig worden aangepast. Het cultuurhistorisch aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



#### 4.9 Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

##### *Toetsingskader*

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk meestal een afstand van 50 meter aangehouden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel, die ook in de gemeente Tholen wordt gehanteerd.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. Woningen met bijbehorende tuinen kunnen als zodanig worden aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De 50 meter afstand is echter een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse. De aanwezigheid van drift in bijvoorbeeld de fruitteelt (fruitboomgaarden) is door de aard van de bespuiting en de gebruikte, meer giftigere gewasbeschermingsmiddelen hoger dan in de vollegrondsteelt.

##### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied ligt aan de Weelweg in het buitengebied van Sint Maartensdijk. De omgeving kan worden gekenmerkt als een landelijk gebied met grootschalige akkerbouwpercelen. Verspreid aan de Weelweg liggen enkele woonpercelen. Van fruitteelt is in de omgeving geen sprake. Dat betekent dat er onder omstandigheden, bijvoorbeeld bij een andere open teelt dan fruitteelt, gemotiveerd kan worden afgeweken van de 50 meter regel.

Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij vollegrondsteelt is sprake van neerwaarts gerichte bespuitingen van veldgewassen met een veldspuit. In verband met mogelijke verwaaiing van spuitvloeistof is de overheersende windrichting van belang. De meest voorkomende windrichting in Nederland is de zuidwestelijke richting. Op de zuidwestelijke perceelsgrens zorgt een brede houtwal voor een windvang. Ten opzichte van de nieuwe woonbestemming liggen de akkerbouwpercelen aan de zuidwestelijke zijde. De noordoostzijde van het plangebied grenst aan een grasland dat in eigendom is van de bewoner.

Gezien de ligging van de woning en de verblijfstuin aan de oostzijde van het perceel, op een afstand van ten minste 50 meter van de akkerbouwpercelen en met een brede houtwal als extra barrière is hinder als gevolg van in de omgeving gebruikte gewasbeschermingsmiddelen niet aan de orde.

Verder dient vanuit de omliggende bedrijven reeds rekening te worden gehouden met de bestaande woning en vormt de ontwikkeling geen extra belemmering.

#### 4.10 m.e.r.-beoordelingsplicht

##### *Toetsingskader*

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4, waaronder het bestemmingsplan.

### *Beoordeling*

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggende herziening voorziet in de herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning en de toevoeging van één woning in bestaande bebouwing.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

### *Conclusie*

Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een mer-plicht.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Opbouw van het juridische plan

Dit wijzigingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

### 5.2 Toelichting juridische planbeschrijving

Dit wijzigingsplan voorziet in de herbestemming van een agrarisch bouwvlak tot een woonbestemming, conform de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.7 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Daarnaast wordt gelijktijdig toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 22.6.1 van het vigerende bestemmingsplan voor de toevoeging van één extra woning binnen een bestaande bouwmassa.

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn de gronden ter plaatse van het agrarisch bouwvlak gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten behoeve van twee woningen opgenomen. Daarnaast zijn reeds geldende aanduidingen zoals 'Waarde – Archeologie -3' en 'overige zone – karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing' op de verbeelding overgenomen.

Voor het overige zijn in dit wijzigingsplan de regels van het vigerende bestemmingsplan van toepassing verklaard.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Tholen en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Tholen derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpwijzigingsplan 'Weelweg 10 te Sint Maartensdijk' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken vooroverleg instanties. Daarnaast wordt het ontwerp van dit wijzigingsplan ter inzage gelegd. Eenieder kan reactie hierop geven. De reacties worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.



| A G E L | ruimte  
a d v i s e u r s | infra  
bouw  
milieu

**samen** onze omgeving creëren