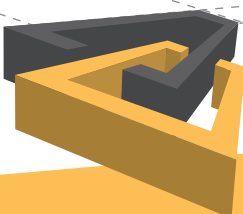


ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

MASTERPLAN THOLEN



25 september 2018

ONTWERP

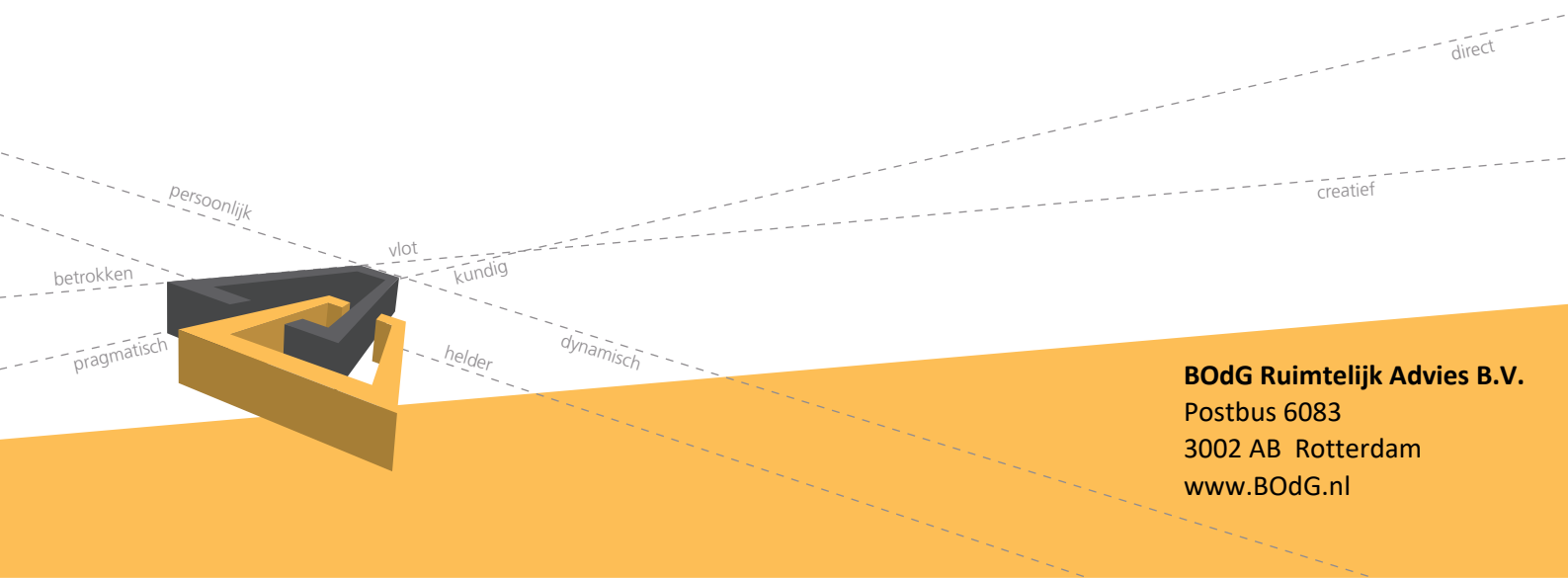


BESTEMMINGSPLAN MASTERPLAN THOLEN

Identificatienummer: NL.IMRO.0716.bpmasterplanTHL-OW01

voorontwerp
ontwerp
vaststelling

15 juni 2018
25 september 2018



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	11
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Rijksbeleid	15
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid.....	18
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	23
3.1 Ruimtelijke structuur Tholen	23
3.2 Omgeving en huidig gebruik.....	25
3.3 Planbeschrijving.....	26
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	31
4.1 Bodem.....	31
4.2 Water	33
4.3 Ecologie.....	36
4.4 Archeologie	38
4.5 Cultuurhistorie	39
4.6 Geluid.....	40
4.7 Bedrijven en milieuhinder	41
4.8 Externe veiligheid	43
4.9 Luchtkwaliteit	44
4.10 Besluit m.e.r.....	45
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	47
5.1 Inleiding	47
5.2 De opzet van de planregels	47
5.3 Handhaving.....	50
6. UITVOERBAARHEID	53
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	53
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	53
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	54

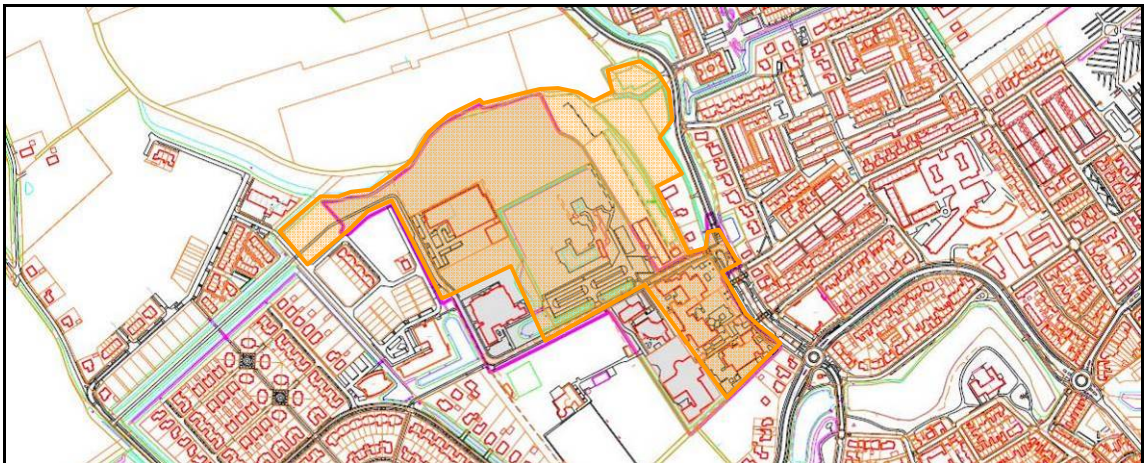
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Vanwege het feit dat zich op verschillende beleidsterreinen allerlei ontwikkelingen (op termijn) zouden gaan voordoen, heeft de gemeenteraad in 2008 het “Masterplan Tholen” vastgesteld. In dit masterplan worden diverse thema’s onderscheiden, zoals onderwijs, sport, wonen en verkeer. Het geldende bestemmingsplan “Kommen gemeente Tholen” maakt bepaalde onderdelen van de gewenste ontwikkelingen uit het masterplan niet mogelijk. Vandaar dat in 2015 is gestart met een bestemmingsplanherziening, waarbij een voorontwerp van het bestemmingsplan “Masterplan Tholen Sport & Onderwijs” medio 2015 voor inspraak ter inzage heeft gelegen. Dit bestemmingsplan is echter nooit verder in procedure gebracht, omdat naar aanleiding van de inspraakreacties nog eens kritisch naar het plan is gekeken. Dit heeft geresulteerd in een plan dat dusdanig afwijkt van het oorspronkelijke voornemen, mede vanwege de ontwikkeling van woningen, dat het wenselijk werd geacht opnieuw een voorontwerp in procedure te brengen.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de vesting Tholen, tussen de wijken Dalempolder in het noordoosten en de recente nieuwbouwwijk Stadzicht in het zuidwesten. Het betreft het gebied tussen de Zwink / Abraham Beeckmanlaan en de Molenvlietsedijk, zowel aan de noord- als de zuidzijde van de Zoekweg. Dit betekent dat grofweg alle hier liggende onderwijs- en sportvoorzieningen onderdeel van het plangebied uitmaken, met uitzondering van het huidige complex van voetbalvereniging “Tholense Boys”. Ook de agrarische gronden aan de noord(oost) zijde van het zwembad maken onderdeel uit van het plangebied, net als het (voormalige) volkstuincomplex en de woningen in de oksel van de Zoekweg en de Molenvlietsedijk. Afbeelding 1 laat de begrenzing van het plangebied zien.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (bron: gemeente Tholen).

1.3 *Vigerende bestemmingsplannen*

Voor het plangebied vormt het bestemmingsplan “Kommen gemeente Tholen” overwegend 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.

De in het plangebied aanwezige scholen en bijbehorende voorzieningen zijn in het bestemmingsplan “Kommen gemeente Tholen” voorzien van de bestemming

‘Maatschappelijk’. Deze bestemming is ook van toepassing op de bibliotheek. Het bouwen van gebouwen is hier alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Hierbij moet voldaan worden aan het gestelde bebouwingspercentage en de aangegeven goot- en bouwhoogte.

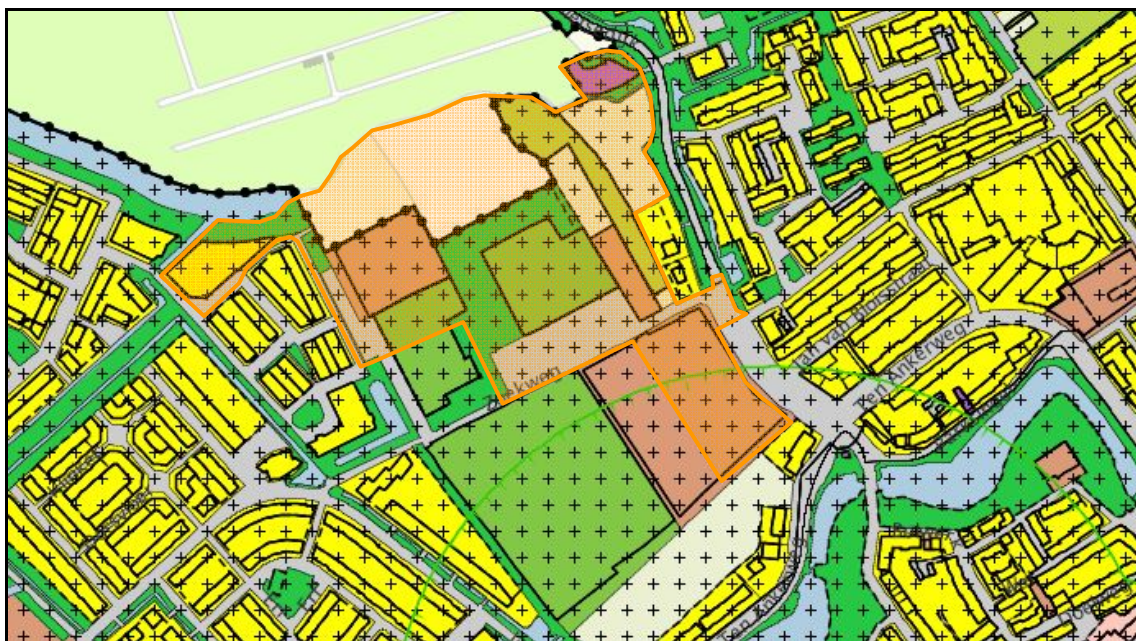
Zowel de gronden direct ten noorden van het sport- en gemeenschapshuis “Meulvliet” als het openluchtwembad “De Spetter” zijn voorzien van de bestemming ‘Sport’, waarbij de betreffende functies met een specifieke functieaanduiding zijn toegelaten. Ook hierbij geldt, dat gebouwen alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden opgericht. Hierbij moet voldaan worden aan het gestelde bebouwingspercentage en de aangegeven goot- en bouwhoogte.

