



Tholen
Buitengebied - Wijzigingsplan Schapenweg 13



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Buitengebied - Wijzigingsplan Schapenweg 13

Tholen

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0716.wpSchapenweg13PVI-OW01

projectnummer:
0716.20171422

opdrachtleider:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:
13-12-2017

status:
ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Planbeschrijving	7
1.1	Aanleiding en doel wijzigingsplan en huidige situatie	7
1.2	Beoogde ontwikkeling	8
1.3	Afweging en conclusie	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsplan en wijzigingsvoorwaarden	9
2.1	Geldende regeling	9
2.2	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 3	Toetsing aan planologische en overige aspecten	13
3.1	Toetsing aan beleid	13
3.2	Toetsing aan sectorale aspecten	13
Hoofdstuk 4	Toelichting op het juridische plan	17
Bijlagen toelichting		19
Bijlage 1	Watertoets	21
Regels		23
Hoofdstuk 1	Regels	25
Artikel 1	Bestaande regels van toepassing	25
Artikel 2	Begrippen	26
Artikel 3	Wonen	27
Artikel 4	Anti - dubbelregel	28
Artikel 5	Overgangsrecht	29
Artikel 6	Slotregel	30



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan en huidige situatie

Het agrarische bedrijf aan de Schapenweg 13 in het buitengebied van Poortvliet is recent beëindigd en de omliggende gronden zijn verkocht. Omdat het bewonen van de gronden volgens het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' niet toegestaan is zonder agrarische bedrijfsvoering, is er een verzoek ingediend om de gronden met agrarisch bouwvlak om te zetten in Wonen en Agrarisch zonder bouwvlak. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is een hiervoor wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente is bereid planologische medewerking te verlenen aan het verzoek en hiervoor de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

De ligging van het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. Ligging en situatie plangebied (luchtfoto: kadaster Nederland 2017).

Het plangebied omvat het gebied dat in het bestemmingsplan is aangewezen als agrarisch bouwvlak en is rond het erf van het voormalig agrarisch bedrijf gesitueerd. Het plangebied ligt ten noordoosten van Poortvliet. Op het erf staat naast de woning ook een schuur. De gronden rondom het erf zijn ingericht als grasland.

1.2 Beoogde ontwikkeling

In de beoogde ontwikkeling zal er niet langer sprake zijn van agrarisch gebruik, maar zal de bedrijfswoning als burgerwoning worden gebruikt. De gronden ten noorden van de woning worden als paardenwei gebruikt, behorend bij de woning. De agrarische gronden ten oosten van de woningen zijn verkocht aan een andere agrariër en zullen als agrarische gronden worden gebruikt.

1.3 Afweging en conclusie

1.3.1 Toetsing aan wijzigingsregels

De planontwikkeling is in hoofdstuk 2 getoetst aan het geldende bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsvoorwaarden. Geconcludeerd is dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

1.3.2 Toetsing aan planologische en overige aspecten

Voorliggende ontwikkeling is ook (in hoofdstuk 3) beoordeeld aan het beleid en sectorale aspecten, waaronder bedrijven en milieuhinder. Er gelden geen beleidsmatige, milieuhygiënische en andere belemmeringen voor de locatie.

1.3.3 Conclusie

De uitgevoerde toetsen (zie hoofdstukken 2 en 3) tonen aan dat er geen planologische belemmeringen zijn voor het voorgenomen project. Geconcludeerd wordt dat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast.