Aan de westzijde van het plangebied is sprake van de bestemming “Wonen – Gestapeld” in combinatie met de ‘specifieke bouwaanduiding-12’. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in gestapelde vorm (maximaal 20% van het bouwvlak), dan wel in aaneengebouwde woningen (40% van het bouwvlak). Hierbij dient ook voldaan te worden aan de gestelde hoogtematen.

In de noordoosthoek van het plangebied zijn enkele gronden voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’ met een nadere aanduiding ‘opslag’. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor opslagbedrijven, voor zover deze voorkomen in categorie B1 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook de bij de bestemming behorende voorzieningen zijn toegestaan. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groen, water, en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Hierbij moet voldaan worden aan het gestelde bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte.

Het aanwezige (voormalige) volkstuincomplex is voorzien van de bestemming ‘Recreatie’ met een functieaanduiding ‘volkstuin’. Deze gronden mogen uitsluitend voor volkstuinen worden gebruikt, alsook bij de bestemming behorende voorzieningen. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij de hoogte is gemaximeerd op 3 meter. Per volkstuin mag maximaal 8 m² bebouwd worden. Voor diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden aparte hoogtematen.

De aanwezige wegen, evenals het parkeerterrein nabij het openluchtwembad, zijn voorzien van de bestemming ‘Verkeer’. De overige onbebouwde gronden zijn in het bestemmingsplan “Kommen gemeente Tholen” voorzien van de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Agrarisch’. Binnen deze beide bestemmingen zijn de bebouwingsmogelijkheden zeer beperkt. Zo zijn binnen de bestemming ‘Groen’ naast gebouwen voor ontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ zijn eveneens alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen" (plangebied oranje omkaderd).

Het noordelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen", dat op 19 december 2013 is vastgesteld. De betreffende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch'. Omdat geen sprake is van een bouwvlak zijn de bebouwingsmogelijkheden hier beperkt. Daarnaast is sprake van de aanduiding 'Afwegingszone – woon- en verblijfgebied', waardoor de gronden mede zijn aangeduid voor het waarborgen van de belangen van aangrenzende woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt hierbij verwezen naar de onderliggende bestemming, in dit geval 'Agrarisch'.

Tot slot kent het gehele plangebied een dubbelbestemming bestemming 'Waarde - Archeologie - 2', waarmee de eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd bij verstoringen van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld.

De geldende bestemmingsplannen staan de op grond van het Masterplan Tholen gewenste herontwikkeling van het plangebied niet toe. Zo staan enkele bestemmingen het gebruik van de gronden ten behoeve van onderwijs en/of sportvoorzieningen niet toe, bijvoorbeeld 'Verkeer', 'Groen' en 'Agrarisch'. Binnen andere bestemmingen zijn de voorziene functies wel toegestaan, maar past de herontwikkeling niet binnen de gestelde bouwregels. De beoogde woningen kunnen evenmin op grond van de geldende bestemmingen gerealiseerd worden. In geen van beide geldende bestemmingsplannen zijn afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen, op grond waarvan de beoogde ontwikkelingen alsnog gerealiseerd zouden kunnen worden.

1.4 **Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de op grond van het Masterplan Tholen gewenste herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken. Tevens dient dit plan als juridisch planologisch kader voor de beoogde woningen. De planregeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de

verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). 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. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Tholen en in het bijzonder die voor dit bestemmingsplan.

2.1 *Rijksbeleid*

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.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "het Verdrag van Malta", is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vloeit voort uit een voor de kern Tholen opgesteld Masterplan (zie § 2.3). Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische mogelijkheden om de in het masterplan beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken voor wat betreft sport-, onderwijs en woonvoorzieningen binnen dit deel van de stad Tholen. Met betrekking tot 'onderwijs' wordt hierin gesteld, dat de huidige onderwijsgebouwen en terreinen, mede door de ouderdom en de functionaliteit onvoldoende mogelijkheden bieden om onderwijskundige vernieuwingen te realiseren. Doelstelling is dan ook om (deels) vervangende nieuwbouw voor deze scholen te realiseren, waarbij centralisatie van onderwijs en daaraan gerelateerde functies zeer gewenst is. Zo bestaat ook een tekort aan gymnastiekruimten voor het voortgezet onderwijs en is sprake van een toenemende behoefte aan binnensportaccommodaties.

Ten aanzien van de woonfunctie wordt gesteld, dat het wenselijk is om binnen het plangebied een woonmilieu te realiseren dat aansluit op het karakter van omliggende grondgebonden woningen en dat goed aansluit bij de actuele woonwensen in Tholen. De beoogde woningen passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Gezien de (regionale) behoefte kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel bevinden zich in de directe nabijheid vanuit cultuurhistorisch oogpunt belangrijke objecten, namelijk molen "De Hoop" en het beschermd stadsgezicht Tholen (zie § 4.5). Voor de molen is een beschermingszone van kracht die een deel van het plangebied overlapt. Daarmee staat de beoogde ontwikkeling de windvang van deze molen niet in de weg.

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland uit 2006 is in 2012 integraal herzien en vastgesteld door Provinciale Staten op 28 september 2012. In dit omgevingsplan zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Hierbij geldt de term 'duurzame ontwikkeling' als vertrekpunt.

Het plangebied is in dit omgevingsplan aangemerkt als 'Bestaand bebouwd gebied'. De provincie Zeeland stelt hierbij, dat regionale afspraken gemaakt moeten worden ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. De gemeenten in de regio's geven gezamenlijk, eventueel

met hun partners, invulling aan regionale afspraken. Daarbij hebben gemeenten ook een opgave in verbetering van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en verminderen (5V's) zijn daarbij de sleutelwoorden.

Vergrijzing biedt kansen voor vernieuwing van de woningvoorraad. Veel ouderen zullen blijven wonen waar ze wonen, maar vooral de jonge senioren zijn te verleiden om te verhuizen. Daarvoor moet wel de juiste kwaliteit op de juiste plaats geboden worden en verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt. Vernieuwing van de woningvoorraad biedt ook kansen voor duurzaam en energiezuinig bouwen.

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan op het rijksbeleid. Zo sluit het provinciaal beleid aan bij de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. De duurzaamheidsladder vormt hierbij een procesvereiste; dit houdt in dat bij een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Hierbij dienen ook de woningmarktafspraken betrokken te worden.

Verordening ruimte Provincie Zeeland

Met de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland in werking getreden. Slechts een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is in deze verordening geregeld. Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het Omgevingsplan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten.

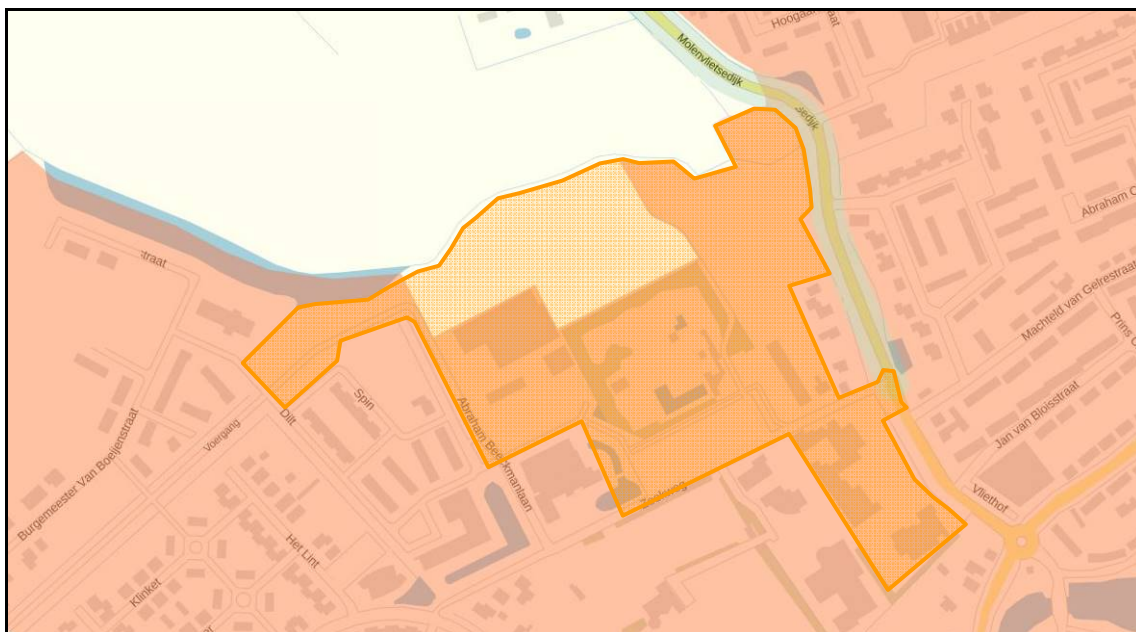
Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Zoals uit de conclusie in § 2.1 blijkt, past de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit afbeelding 3 valt op te maken dat het plangebied in de provinciale verordening grotendeels is aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied'. De gronden binnen dit deel van het plangebied staan reeds ten dienste van diverse stedelijke functies. Daarnaast geldt voor het bestaand bebouwd gebied dat het wenselijk is om dit gebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie.