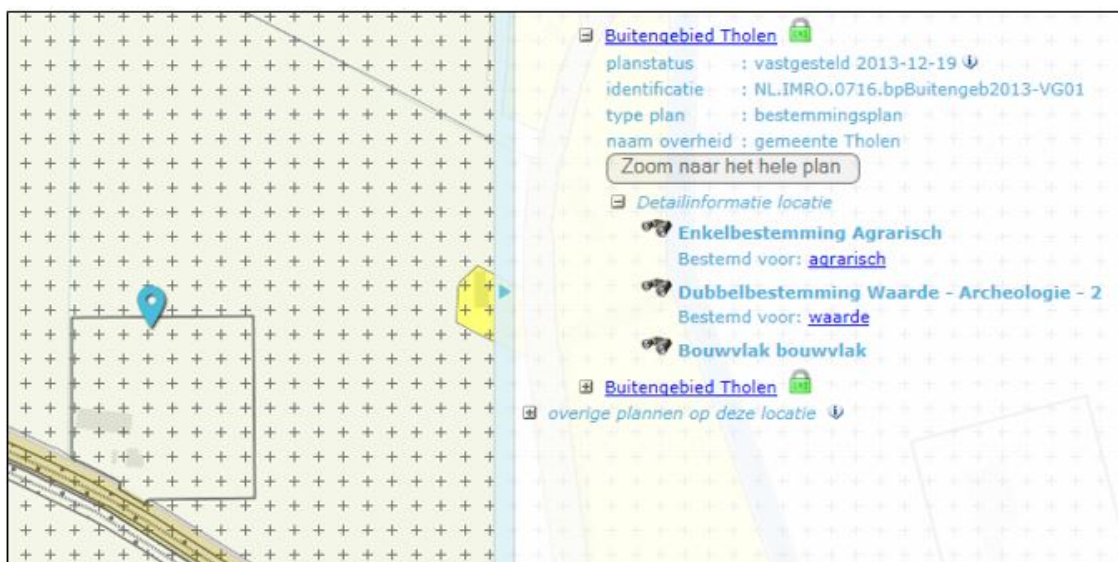
Hoofdstuk 2 Bestemmingsplan en wijzigingsvoorwaarden

2.1 Geldende regeling

In figuur 2.1 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' weergegeven. Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch. In lid 3.1 van het betreffende bestemmingsartikel is het gebruik vastgelegd: volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven.

Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 van toepassing en is op een deel van het plangebied een bouwvlak aanwezig.

In lid 3.6.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding bouwvlak bij bedrijfsbeëindiging. Om de bevoegdheid voor bestemmingswijziging te kunnen toepassen, zal ten minste aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan moeten worden voldaan (zie paragraaf 2.2). Daarnaast kunnen ook andere eisen of voorwaarden van belang zijn, bijvoorbeeld als er nieuw planologisch beleid of nieuwe wet- of regelgeving is vastgesteld. Dit zal per geval moeten worden beoordeeld. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 2.1 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Tholen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan

De wijzigingsvoorwaarden zijn vastgelegd in artikel 3 lid 3.6.7 van de regels. Daarin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak'. Voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden voorwaarden. In tabel 2.1 zijn deze voorwaarden vermeld en is het initiatief aan de betreffende bepalingen getoetst.

Tabel 2.1 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan

Wijzigingsvoorwaarde		toetsing
a.	het ter plaatse gevestigde (agrarische) bedrijf dient beëindigd te zijn;	Het agrarische bedrijf is beëindigd en de omliggende gronden zijn verkocht.
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;	Of de opstallen al langer dan een jaar te koop staan is niet bekend. Vanwege het ontbreken van eigen grond is het echter niet aannemelijk dat de opstallen nog zullen worden gebruikt door een ander agrarisch bedrijf.
c.	het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden verhoogd;	Er blijft 1 woning aanwezig op het perceel, het aantal wordt niet verhoogd.
d.	de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;	De ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.2
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 ³ en het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is 100 m ² . 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;	Op het plangebied geldt deze aanduiding niet, dit is niet van toepassing.
g.	bestaande NED's als vervolgcactiviteit zijn toegestaan;	Er is geen NED aanwezig.
h.	een bestaande minicamping als vervolgcactiviteit is toegestaan;	Er is geen minicamping aanwezig
i.	de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;	Voor de woning zal de 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 de naastgelegen percelen. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.2.6
k.	niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.	Niet van toepassing

Hoofdstuk 3 Toetsing aan planologische en overige aspecten

3.1 Toetsing aan beleid

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is geen beleid of hogere wetgeving vastgesteld die een belemmering vormt voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Voor zover sectorale wetgeving relevant is voor het nemen van het ruimtelijk besluit (de wijzigingsbevoegdheid), is hieraan getoetst in paragraaf 3.2. Het betreft vooral toetsing aan milieuwetgeving.