Een klein deel van het plangebied is in de provinciale verordening aangemerkt als landelijk gebied. In het nu vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" zijn de betreffende gronden echter voorzien van de aanduiding 'Afwegingszone – woon- en verblijfgebied'. Daarmee wordt verondersteld dat de provincie de transformatie van dit gebied ten behoeve van de realisatie van stedelijke functies niet in strijd acht met haar eigen beleid. Tevens is met de provincie een adhesieovereenkomst getekend, om de ontwikkeling van het woningbouwplan "Molenvlietsedijk" mogelijk te maken.

De met dit bestemmingsplan beoogde woningen, gemaximeerd op een aantal van 73, passen binnen de gemeentelijke woningmarktanalyse (zie § 2.3) en de regionale woningmarktafspraken. Verder is het zeer wenselijk om het woningbestand in Tholen op een kwalitatief hoogwaardig niveau te brengen en houden. Gezien de (regionale) behoefte kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Gesteld wordt, dat het bestemmingsplan past binnen de geldende provinciale beleidskaders.



Afbeelding 3: Bestaand bebouwd gebied volgens provinciale Verordening (plangebied oranje omkaderd).

2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie "Bestemming 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.

De kern Tholen vormt als hoofdkern van het eiland het scharnierpunt tussen de gemeente en de regio. Om draagkrachtafvoeiing voor bepaalde bovenlokale voorzieningen (zwembad, voortgezet onderwijs, et cetera) naar de regio te voorkomen, is het gewenst om deze te concentreren. Tholen-stad is hierbij de aangewezen kern.

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 'Onderwijs' wordt in deze visie gesteld, dat meer scholen onder één dak gehuisvest moeten worden, of in een multifunctionele accommodatie. Dit dient op een dusdanige wijze vormgegeven te worden, dat behalve in huisvestingskosten ook in andere overheadkosten schaalvoordelen worden behaald. Dit proces is reeds in gang gezet.

De gemeente Tholen kent een bloeiend verenigingsleven. Ook op het gebied van sport zullen in de toekomst niet alle kernen of meerdere kernen tegelijk over een identiek aanbod beschikken. Alleen die functies waaraan behoefte is, zullen nog in de kernen aanwezig zijn.

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.

Masterplan Tholen

In 2009 heeft de gemeenteraad het Masterplan Tholen vastgesteld. De reden om een masterplan voor de kern Tholen op te stellen was dat zich op hetzelfde moment op verschillende beleidsterreinen allerlei ontwikkelingen voordeden of op termijn zouden gaan voordoen. Een hele indringende en ingrijpende ontwikkeling was de huisvesting van het onderwijs en de onderwijs gerelateerde functies aan de Molenvlietsedijk en Zoekweg. Een ontwikkeling die al sinds 1999 speelt. Daarbij heeft tijdelijke huisvesting de ruimte gegeven om de huisvestingsproblematiek van de basisscholen in tijd op te schuiven tot in eerste aanleg 2009/2010. Nadat voorbereidende werkzaamheden gestart waren voor deerschikking en (ver)nieuwbouw van de basisscholen, bleek dat in de directe omgeving van de Zoekweg andere ontwikkelingen (renovatie Zwembad/ renovatie tenniscomplex/ capaciteitsprobleem voetbalcomplex) speelden die in meer of mindere mate van invloed zijn op de huisvesting van de basisscholen. Daarom werd de focus verbreed. Het gehele gebied aan de Zoekweg werd nader in beschouwing genomen. Medio 2007 bleek dat er niet alleen ontwikkelingen aan de orde waren in het gebied van de Zoekweg. Ook dienden zich ontwikkelingen aan op de beleidsvelden “Wonen”, “Verkeer” en “Inrichting waterpartijen”. Om te komen tot een juiste aanpak was een samenhangende aanpak de aangewezen weg. Het Masterplan kent hierbij drie thema’s, namelijk “Sport en Onderwijs”, “Binnenstad” en “Wonen en Verkeer”.

Met betrekking tot ‘onderwijs’ wordt in dit Masterplan gesteld, dat de huidige gebouwen en terreinen gedateerd zijn. Ook de functionaliteit van deze gebouwen en terreinen staat ter discussie. Doelstelling is dan ook om (deels) vervangende nieuwbouw voor deze scholen te realiseren. Centralisatie van onderwijshuisvesting en onderwijs gerelateerde functies is hierbij zeer gewenst, bijvoorbeeld in de vorm van Brede Scholen. Het gebied rondom de Zoekweg is hiervoor aangewezen.

Het Masterplan heeft geleid tot de keuze om een Brede School te realiseren in het pand Westerpoort. Daarnaast wordt het zwembad op de huidige locatie gerenoveerd. Ook de gewenste uitbreiding met een derde wedstrijdveld voor voetbalvereniging “Tholense Boys” maakt onderdeel uit van het Masterplan.

Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ is voor het masterplan de Woonvisie 2006-2015 als uitgangspunt genomen. Deze visie is echter geactualiseerd. Daarom wordt verwezen naar onderstaande Woonvisie 2017-2021.

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 hoofdoelstelling 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.

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.

Het scholencomplex in de oksel van de Zoekweg en de Molenvlietsedijk, evenals het gebouw Westerpoort, zijn in de welstandsnota aangemerkt als het gebiedstype "T3: instituten". Hieronder worden grotere bebouwingscomplexen verstaan die min of meer solitair zijn gelegen, zoals scholen, verzorgingstehuizen en solitair gelegen bedrijven. De bebouwing is veelal naar binnen gekeerd en ingebed in een groene en soms parkachtige omgeving. De bouwwerken bestaan vaak uit een combinatie van éénlaagse bebouwing, al komen ook gebouwen met meerdere bouwlagen voor. In veel gevallen zijn de panden uit metselwerk opgetrokken en plat afgedekt. Het kleur- en materiaalgebruik is divers. Voor de welstandsbeoordeling op basis van gebiedsgerichte criteria wordt getoetst op welstandsniveau 2.

Het zwembad "De Spetter" is aangemerkt als gebiedstype "G1: parken, groengebieden en sportcomplexen". Hierbij wordt gesteld, dat de aanwezige bebouwing op de sportcomplexen veelal sober en doelmatig is vormgegeven. Metselwerk gevels overheersen hierbij, maar ook materialen als hout en beton komen regelmatig voor. Het kleurgebruik kan zeer divers zijn. Sportcomplexen hebben een grote toegevoegde waarde aan de beleving van de dagelijkse leefomgeving. Deze gebieden kunnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. Voor de welstandsbeoordeling op basis van gebiedsgerichte criteria wordt getoetst op welstandsniveau 3.

De overige gronden binnen het plangebied (ten noorden van het zwembad en het gebouw Westerpoort) behoren tot gebiedstype "G3: boerenerven - agrarisch buitengebied". Voor de welstandsbeoordeling op basis van gebiedsgerichte criteria wordt getoetst op niveau 2.

Groenvisie en Groenstructuurplannen

De gemeenteraad heeft in 2004 de groenvisie vastgesteld, die vervolgens in 2005 per kern is uitgewerkt in een groenstructuurplan. Deze plannen geven het belang van het groen voor de kernen aan. In het document wordt omschreven hoe met het groen omgegaan moet worden, evenals hoe het wordt ingericht en beheerd. Daarnaast staat verwoord hoe de waarden die openbaar groen heeft in de kernen kunnen worden vergroot en wat daarvoor nodig is.

In de Groenstructuurplannen worden voor elke kern de projecten genoemd die uitgevoerd zullen worden om op termijn de gewenste kwaliteit te krijgen. Voor Tholen gaat het hierbij om het realiseren en versterken van zo robuust mogelijke groenstructuren, zoals grote groengebieden, boomstructuren langs rijbanen en/of groene uitloopegebieden. De aanwezige sportvelden maken daarbij onderdeel uit van de groenhoofdstructuur. Daarnaast is het wenselijk om de hoeveelheid snippergroen te verminderen. Tevens wordt ernaar gestreefd om de belevingswaarde van het aanwezige groen te vergroten.

Enkele concrete projecten die worden voorgesteld, betreffen het aanbrengen van een begeleidende boomstructuur langs de Zoekweg. Dit leidt tot een betere herkenbaarheid en oriëntatie vanaf de Molenvlietsedijk. Daarnaast is het wenselijk om rond het sportcomplex en de scholengemeenschap een vriendelijke open en overzichtelijke beplanting van gras met hagen aan te brengen en daar waar mogelijk lage heesters met enkele solitair.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Daarnaast wordt met de herontwikkeling een centralisatie van onderwijs(gerelateerde) functies voorzien. Deze functies beschikken na de voorgenomen herontwikkeling weer over een functioneel gebouw, dat voldoet aan de tegenwoordige eisen. Door de voorgenomen herontwikkeling ontstaat ook ruimte voor uitbreiding / vernieuwing van de bestaande sportaccommodaties en de realisatie van woningen. Dit alles sluit aan bij het Masterplan Tholen en de overige beleidsstukken zoals de Woonvisie 2017-2021. Toetsing aan het welstandsbeleid vindt plaats bij de omgevingsvergunningsprocedure. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan past binnen de gestelde beleidskaders.

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 Tholen.

3.1 *Ruimtelijke structuur Tholen*

De stad Tholen stamt uit de 14^e eeuw. De vestingwerken van begin 17^e eeuw geven de stad zijn sterke historische identiteit. Vesten en bolwerken zijn nog grotendeels intact, evenals de oude stadskern. De grote Kerk, het oude raadhuis en de molens “De Hoop” en “De Verwachting” vormen de markantste gebouwen in de vesting.

Tholen ligt aan de Eendracht, nu een langgerekte haven naast de Schelde-Rijnverbinding. De historische stad kent meerdere sferen. Het oudste deel met de Markt en de kerk is zeer compact, heeft smalle, bochtige straten en kleinschalige, gevarieerde bebouwing met een rijke architectuur. Naar de haven toe zijn er meer grote gebouwen. De havensfeer is nog voelbaar, al is het directe zicht door dijkverzwaringen maar beperkt. Ook in westelijke richting verandert de fijne korrel in grotere eenheden en ruimere straatprofielen. In het noordelijk deel, het Slachtveld, is de oude structuur verstoord. In het herstructureringsgebied (Tholen Noord/VesteTuin) zal deze overgangszone weer beter aansluiten op de historische binnenstad.