3.2 Toetsing aan sectorale aspecten

3.2.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Toetsing en conclusie

In de huidige situatie is worden de gronden al gebruikt voor wonen in de vorm van een bedrijfswoning, er is dus geen sprake van een functiewijziging. Het aspect bodemkwaliteit staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.2.2 Watertoets

Toetsingskader

Om te voorkomen dat een ontwikkeling in strijd zijn met duurzaam waterbeheer dient overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De waterbeheerder is het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap hanteert voor de beoordeling van ruimtelijke plannen een watertoetstabel.

Toetsing en conclusie

De watertoetstabel is ingevuld voor de ontwikkeling. Deze watertoets is opgenomen in bijlage 1. Er geen sprake is 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.

3.2.3 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 de boerderij een historische boerderij is. De ontwikkeling houdt geen aanpassingen aan de boerderij in. De cultuurhistorische waarde van de boerderij komt door deze ontwikkeling niet in het geding. In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen overige cultuurhistorische waarden van betekenis aanwezig zijn waarmee rekening moet worden gehouden.

3.2.4 Archeologie**Toetsingskader**

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

Toetsing en conclusie

In het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2. Aan deze dubbelbestemming zijn regels verbonden die de archeologische waarden in het plangebied beschermen. Zo is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden van meer dan 250 m² of dieper dan 40 cm. De ontwikkeling behelst geen werkzaamheden. Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.2.5 Ecologie

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

Toetsing en conclusie

Met dit plan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt. De gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming Wonen zijn ook niet groter dan die binnen de bestemming Agrarisch. De ontwikkeling leidt daarom niet tot negatieve effecten op beschermde gebieden of soorten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Zeeland staan de ontwikkeling niet in de weg.

3.2.6 Milieuhinder - relatie met omliggende (bedrijfs)functies**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

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende agrarische bedrijven. Intensieve veehouderij is in de directe omgeving niet toegestaan. Ten aanzien van een woning geldt op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG een richtafstand van 100 m voor akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) voor bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven in rustig buitengebied. Met het intrekken van het resterende deel van het bouwvlak op het aangrenzende perceel liggen de bedrijven in de omgeving van het plangebied op ten minste 200 meter afstand van het plangebied. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

De omliggende gronden worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Om een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied te kunnen borgen moet rekening gehouden worden met de driftblootstelling als gevolg van bespuiting van de gewassen op deze gronden. De Wageningen Universiteit heeft het 'Onderzoek naar driftblootstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Tholen' opgesteld, hierin is onderzoek gedaan naar de veiligheidszones en verantwoorde afstanden rondom percelen als gevolg van bespuitingen met toxische stoffen en de blootstelling hiervan op (nieuwe) woningen. Teneinde het woon- en leefklimaat te waarborgen zal rondom een beplantingsstrook worden opgenomen middels de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - beplantingsstrook'.

Conclusie

Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

3.2.7 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 betekende 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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2016 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de N286 weg bij Tholen. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

De beoogde ontwikkeling houdt het omzetten van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen in, het gebruik van het perceel verandert niet. Het project is wat aard en omvang en ruimtelijke effecten betreft, vergelijkbaar met een project dat "niet in betekende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van de achtergrondconcentraties binnen de gemeente Tholen voldoet de luchtkwaliteit ook na realisatie van het planvoornemen aan de normen van de Wlk.

Conclusie

De Wlk staat de realisering van het project niet in de weg.

3.2.8 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

Dit wijzigingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. De woning op het perceel is al aanwezig en wordt niet verplaatst. Hierdoor is een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.9 Externe veiligheid

Normstelling

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

De omschakeling van bedrijfs- naar burgerwoning leidt niet tot toename van personen, de externe veiligheidssituatie blijft hierdoor ongewijzigd. Het aspect externe veiligheid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Toelichting op het juridische plan

Dit wijzigingsplan is een wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' (hierna: basisplan) zoals dat op 19 december 2013 door de gemeenteraad van Tholen is vastgesteld. De wijziging vindt plaats op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3, lid 3.6.7 van dat basisplan. Op basis van die bepaling is de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' gewijzigd in de bestemming Wonen en Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak'.

Omdat er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid 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 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie - 2' uit het basisplan zijn daarmee van toepassing. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - beplantingsstrook' toegevoegd en van toepassing. Deze aanduiding is opgenomen om de schadelijke gevolgen van drift van bestrijdingsmiddelen afkomstig van aangrenzende agrarische percelen te reduceren. De aanduiding en de daarmee samenhangende regeling gelden alleen voor het plangebied van dit wijzigingsplan.