De schil buiten langs de vesten bestaat uit merendeels vrijstaande bebouwing met verspreid bijzondere functies op knooppunten. Deze veelal begin 20^e-eeuwse aangroeiing past in het klassieke beeld van de vestingstad. Daarbuiten liggen de planmatige uitbreidingen. Aan de noordzijde van de oude vesting ligt de wijk Dalempolder met een overwegend rechthoekige blokverkaveling. Aan de zuidwestkant ligt de wijk Buitenzorg, die bestaat uit verschillende delen. Zo wordt het deel tegen de vesting gevormd door villa's op grote kavels. Daarnaast hebben de oostelijke delen een strakke verkaveling in tegenstelling tot het westelijk deel met gebogen straten. De meest recente planmatige uitbreiding betreft de wijk Stadzicht, dat aan de westzijde van de stad is gelegen. Deze wijk is nog volop in ontwikkeling, waarbij op het knooppunt met het Zoekweggebied een woonservicecomplex is gerealiseerd.

Aan de westkant bevat de Zoekweg een cluster voorzieningen. Door deze concentratie en centrale ligging zijn de scholen en recreatieve voorzieningen optimaal bereikbaar. Het nieuwe gemeentehuis past in deze structuur door de ligging tussen de twee woongebieden Buitenzorg en Stadzicht.

Langs de haven is het Waterfront Tholen ontwikkeld als een snoer van gestapelde en grondgebonden woningen, georiënteerd op het water. Met de vele ligplaatsen voor jachten heeft dit gebied een geheel eigen sfeer. Het meest zuidelijke deel is nog in ontwikkeling. Aan de noordzijde moet de herstructurering van het bedrijventerrein in de woonwijk VesteTuin nog worden gerealiseerd. Hier zijn circa 180 woningen voorzien in meerdere typen en een voorzieningencluster.



Afbeelding 4: Ruimtelijke structuur Tholen (bron: bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen").

Als hoofdkern van het eiland heeft de stad Tholen een bovenlokale functie. Hier zijn de meeste voorzieningen aanwezig en is sprake van een compleet en gevarieerd winkelaanbod, dat voornamelijk in de vesting rondom de Kerkstraat en de Botermarkt is geconcentreerd. Verspreid in de vesting zijn diverse horecavoorzieningen aanwezig, waarbij rondom de haven sprake is van een klein cluster. Ook dienstverlenende kantoorfuncties zijn aanwezig.

De maatschappelijke voorzieningen zijn ruim vertegenwoordigd. De sociaal-medische sector heeft vestigingen van huisartsen, tandartsen, geestelijke gezondheidszorg, een kruisgebouw, paramedische voorziening, een welzijnsinstelling en een zorgcentrum (Ten Anker). Onderwijsvoorzieningen bestaan uit meerdere basisscholen, één school voor voortgezet onderwijs, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang. Met het gemeentehuis, de bibliotheek, het politiebureau en de brandweerkazerne zijn de overheidsfuncties breed aanwezig. Dat geldt ook voor de kerkgenootschappen. De kern Tholen telt meerdere kerkgebouwen die verspreid door de kern liggen. De sport- en recreatievoorzieningen zijn vooral geconcentreerd aan de Zoekweg. Hier liggen de voetbalvelden, een gymzaal, de tennisvelden, een openluchtzwembad en sport- en gemeenschapscentrum de Meulvliet.

Voor de watersport zijn de ligplaatsen in de haven bij het Waterfront Tholen van belang naast nog enige ligplaatsen voor de beroepsvaart (binnenscheepvaart en voor charterboten) in de handelshaven.

3.2

Omgeving en huidig gebruik

Ten noordwesten van de vesting ligt, tussen de wijk Dalempolder in het noordoosten en de recente nieuwbouwwijk Stadzicht in het zuidwesten, een cluster van sport- en onderwijsvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn door de centrale ligging voor een ieder in de stad Tholen goed bereikbaar.

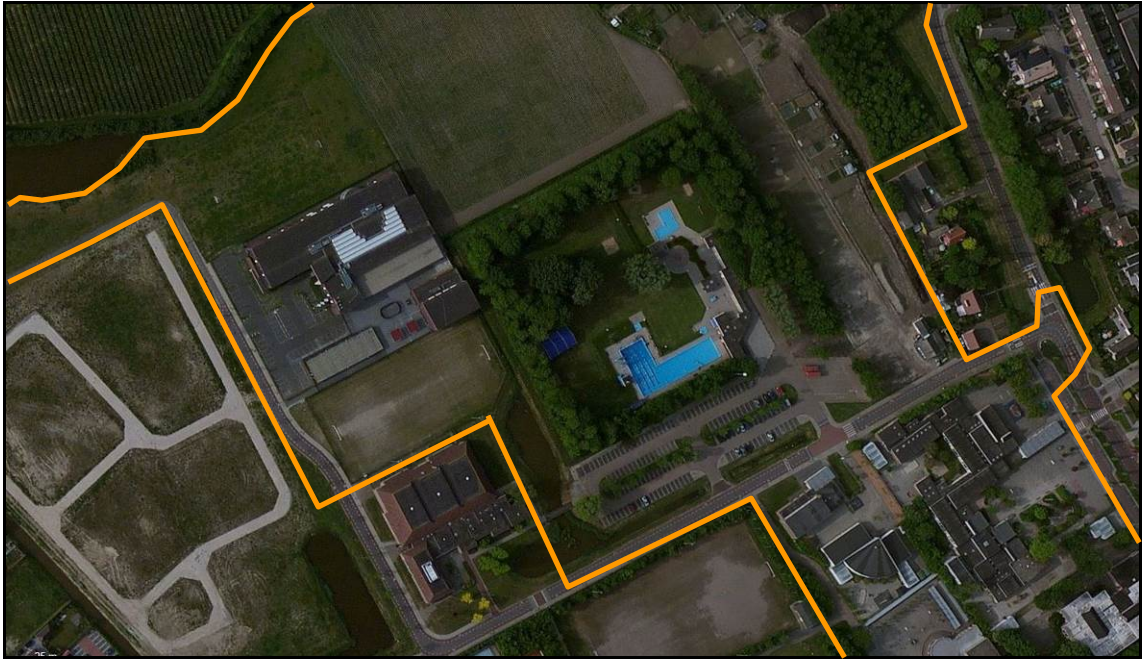
De centrale ontsluitingsweg in dit gebied betreft de Zoekweg. Ten zuiden van deze weg is het sportcomplex De Bent gesitueerd. Dit complex bestaat uit de velden van voetbalvereniging “Tholense Boys” en tennisvereniging “Eegedima”. Beide verenigingen hebben een eigen ingang en kantine. Het complex maakt overigens geen deel uit van dit bestemmingsplan. Naast dit complex bevindt zich in de oksel van de Zoekweg en de Molenvlietsedijk een cluster aan onderwijsvoorzieningen, bestaande uit de basisscholen “De Regenboog”, “Eben Haëzer”, “Ter Tolne” en “De Kraal”, de middelbare school “Calvijn College”. Ter hoogte van dit cluster zijn aan de noordzijde van de Zoekweg in enkele noodgebouwen de GGD, een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang gesitueerd. Voor al deze onderwijsvoorzieningen geldt, dat de panden verouderd zijn waardoor ook de functionaliteit ter discussie staat. Muziekvereniging “Concordia” maakt gebruik van de aanwezige gymzaal. Deze gymzaal is in eigendom van de muziekvereniging en wordt getransformeerd tot een muziekcofenlokaal. Aan de zuidzijde wordt dit onderwijscluster begrensd door een oud bebouwingslint langs de Ten Ankerweg.



Afbeelding 5: Het gebied ten zuiden van de Zoekweg (oranje lijn betreft grens plangebied; bron: Google Maps).

De bebouwing aan de noordzijde van de Zoekweg bestaat uit enkele clusters. Het eerste cluster betreft het openluchtzwembad “De Spetter”. Dit zwembad beschikt over twee L-vormige baden en over een grote ligweide. In de zuidoosthoek bevindt zich het toegangsgebouw, waar onder andere de toiletten en douches zijn gesitueerd. . Tussen het zwembad en de Zoekweg is sprake van een openbaar parkeerterrein. Het tweede cluster

betreft het sport- en gemeenschapscentrum Meulvliet, dat zich in de oksel van de Zoekweg en de Abraham Beeckmanlaan bevindt. Het derde cluster betreft de voormalige locatie van de VMBO-school Westerpoort met bijbehorende gymzaal. Sinds juli 2014 zijn de hier aanwezige onderwijsactiviteiten verhuisd en wordt het pand in het kader van antikraak tijdelijk bewoond. Het laatste cluster bevindt zich in de oksel van de Zoekweg en de Molenvlietsedijk. Hier staan enkele vrijstaande woningen en een nog te slopen paardenstal (alleen deze laatste maakt deel uit van het plangebied).



Afbeelding 6: Het gebied ten noorden van de Zoekweg (oranje lijn betreft grens plangebied; bron: Google Maps).

De onbebouwde gronden ten noorden van het zwembad en de VMBO-school Westerpoort zijn momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden. Deze gronden worden door middel van een watergang gescheiden van andere noordelijk gelegen agrarische gronden. Deze watergang vormt voor een deel de grens van het plangebied. Tussen het sport- en gemeenschapshuis en de VMBO-school is een sportveld gelegen. Ten zuiden en oosten van de Meulvliet is sprake van een watergang. Aan de oostzijde van het zwembad is een voormalig volkstuintencomplex gelegen. In de noordoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich nog een voormalig bedrijfsterrein. De aanwezige bedrijfsbebouwing is echter gesloopt en de gronden zijn momenteel braakliggend.

3.3 **Planbeschrijving**

Zoals aangegeven in de inleiding maakt dit bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk die volgen uit het Masterplan Tholen. In dit masterplan worden diverse thema's onderscheiden, zoals onderwijs, sport, wonen en verkeer.