Om schade aan de gezondheid in verband met de mogelijke drift van bestrijdingsmiddelen te beperken, is in onderhavig wijzigingsplan - naast hiervoor beschreven de specifieke regeling van de jaarrond groenblijvende windhagen - gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wet biedt om voorwaardelijke verplichtingen in de regels op te nemen. Een voorwaardelijke verplichting is een regel in het bestemmingsplan waarmee bijvoorbeeld wordt bepaald dat een nieuwe functie wel is toegestaan of dat een bepaald gebouw mag worden gebouwd, maar alleen als óók de benodigde maatregelen worden getroffen en deze maatregelen in stand worden gelaten. De voorwaardelijke verplichtingen zijn middelen om afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij(en) planologisch te borgen. Omdat deze afspraken door gebruikmaking van een publiekrechtelijk regeling kunnen worden vastgelegd, behoeven en kunnen deze niet via privaatrechtelijke weg worden vastgelegd. Een voordeel van voorwaardelijke verplichtingen is dat er geen nader toetsingsmoment aan te pas komt. Er is ook geen nadere besluitvorming door het bevoegd gezag (veelal het college van burgemeester en wethouders) nodig.

In de opgenomen voorwaardelijke verplichting is bepaald dat een gebouw (de voormalige bedrijfswoning) alleen mag worden gebruikt voor wonen indien op de binnengrens van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - beplantingsstrook' een 3 meter hoge dichte schutting wordt geplaatst en in stand gehouden. Deze verplichting geldt in de praktijk alleen voor de oostzijde van het perceel, omdat aan de andere zijden op het woonperceel geen neerslag van toxische stoffen tijdens bespuitingen van aangrenzende agrarische gewaspercelen wordt verwacht. Dit is omdat er aan de westzijde oppervlaktewater aanwezig is, waarvoor al strenge normen gelden en omdat de gronden aan de noordzijde in eigendom zijn van de familie die de voormalige agrarische bedrijfswoning gaat bewonen. Bij verkoop van deze gronden gaat de voorwaardelijke verplichting ook gelden langs de noordzijde van het perceel.

Verder dienen volgens paragraaf 3.2. van het Besluit ruimtelijke ordening standaardregels in bestemmingsplannen te worden opgenomen. In artikel 1.1.1 sub 3 van dat besluit is bepaald dat onder een bestemmingsplan ook een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6. eerste lid onder a of b van de Wet ruimtelijke ordening wordt verstaan. Om deze reden zijn ook een Anti - dubbelregel en Overgangsrecht opgenomen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Watertoets

Aanmeldformulier watertoets


De watertoets geeft inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties van uw plan. Voorafgaand aan het overleg stuurt u ons een zo volledig mogelijk ingevuld aanvraagformulier. Dit formulier is de agenda voor ons gesprek met u. Na dit gesprek vult u het aanvraagformulier verder aan.

De ingevulde watertoetstabel kan in een ruimtelijke onderbouwing worden ingevoegd als water-paragraaf. Het ruimtelijk plan vormt de basis voor ruimtelijke besluitvorming en vergunningverlening.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer <i>(particulier/bedrijf)</i>	Formulier ingevuld door <i>(werkend voor initiatiefnemer, b.v. adviesbureau)</i>
Naam:		Lotte ten Braak
Organisatie:	Gemeente Tholen	Rho Adviseurs
Adres:		Segeersingel 6
Postcode + plaats:		4337LG Middelburg
E-mailadres:		Lotte.tenbraak@rho.nl
Telefoonnummer:		0118689054
Datum aanvraag:		17-11-2017

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Schapenweg 13
Waar is het plan gelegen: <i>(adres en kadastrale gegevens, voeg ook een kaart toe)</i>	Schapenweg 13 te Poortvliet 
Beknopte planomschrijving	<i>Omdat het agrarische bedrijf beëindigd is, wordt de bestemming aangepast van Agrarisch naar Wonen</i>

Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Direct ten zuiden en westen van het plangebied ligt een sloot die opgenomen is in de legger. Er ligt een Beschermingszone oppervlaktewaterlichamen deels in het plangebied. Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden, er is enkel sprake van een bestemmingswijziging.</i>

<p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Er is geen sprake van toename van verhard- of dak-oppervlak, er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden.</i>
<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p><i>De riolering van de nieuwe woning (alleen het vuil water) wordt aangesloten op de pompunit voor de deur. Het hemelwater word rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.</i></p>
<p>Thema en water(beheer)doelstelling</p>	<p><i>Uitwerking</i></p>
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.</p>	<p><i>n.v.t.</i></p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p><i>n.v.t. er zijn geen aanpassingen</i></p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	<p><i>n.v.t..</i></p>
<p>Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>n.v.t.</i></p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>n.v.t.</i></p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p><i>n.v.t.</i></p>
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p><i>n.v.t.</i></p>
<p><i>Andere belangen waterbeheer</i></p>	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p><i>De verandering van bestemming heeft geen invloed op de werking van objecten van de waterbeheerder anders dan die nu reeds aanwezig zijn.</i></p>

Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>De woning blijft behouden, parkeren zal op eigen terrein blijven plaatsvinden. Er is geen toename van verkeersintensiteit of parkeerbehoefte. Ook zijn er geen vaarwegen in de directe omgeving.</i>
---	---

Tot slot

Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen en met een *overzichtskaart* van het plan te mailen naar waterschap Scheldestromen: info@scheldestromen.nl of postbus 1000, 4330 ZW Middelburg. Het waterschap coördineert de watertoets ook voor Rijkswaterstaat als die betrokken is.

Regels

Hoofdstuk 1 Regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Buitengebied - Wijzigingsplan Schapenweg 13' van de gemeente Tholen.

Artikel 2 Begrippen

2.1 Aanvulling lid 1.2

Aan artikel 1 lid 1.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' wordt het volgende toegevoegd:
"en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer
NL.IMRO.0716.wpSchapenweg13PVI-OW01"

2.2 Plan

'Buitengebied - Wijzigingsplan Schapenweg 13' van de Gemeente Tholen.

Artikel 3 Wonen

In aanvulling op artikel 1 geldt het volgende:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - beplantingstrook' aangewezen gronden zijn bestemd voor jaarrond groenblijvende windhagen die dienen voor de beperking van optredende drift van toxische stoffen op het woonperceel tijdens bespuitingen van aangrenzende agrarische gewaspercelen.

3.2 Specifieke gebruiksregel

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting - afscherming bestrijdingsmiddelen

- a. Het gebruik van een gebouw voor het wonen is uitsluitend toegestaan indien op de binnengrens van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - beplantingstrook' een 3 meter hoge dichte schutting wordt geplaatst en instand gehouden.
- b. De onder a vermelde verplichting geldt niet indien op andere wijze is gewaarborgd dat neerslag op het woonperceel van toxische stoffen tijdens bespuitingen van aangrenzende agrarische gewaspercelen wordt beperkt, door bijvoorbeeld:
 1. de aanwezigheid van oppervlaktewater;
 2. door afspraken met de eigenaren van aangrenzende agrarische percelen;
 3. door het in eigendom hebben van agrarische gronden aansluitend aan de woonbestemming met voldoende breedte, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, kappen, rooien van de in lid 3.1 onder a genoemde windhagen;
- b. het in de hoogte snoeien van de in lid 3.1 onder a genoemde windhagen.

3.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

- a. Het verbod van lid 3.3.1 onder a is niet van toepassing indien op andere wijze is gewaarborgd dat de afstand tussen het spuiten van veldgewassen en het aangrenzende woonperceel ten minste 50 m bedraagt.
- b. Het verbod van lid 3.3.1 onder b is niet van toepassing op hoogten van meer dan 3 m.

Artikel 4 Anti - dubbelregel

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 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen 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.

5.2 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 wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied - Wijzigingsplan Schapenweg 13'.