Al geruime tijd is sprake van een huisvestingsvraagstuk voor de in de kern Tholen aanwezige vijf basisscholen. Als antwoord hierop is in 1999 gekozen voor een tijdelijke huisvestingsvoorziening. In 2004 is vervolgens een eerste aanzet gegeven voor een programma van eisen voor deerschikking en (ver)nieuwbouw. Dit programma van eisen is voorgelegd aan schoolbesturen en -directies. De besturen en directies hebben het programma van eisen onderschreven. Daarnaast hebben ze gevraagd een scenario van vervangende nieuwbouw op

huidige locatie of elders (bijvoorbeeld de locaties van de sportvelden en het zwembad) te onderzoeken. De mogelijkheden van een zogenaamde Brede School zouden daarbij worden betrokken.

Rekening houdende met uitbreiding en het onderbrengen van aan het onderwijs gerelateerde functies, was een eerste voorlopige conclusie dat de huisvesting van de vijf basisscholen op de huidige locatie een probleem zou kunnen gaan vormen. Daarnaast gaf voetbalvereniging “Tholense Boys” ongeveer gelijktijdig aan dat, door de groei van het aantal leden, het sportcomplex “De Bent” over onvoldoende velden beschikt.

Dit alles is aanleiding geweest voor de herinrichting van het gebied rondom de Zoekweg. Een belangrijke verandering betreft het verplaatsen van het onderwijscluster van de huidige locatie naar het pand Westerpoort. Dit gebouw wordt verbouwd en aan de noordzijde vergroot, zodat hier een Brede School gerealiseerd kan worden, waaronder ook maatschappelijke voorzieningen behoren zoals de bibliotheek, kinderopvang, GGD en een peuterspeelzaal. De huidige basisschoolgebouwen in de oksel van de Zoekweg en Molenvlietsedijk (gelegen binnen het plangebied) worden hierbij gesloopt. Op de vrijkomende gronden wordt een derde wedstrijdveld voor voetbalvereniging “Tholense Boys” gerealiseerd. Het buiten het plangebied gelegen Calvijn College en de Montessorischool De Kraal blijven op de huidige plek behouden.

Ook rondom het zwembad vinden enkele ingrepen plaats. Het terrein wordt door de aanleg van een fietspad iets verkleind. Daarnaast is het zwembad recentelijk gerenoveerd. Muziekvereniging Concordia blijft op de huidige locatie, waarbij de gymzaal exclusief voor deze vereniging wordt gerenoveerd tot muziekoefenlokaal. Dit gebouw maakt echter geen deel uit van het plangebied.

In afbeelding 7 zijn bovenstaande ontwikkelingen schematisch weergegeven. Opgemerkt wordt dat het hier om een voorlopige ontwerp gaat. De daadwerkelijke inrichting kan op onderdelen afwijken.



Afbeelding 7: Overzicht voorlopige herinrichting plangebied, exclusief woningbouwlocaties en zwembad (bron: Gemeente Tholen).

In het plangebied zijn twee woningbouwlocaties opgenomen, waarvoor nog geen stedenbouwkundig plan is uitgewerkt (vandaar dat deze ook niet in afbeelding 7 zijn opgenomen). Om die reden is gekozen voor een bestemmingsregeling met flexibele opzet. In deze bestemming zijn regels opgenomen waaraan moet worden voldaan bij de uitwerking van het plan. Uitgegaan wordt van de realisatie van maximaal 73 woningen, waarvan 12 aan de zijde van de weg Dilt. De overige woningen kunnen aan de oostzijde van het plangebied gerealiseerd worden. Het betreffen voornamelijk grondgebonden woningen, zoals vrijstaande, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. In de noordoosthoek van het plangebied is een mogelijkheid opgenomen om gestapelde woningen te realiseren. In alle gevallen zal voldaan moeten worden aan de gestelde goot- en/of bouwhoogte.

Verkeersontsluiting en parkeren

Momenteel wordt het plangebied ontsloten via de Abraham Beeckmanlaan en de Zoekweg. Laatstgenoemde weg is verbonden met de Molenvlietsedijk, die een belangrijk onderdeel vormt van de verkeersstructuur in Tholen. In het geactualiseerde wegcategoriseringsplan is de Molenvlietsedijk namelijk gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur). De Zoekweg en de Abraham Beekmanlaan zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg (30 km/uur).

De gehele herontwikkeling van het plangebied leidt ook tot aanpassing van de huidige verkeers- en parkeerstructuur. Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn de wegcategorisering en een duidelijke scheiding van gemotoriseerd met langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Uit een uitgevoerd verkeerskundig onderzoek¹ blijkt overigens, dat het aantal verkeersbewegingen van/naar het plangebied door de herontwikkeling licht zal afnemen.

Een groot deel van het gemotoriseerd verkeer wordt afgewikkeld via de Zoekweg en Molenvlietsedijk. De kruising tussen deze wegen is recent vormgegeven als rotonde. Het laatste gedeelte van de Zoekweg (na het huidige parkeerterrein voor het zwembad) en de Abraham Beeckmanlaan worden autoluw. Alleen leerlingenvervoer en bevoorradingsverkeer krijgen toegang tot dit deel van het plangebied. Ten zuiden van de Brede School wordt in de wijk Stadszicht een parkeerlocatie gerealiseerd, welke alleen vanuit die wijk (via de Dilt) bereikbaar is voor gemotoriseerd verkeer. Deze parkeerplekken zijn voorzien ter hoogte van de beoogde woningen aan de Dilt. Aan de noordzijde van de Brede School wordt een parkeerlocatie gerealiseerd, welke aangesloten wordt op de Molenvlietsedijk. Deze weg dient tevens als ontsluiting van de geplande woningbouw. De Brede School is daarmee voor gemotoriseerd verkeer via drie routes te benaderen.

Het langzaam verkeer kan het plangebied vanaf de Molenvlietsedijk en vanuit de wijk , het Stadszicht benaderen. Vanuit het parkeerterrein bij het zwembad loopt centraal een langzaam verkeersverbinding naar de toekomstige scholen aan de Abraham Beeckmanlaan. Op termijn wordt deze verbinding doorgetrokken naar de nog te ontwikkelen woonwijk "Molenvlietsedijk". Op deze wijze ontstaat een zichtas, een zichtbare verbinding tussen bestaand en toekomstig gebied.

Ook aan de verwachte parkeervraag wordt tegemoet gekomen. Het zwaartepunt van het parkeeraanbod komt te liggen langs de Zoekweg, op de plaats van het huidige parkeerterrein. Dit is tevens het gebied waar het verkeer wordt opgevangen en afgewikkeld. Verder worden

¹ Royal HaskoningDHV, Verkeerscirculatie schoolomgeving Masterplan Tholen, maart 2014.

de eerder genoemde parkeerlocaties in Stadszicht en ten noorden van de Brede School gerealiseerd.

Groenstructuur

De groenstructuur in het plangebied ondergaat eveneens een verandering. Zo worden groenvoorzieningen aangebracht ter aankleding van en/of voor het onderbreken van zichtlijnen en het aangeven van grenzen. Deze groenvoorzieningen zijn tevens van belang voor het verbinden van de deelgebieden, de begeleiding van de ontsluitingsroutes en voor de aankleding van de verblijfsruimten. Bij de ontwikkeling van een duurzame groenstructuur in het plangebied worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- realiseren van zo robuust mogelijke groenstructuren;
- vergroten van de belevingswaarde van het openbaar groen;
- verminderen van de hoeveelheid snippergroen;
- het op elkaar afstemmen van inrichting en beheer;
- afstemmen van de beplanting op de gebruiksfunctie.

Hierna wordt voor enkele specifieke deelgebieden de groenvoorziening omschreven.

Zuidelijke ontsluitingsweg en parkeerterrein

Vanaf de nieuw aangelegde rotonde op de Molenvlietsedijk vormt de Zoekweg de verbinding naar het centrale parkeerterrein, dat het centrum vormt voor de ontsluiting van de verschillende voorzieningen in het masterplangebied. Vanwege deze functie wordt hier voor de groene invulling gebruik gemaakt van heestervakken met solitair die het parkeerterrein groen inkaderen, maar weliswaar een onderhoudsarm karakter hebben.

Ter behoeve van herkenbaarheid en oriëntatie vanaf de Molenvlietsedijk wordt langs de Zoekweg en het parkeerterrein een boomstructuur aangebracht van platanen, zoals ook langs de Abraham Beeckmanlaan is gerealiseerd. Dat geeft ook samenhang. Langs het gebouw van KMV Concordia worden twee groenvakken aangelegd, waarvan één met heesters en solitair. Dit vak markeert tevens het entree van KMV Concordia en basisschool "De Kraal". Het andere groenvak is groter en wordt voorzien van een boomgroep. Deze boomgroep markeert, samen met een tegenoverliggend beplantingsvak met solitair, de toegangsweg naar het sportpark en het Calvijn College.

Sportpark

Het hiervoor genoemde vak met heesters aan de zuidzijde Zoekweg buigt langs het voorste gedeelte van het sportpark af. Hierdoor ontstaat een zachte overgang tussen parkeerterrein en de bestaande groenbuffer rond het sportpark. De randen van het sportpark bestaan uit inheemse heesters en bosplantsoen en kennen in tegenstelling tot de sportvelden zelf een laag onderhoudsniveau. Ter plaatse van de huidige basisscholen "Ter Tolne", "Eben Haëzer" en "De Regenboog" is een derde wedstrijdveld voorzien. De zone direct rond dit veld krijgt een vriendelijke open en overzichtelijke inrichting. Daarnaast fungeert deze zone als opvanglocatie van regenwater bij hevige regenbuien, zodat dit water vertraagd kan worden afgevoerd.