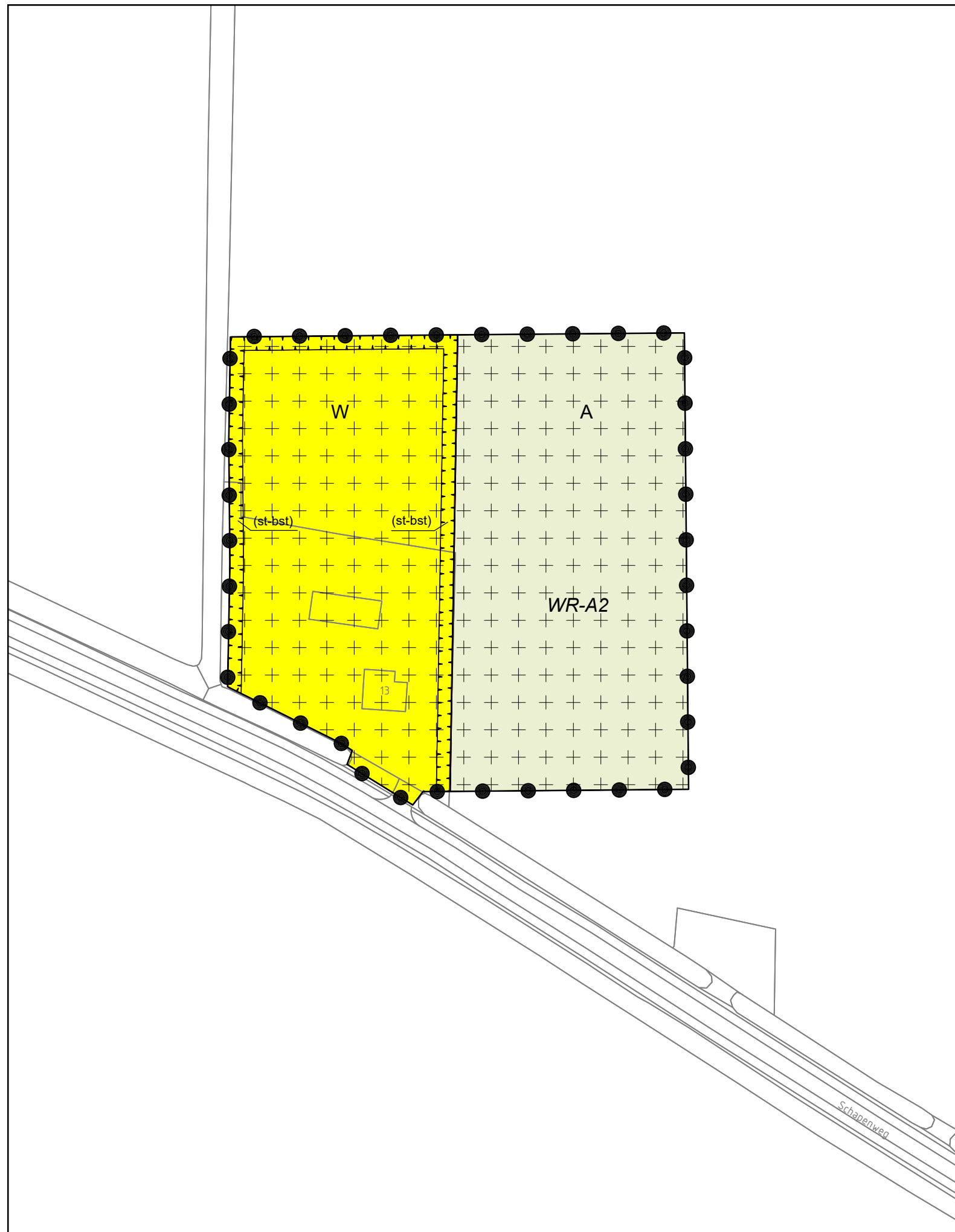
[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrucken]



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied



Plangrens

Enkelbestemmingen

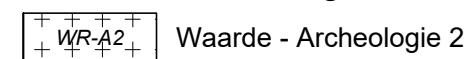


A Agrarisch



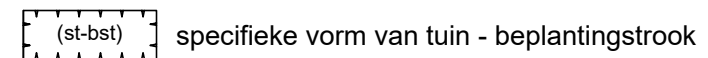
W Wonen

Dubbelbestemmingen



WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Funcieaanduidingen



(st-bst) specifieke vorm van tuin - beplantingstrook

GEMEENTE THOLEN

Buitengebied - Wijzigingsplan
Schapenweg 13



project	20171422		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	13-12-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	f.t.	concept	05-12-2017
idn	NL.IMRO.0716.wpSchapenweg13PVI-OW01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

[Lege A3 pagina – liggend -ten behoeve van dubbelzijdig afdrucken]

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrucken]



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**