Zwembadterrein

Rondom het zwembad is sprake van een bosplantsoen, waarin diverse boomvormers zijn opgenomen die bijdragen aan de groene uitstraling van het terrein. Aan de noord- en oostzijde wordt de groene omzoming zodanig ingericht, dat deze tevens een geluidwerende functie heeft. Op het zwembadterrein staan diverse forse beeldbepalende bomen die nog in redelijke tot goede conditie zijn. Ten behoeve van de aanleg van een rond de Brede School rondgaande fiets- en voetgangersverbinding wordt een klein deel van de beplantingsrand aan de

noordoosthoek van het zwembadterrein verkleind. In deze zone staat één boom. Deze wordt verplant en blijft daarmee voor het zwembadterrein behouden.

Brede School

Voor de buitenruimte rondom de Brede School wordt nog een nadere invulling bepaald in samenspraak met de uiteindelijke gebruikers.

Groenzone ten noorden van Brede School

Langs de noordelijke fiets- en voetgangersverbinding worden met een onderlinge afstand van circa 12 meter boomhazelaars aangeplant. Ter hoogte van de keerlus wordt een boomgroep aangebracht van oosterse platanen en langs de noordwestelijke parkeerstrook komt in voldoende ruime plantvakken de boomsoort 'Zoete Kers' te staan. Het hart van de keerlus wordt gevormd door een beplantingsvak met daarin een solitaire zomereik, die hier tot grote beeldbepalende solitaire boom kan uitgroeien. De parkeerstroken/-vakken aan de noordwestzijde worden geflankeerd door trottoirs, die bezoekers van en naar de Brede School kunnen volgen. Dit gebied wordt gescheiden van de aangrenzende woonwijk door opgaand groen (hagen/blokbeplanting), ondersteund door een bomenrij. Het aangrenzende parkeerplein wordt aangelegd ten behoeve van de te ontwikkelen woningen aan de Dilt. Deze parkeervakken zijn bereikbaar via een fietsstraat, waarlangs langsparkeervakken worden gerealiseerd. Een groenvak voorzien van heesters en een boomgroep, dat tussen de fietsstraat en de parkeervakken wordt aangelegd, zorgt voor een groene uitstraling van dit parkeerterrein. Na de toegang tot het parkeerplein gaat de fietsstraat verder als fietspad en wordt begeleid door een bomenrij van boomhazelaars. De straat Zwink krijgt een begeleiding van een haag en de bestaande bomenrij van platanen wordt verder doorgetrokken. Daarmee wordt de begrenzing tussen de woonwijk en de Brede School verder vormgegeven en geaccentueerd.

Parkeerterrein en ontsluitingsweg aan de oostzijde van de Brede School

Ten oosten van de Brede School wordt een parkeerterrein gerealiseerd dat ontsloten wordt op een aan te leggen weg die aansluit aan de Molenvlietsedijk. Dit parkeerterrein wordt voorzien van een kiss&ride-strook. Tussen deze strook en het terrein van de Brede School loopt de fiets- en voetgangersverbinding. Deze langzaam verkeersontsluiting krijgt een doorgaande begeleiding van bomen, die zich langs de kiss&ride-zone herhaalt. De ontsluitingsweg langs het parkeerterrein krijgt tevens een begeleiding van een bomenrij. Om onderscheid te maken tussen de zones wordt gebruik gemaakt van een bomenrij van de eerste grootte langs de ontsluitingsroute (Amerikaanse es) en kleiner blijvende bomen langs de kiss&ride-strook en de fiets- en voetgangersverbinding (Sierkers).

Nieuwe woonwijk

Aangezien de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk nog niet bekend is, is het ook nog niet duidelijk hoe de groenstructuur eruit komt te zien en welke plantensoorten gebruikt gaan worden. Dit zal in een later stadium verder uitgewerkt worden.

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.

4.1

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.



Afbeelding 8: Uitsnede bovengrond bodemkwaliteitskaart (bron: gemeente Tholen).

De gemeente Tholen beschikt over een bodemkwaliteits- en bodemfunctieklassenkaart. Op laatstgenoemde kaart is het plangebied aangemerkt als 'Wonen'. Op grond van de bodemkwaliteitskaart is de bovengrond van het plangebied verdeeld in twee zones (zie bovenstaande afbeelding). Het onderwijscluster evenals het zwembad "De Spetter" behoren tot de zone 'Overig wonen voor 80' (gele arcering in afbeelding 7); het betreffen hier (woon)gebieden die gebouwd zijn voor 1980. Voor deze gebieden geldt, dat niet zonder meer vanuit gegaan kan worden dat de bodem vrij van verontreinigingen is. De rest van het plangebied behoort tot de zone 'Buitengebied' en 'woonbebouwing na 1980' (beide groen gearceerd in afbeelding 7). Hier geldt, dat de bodem over het algemeen schoon is. De ondergrond in het plangebied is in zijn geheel aangemerkt als klasse 'overige ondergrond'.

Delen van het plangebied zijn in het verleden onderwerp geweest van een historisch en/of verkennend bodemonderzoek. Uit de historische onderzoeken blijkt, dat de betreffende onderzoeksgebieden verdacht zijn van bodemverontreiniging. Dit vanwege het historische gebruik van de gronden. Zo zijn delen in gebruik geweest ten behoeve van agrarische doeleinden. Daarnaast zijn (ondergrondse) vloeistoftanks aanwezig geweest. Uit de eerder uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken blijkt, dat in de boven- en/of ondergrond ten hoogste lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Ook het grondwater is op enkele plekken verontreinigd; hierbij gaat het om een lichte verontreiniging.

Omdat de historische en/of verkennende bodemonderzoek gedateerd zijn, hebben opnieuw enkele verkennende bodemonderzoeken plaatsgevonden, namelijk:

- Ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen²; uit dit onderzoek blijkt, dat de bodem op de gehele onderzoekslocatie bestaat uit matig tot zeer fijn zand afgewisseld met zandige klei. Plaatselijk is in de ondergrond sprake van een veen- en kleilaag. In nagenoeg het gehele onderzoeksgebied zijn ten hoogste lichte verontreinigingen in de bodem en het grondwater aangetroffen. Uitzondering betreft de bovengrond ter plaatse van boring 701. Hier is een sterke verontreiniging met zink aangetroffen, waarvan de omvang wordt geschat op maximaal 15 m³. Tevens is in één mengmonster een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. De omvang van deze verontreiniging dient nog bepaald te worden. De aangetroffen sterke verontreinigingen worden gerelateerd aan het in de bodem aanwezige puin. Vanwege dit puin heeft ook een asbestanalyse plaatsgevonden; de aangetroffen asbestgehalten liggen ver onder het criterium voor nader onderzoek. Omdat in dit onderzoeksgebied ook enkele watergangen zijn gelegen die gedempt worden, is de waterbodemonderzocht. De aanwezige sliblaag voldoet aan klasse B en is verspreidbaar op het naastgelegen perceel. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd, dat de gehele onderzoekslocatie geschikt is voor de bestemming wonen, met uitzondering van de locaties waar een sterke verontreiniging is aangetoond. Voor deze locaties geldt, dat eerst sanering noodzakelijk is. Hieraan wordt gehoor gegeven.
- Ter plaatse van de het gebied ten noorden van het zwembad en de Brede School³; uit dit onderzoek blijkt, dat de bodem op de gehele onderzoekslocatie bestaat uit zwak tot matig ziltig, matig tot zeer fijn zand. Vanaf circa 1,50 m-mv is sprake van een veenlaag. De bovengrond is maximaal licht verontreinigd met lood en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is daarentegen licht verontreinigd met barium. Op basis van de analyseresultaten wordt de bodem ingedeeld als klasse 'wonen'. Geconcludeerd wordt, dat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt gesteld, dat het aspect 'bodemonderzoek' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

² Strukton Milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek Masterplan Tholen Bestemming 'Wonen', juli 2018, projectnummer 8.06108.2018.02.

³ Strukton Milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek Onderwijs en infrastructuur, juli 2018, projectnummer 8.06108.2018.02.

4.2 **Water**

4.2.1 *Beleid en normstelling*

Waterbeheer en watertoets

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.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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.

4.2.2

Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Scheldestromen. In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterstaatswerk of de bijbehorende beschermingszones. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap en het beleidsdocument 'Vergunningenbeleid waterkeringen 2012' zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.</i>
<u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m ² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Uit een opgestelde notitie⁴ blijkt, dat door de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied het verhard oppervlak in peilgebied 'GJP123' met 59 m² afneemt. In peilgebied 'GJP124' is juist sprake van een toename van 15.380 m². Voor de toename van verharding eist het waterschap 75 mm aan compenserende waterberging. Dit betekent dat in peilgebied GJP124 zo'n 1.154 m³ aan waterberging nodig is. In de aangrenzende wijk Stadzicht is destijds 8.200 m³ aan waterberging gerealiseerd, terwijl de compensatieopgave daar 4.000 m³ bedroeg. Dit betekent een overschot van 4.200 m³, waarvan 3.100 m³ beschikbaar is binnen peilgebied 'GJP124'. Dit is beduidend meer dan de benodigde 1.154 m³ voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied. Het treffen van aanvullende compensatiemaatregelen is daardoor niet aan de orde.</i>
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	<i>Het gebied kent een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 70 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GHG) van 160 cm</i>

⁴ Gemeente Tholen, memo inzake 'Waterbergingsopgave Bestemmingsplan Masterplan Noord', juni 2018.

Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>beneden maaiveld. In het plangebied zijn geen situaties bekend van grondwaterover-, of -onderlast.</i>
<u>Hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) 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.	<i>Er wordt een vuilwaterriool aangelegd en aangesloten op het bestaande gemengde riool. Hemelwater wordt waar mogelijk bovengronds afgevoerd naar het oppervlaktewater. Indien dit niet mogelijk is wordt het hemelwater via leidingen naar het oppervlaktewater afgevoerd.</i>
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen water gerelateerde consequenties verbonden voor de volksgezondheid als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied.</i>
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk op het terrein teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i>
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Er worden niet uitloogbare materialen gebruikt bij de bouw. Indien deze wel gebruikt worden zal er een coating worden toegepast. Daarnaast is in het plangebied geen bedrijvigheid voorzien, die een dusdanige bedreiging voor de waterkwaliteit vormt dat maatregelen noodzakelijk zijn.</i>
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er worden niet uitloogbare materialen gebruikt bij de bouw. Indien deze wel gebruikt worden zal er een coating worden toegepast.</i>
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Niet van toepassing. De overloopgebieden worden als grasland ingericht met een mogelijkheid tot natuurontwikkeling.</i>
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Beheer en onderhoud van de nieuw te graven waterpartij valt onder de BOB-afspraken tussen de gemeente Tholen en het waterschap Scheldestromen.</i>
<u>Andere belangen waterbeheerder(s)</u>	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Geen aanwezig.</i>
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en	<i>De in de omgeving van het plangebied liggende wegen behoren niet tot het beheersgebied van Rijkswaterstaat,</i>

onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>provincie en/of het waterschap.</i>
---	--

4.2.3 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

4.3 *Ecologie*

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

In de directe omgeving van de kern Tholen zijn enkele Natura 2000-gebieden gelegen, te weten “Krammer-Volkerak”, “Oosterschelde” en “Zoommeer”. De afstand van het plangebied tot deze Natura 2000-gebieden bedraagt ten minste 1.800 meter. De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurwetwerk Nederland bevinden zich op een afstand van ongeveer 560 meter van het plangebied. Tussen deze beschermde gebieden en het plangebied zijn de kern Tholen en/of de N286 gelegen. Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en het feit dat het aantal verkeersbewegingen afneemt, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en de aard van de ingrepen, kunnen effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten worden.

Soortbescherming

Ook het aspect ‘soortbescherming’ vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Voor een deel van het plangebied is een ecologisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van zwembad De Spetter enkele vleermuissoorten actief zijn. Enkele van de vleermuissoorten gebruiken het terrein van het zwembad als vliegroute en foerageergebied. Mogelijk dat in het hoofdgebouw ook enkele paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. In de te

⁵ BEC, nader vleermuisonderzoek kleine bijgebouwen zwembad de Spetter Tholen, september 2017, projectnummer 170717.

slopen bebouwing rondom het zwembad zijn geen zomerverblijf- en/of kraamverblijfplaatsen aanwezig. In enkele te kappen bomen zijn oude spechtgaten aangetroffen, die als (tijdelijke) verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten kunnen dienen. Ter mitigatie zijn in de omgeving van het zwembad acht vervangende vleermuiskasten opgehangen, die minimaal één seizoen blijven hangen. Met toepassing van deze mitigerende maatregelen is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen.

In de te kappen bomen en te verwijderen bebouwing rondom het zwembad zijn geen nesten aangetroffen. Wel is op het terrein een grote bonte specht aanwezig; deze nest in een te behouden boom. Tevens bevindt zich in een van de te behouden bomen een (oud) buizerdnest.

Het eerder aangehaalde ecologisch onderzoek concentreert zich alleen op de locatie van zwembad De Spetter, terwijl elders in het plangebied diverse ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Vandaar dat een aanvullende quickscan ecologie⁶ heeft plaatsgevonden. Hieruit blijkt, dat de te slopen bebouwing in het plangebied grotendeels toegankelijk en geschikt is voor vleermuizen. Dit vanwege de aanwezigheid van spouwmuren met open stootvoegen en openingen bij metalen daklijsten en betimmeringen. De te slopen bebouwing kan hierbij een functie hebben als kraam-, zomer-, paar- en/of winterverblijf. Ook diverse bomen in het plangebied kunnen mogelijk als verblijfplaats dienen. De watergang aan de noordzijde van het plangebied heeft mogelijk een functie als vliegroute, die mogelijk door de ontwikkeling komt te vervallen als de watergang wordt verlicht. Het is dan ook wenselijk om voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden een aanvullend vleermuizenonderzoek uit te voeren. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Doordat het plan ruimschoots voorziet in groen én gebouwen vrij eenvoudig geschikt kunnen worden gemaakt voor vleermuizen, worden geen blijvende effecten op vleermuizen verwacht.

In het plangebied zijn ook diverse vogelsoorten te verwachten, zoals heggenmus, winterkoning, merel, zanglijster, vink en roodborst. Het betreffen hier allemaal soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. Dit is het geval. Door te werken buiten de broedperiode, of bomen en struiken tijdig te verwijderen, wordt voorkomen dat nesten worden verstoord. De aanwezige bebouwing is overwegend ongeschikt voor de huismus. Uitzondering betreft één schuur, waar voor de huismus geschikte openingen aanwezig zijn. Aangezien het veldbezoek is uitgevoerd in een periode waarin de huismus prominent aanwezig is en deze vogel niet is waargenomen, kan de aanwezigheid van nesten redelijkerwijs worden uitgesloten. Ook de aanwezigheid van andere jaarrond beschermde vogelsoorten wordt vanwege het ontbreken van sporten en nestmogelijkheden uitgesloten.

In de omgeving van het plangebied is de rugstreeppad waargenomen. Op dit moment ontbreken de juiste potenties, waardoor de aanwezigheid wordt uitgesloten. De rugstreeppad betreft echter een soort van pioniermilieu en zeer mobiel, waardoor een theoretische kans op vestiging blijft bestaan. Bij grondwerkzaamheden in de voortplantingsperiode (half april tot half augustus) dient stagnerend water dan ook voorkomen te worden. Hierbij kan gedacht worden aan ondiepe plassen op het bouwterrein.

⁶ Buro Maerlant, Tholen Masterplan; Ecologische quickscan, september 2018.

Geconcludeerd wordt, dat de Wet natuurbescherming de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied niet in de weg hoeft te staan.

4.4 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de 'Beleidsnota Archeologie' die in 2012 is vastgesteld. Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van de plangebied een hoge archeologische verwachting geldt (categorie 4). Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld én tevens een oppervlak van 250 m² of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Omdat de beoogde ontwikkeling de genoemde grenswaarden overschrijdt, is een archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de archeologische verwachtingswaarde naar beneden bijgesteld kan worden. Zo geldt voor de oude getijdenafzettingen (vindplaatsen uit het Neolithicum) een lage tot middelhoge verwachtingswaarde. Voor vindplaatsen uit de Late IJzertijd / Romeinse tijd (Hollandveen) kan voor het overgrote deel van het onderzoeksgebied de verwachtingswaarde bijgesteld worden naar 'laag'. Slechts ter plaatse van twee boringen is de top van de veenlaag intact, waardoor sprake is van een middelhoge verwachting. De verwachting ten aanzien van vindplaatsen uit de Middeleeuwen (jonge getijdeafzettingen) kan bijgesteld worden tot een lage archeologische verwachting. Daarnaast heeft het uitgevoerde archeologisch onderzoek geen aanwijzingen opgeleverd voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen / Nieuwe Tijd.

Naar aanleiding van het uitgevoerde veldwerk wordt geadviseerd om de zone rondom de twee boringen ter plaatse van de intacte veenlaag nader te onderzoeken. Met dit aanvullende onderzoek dient duidelijkheid verkregen te worden over de omvang / verbreiding van de plekken met intact veen. Dit onderzoek kan plaatsvinden door verdichting van het boorgrid. Indien hieruit blijkt dat sprake is van zones van enige omvang én indien dit niveau wordt bedreigd door de beoogde ontwikkelingen, is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek wenselijk.

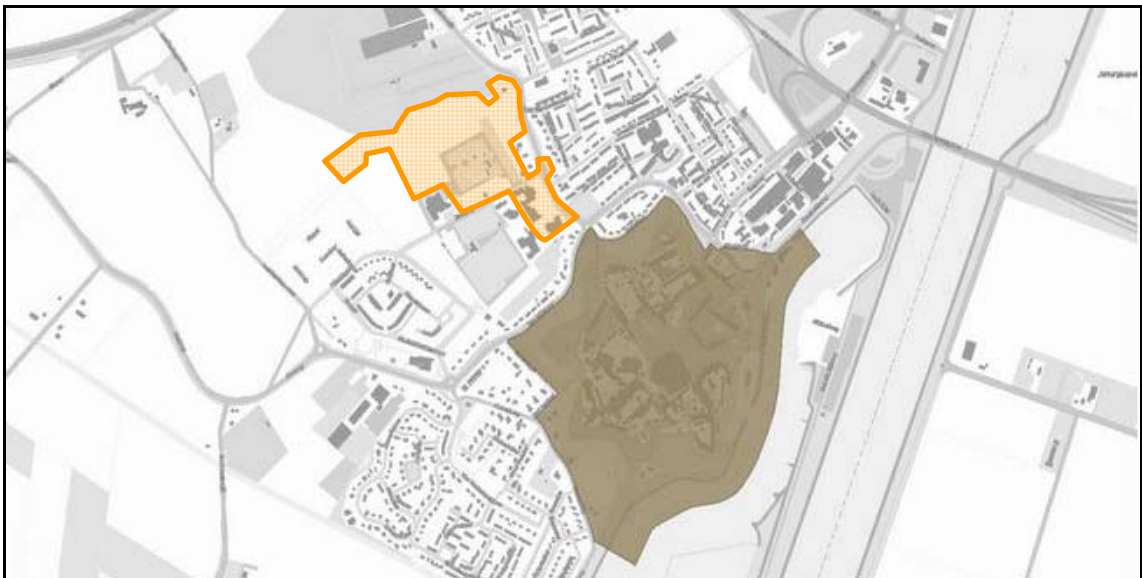
⁷ ADC ArcheoProjecten, Masterplan Tholen, gemeente Tholen; een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, augustus 2018, rapportnummer 4591.

Ter bescherming van eventuele archeologische relictten is aan het gehele plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” toegekend, met uitzondering van de gebieden die op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek beschikken over een lage archeologische verwachting. In de opgenomen dubbelbestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodem verstorende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

4.5

Cultuurhistorie

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierdoor is een verplichting ontstaan om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Afbeelding 9: Begrenzing beschermd stadsgezicht Tholen (bruin) t.o.v. plangebied (globaal in oranje) (bron: gemeente Tholen).

Tholen heeft in het verre verleden een specifieke ruimtelijke ontwikkeling gekend van een dijknederzetting bij een tol aan de Eendracht. Deze nederzetting is uitgebreid met een Nieuwstad, een buitendijks havenkwartier en een omwalling. Binnen deze historische structuur is de verdere stad gegroeid. Het ontstane bebouwingsbeeld en stadssilhouet zijn samenhangend en waardevol. Vandaar dat de oude stadskern van Tholen op 4 oktober 1991 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Uit afbeelding 8 valt op te maken dat het plangebied hiervan geen onderdeel uitmaakt. Dit bestemmingsplan leidt dan ook niet tot aantasting van de ruimtelijke structuur, het bebouwingsbeeld en/of het stadssilhouet.

Een ander cultuurhistorisch waardevol element is molen “De Hoop”, die zich op circa 253 meter ten zuiden van het plangebied bevindt. Het betreft hier een ronde stenen stellingkorenmolen die gebruikt werd om graan te malen. Momenteel is de molen buiten bedrijf, al draait de molen af en toe op afspraak. De windvang wordt echter behoorlijk verminderd door de aanwezige beplanting.

Voor het behoud van traditionele windmolens is het van belang dat deze technisch kunnen blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Vandaar dat de windvang van molens in de door Provinciale Staten van Zeeland vastgestelde verordening wordt beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing en beplanting.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing / beplanting worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek (artikel 2.17, lid 3 van de provinciale verordening). Uit de Molendatabase blijkt, dat de hoogte van de stelling van de molen "De Hoop" 10,8 meter bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat een zekere mate van vrije windvang gewaarborgd moet zijn.

Zoals aangegeven is het bestemmingsplangebied gelegen op een afstand van circa 253 meter van de molen. Ingevolge de formule ' $H_x = X/n + c \cdot z$ '⁸ betekent dit, dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen maximaal 9,76 meter boven maaiveld mag bedragen. Deze hoogte loopt vervolgens op tot 12,7 meter boven maaiveld. De maximaal toegestane bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan is 10 meter en overschrijdt de toegestane hoogte op de kleinste afstand vanaf de molen. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de ligging van het maaiveld ten opzichte van NAP. Volgens de Algemene Hoogtekaart Nederland is het maaiveld rondom molen "De Hoog" gelegen op circa 0,90 meter boven NAP. Het dichtstbijzijnde punt van het plangebied kent een hoogte van 0,9 meter beneden NAP. Dit betekent een niveauverschil van 1,8 meter, waardoor de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen $9,76 + 1,8 = 11,56$ meter mag bedragen. Aan deze hoogte wordt voldaan. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft dus geen invloed op de windvang van de molen. Hierbij wordt overigens opgemerkt, dat de windvang in de huidige situatie al grotendeels wordt beperkt door de aanwezige beplanting in de directe nabijheid van de molen.

4.6 **Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Wegverkeerslawaaï

De beoogde woningen liggen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg, namelijk Molenvlietsedijk. Vandaar dat ter toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek⁹ is uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt namelijk 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt hiermee niet overschreden.

⁸ Verklaring formule molenbiotoop:

H = hoogte van obstakel

n = ruwheids categorie

X = afstand obstakel tot molen

z = askoophoogte = helft vlucht + hoogte belt, berg en/of stelling

c = 0,2 (constante)

⁹ Sweco, Masterplan Tholen; Akoestisch onderzoek, juni 2018, projectnummer 360817.

Op de Zoekweg geldt een snelheidsregime van 30 km/h. Deze weg valt dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de in deze wet opgenomen normen voor wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van deze weg is. Deze belasting bedraagt maximaal 51 dB (inclusief reductie). Daardoor is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een gezonde spoorweg en ook niet binnen de geluidszone van een gezond industrieterrein. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawaaï zijn evenmin aan de orde. In de directe omgeving van het plangebied is wel bedrijvigheid gelegen die mogelijk voor geluidhinder kan zorgen. Hiervoor wordt verwezen naar § 4.7.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Molenvlietsedijk overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder wordt verleend. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.7

Bedrijven en milieuhinder

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De VNG-uitgave kent ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hiervan is sprake als naast de woonfunctie ook diverse andere functies voorkomen. Aangezien dit in (de directe omgeving van) het plangebied het geval is, kan uitgegaan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betekent, dat de in de VNG-uitgave genoemde hinderafstanden met één afstandsstep verkleind mogen worden. In het vervolg van deze paragraaf is hiermee rekening gehouden.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele inrichtingen gelegen die voor hinder kunnen zorgen. Zo bevindt zich ten zuiden van de Zoekweg het sportcomplex De Bent. Dit complex bestaat uit de velden van voetbalvereniging "Tholense Boys" en uit tennisvereniging

“Eegedima”. Rondom dit complex is sprake van een hindercontour van 30 meter. Binnen deze zone zijn geen nieuwe gevoelige objecten voorzien, zodat een nadere beschouwing niet aan de orde is.

Wel worden mogelijk hindervolle inrichtingen voorzien in de nabijheid van bestaande woningen. Het gaat hierbij om maatschappelijke voorzieningen (milieucategorie 1 tot 2, hinderafstand 0 tot 10 meter), sportcentrum / -school (2, 10 meter), sportvelden (3.1, 30 meter), sporthallen (3.1, 30 meter), zwembad (4.1, 100 meter), bedrijven categorie A (1 tot 2, 0 tot 10 meter), atelier (1, 0 meter), dienstverlening / kantoor (1, 0 meter) en een evenementenhal (2, 10 meter). Voor inrichtingen die behoren tot milieucategorie 1 of 2 geldt, dat deze als passend in een gemengd gebied worden ervaren.

Voor het zwembad geldt, dat deze op dezelfde plaats gepositioneerd blijft en dat het terrein enigszins verkleind wordt. De afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande woningen blijft hierbij ongewijzigd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen verandert niet. Wel is het zo, dat de beoogde nieuwe woningen binnen de van toepassing zijnde hindercontour van 100 meter worden opgericht. Aangezien deze hindercontour wordt veroorzaakt door het aspect ‘geluid’, is in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek (zie voetnoot 9) beoordeeld of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het zwembad ter plaatse van de maatgevende woningen niet meer bedraagt dan 50 dB(A). Daarmee wordt de van toepassing zijnde grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet overschreden. Ook de grenswaarden voor het piekniveau worden gerespecteerd, net als die voor de indirecte hinder. Wel is bij de berekening van de geluidsbelasting rekening gehouden met de aanwezigheid van een aarden wal met een hoogte van 2 meter. De aanleg en instandhouding van deze geluidwerende voorziening is met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit bestemmingsplan geregeld. Daarmee is verzekerd, dat ter plaatse van de maatgevende woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Zoals aangegeven verhuizen de aanwezige basisscholen in het plangebied naar het pand Westerpoort. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in de oksel van de Zoekweg en de Molenvlietsedijk een derde wedstrijdveld voor voetbalvereniging “Tholense Boys” te realiseren. Rondom een dergelijk veld is conform de VNG-uitgave sprake van een hindercontour van 30 meter, voor het aspect geluid. De dichtstbijzijnde woningen zijn op een kortere afstand gelegen. De voorgenomen herontwikkeling leidt ter plaatse van de beoogde locatie van het nieuw te realiseren veld tot een verbetering van de geluidssituatie. Hier zijn in de huidige situatie immers vijf scholen aanwezig die dagelijks geluid produceren (spelende kinderen). Na herontwikkeling is sprake van een wedstrijdveld dat alleen op wedstrijddagen wordt gebruikt. Daarnaast is rondom het veld een groenstrook voorzien en is geen verlichting toegestaan, waardoor het veld in de avonden niet gebruikt kan worden.

Daarnaast zijn enkele gronden in de directe omgeving van het plangebied in gebruik voor akkerbouwdoeleinden. In het door de Wageningen Universiteit opgestelde 'Onderzoek naar driftblootstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Tholen' is onderzoek gedaan naar de veiligheidszones en verantwoorde afstanden rondom dergelijke percelen als gevolg van bespuitingen met toxische stoffen en de blootstelling hiervan op nieuwe objecten. Deze afstanden zijn afhankelijk van de spuitmethode die wordt toegepast. Ten zuiden van deze akkerbouwgronden zijn nieuwe woningen voorzien. Overlast van spuitdrift wordt hier echter niet voorzien, omdat tussen de akkerbouwgronden en de betreffende woningen een brede watergang aanwezig is. Daarnaast zijn de akkerbouwgronden in eigendom van de gemeente,

zodat aanvullende eisen gesteld kunnen worden aan het bespuiten van gewassen. De omliggende akkerbouwgronden leiden niet tot belemmeringen.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de bestaande en toekomstige woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast worden de omliggende hindervolle inrichtingen door de beoogde ontwikkelingen niet in de vergunde milieurechten belemmerd. Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

In het plangebied is een risicobron gelegen, namelijk zwembad "De Spetter". Hier wordt gewerkt met chloorbriketten, waarbij het verbruik 2.000 kg per jaar betreft. Tevens is sprake van 350 liter zwavelzuur in emballage. Hoewel hier gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, wordt het zwembad niet beschouwd als een Bevi-inrichting, maar valt het onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De inrichting beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour en/of invloedsgebied van het groepsrisico. Hiermee legt de inrichting geen beperkingen op de omgeving.

Op circa 470 meter ten noordwesten van het plangebied is een transportroute gelegen. Het betreft hier een hogedruk aardgasleiding (Z-525), met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De leiding heeft geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Omdat de populatiedichtheid binnen het invloedsgebied erg laag is, is de kans op incidenten vrijwel nihil. Daarnaast heeft de Gasunie per brief aangegeven op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar strekt deze contour zich uit tot 70 meter aan weerszijden van de leiding. Deze contour strekt zich niet uit over het plangebied, waardoor geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van het plangebied geen invloed heeft op het groepsrisico behorende bij deze leiding.

Ook over de Nieuwe Postweg (N286) worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze weg is ongeveer op zo'n 415 meter ten noorden van het plangebied gelegen. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet Weg of de risicokaart, omdat de vervoersaantallen dusdanig laag zijn dat geen PR-contour te verwachten is. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde is dan ook niet aan de orde. De beoogde herontwikkeling van het plangebied leidt naar verwachting niet tot een significante verhoging van het groepsrisico. In het plangebied komt een VMBO-school met zo'n 200 tot 300 leerlingen te verdwijnen; daar staat de realisatie van maximaal 73 woningen en een sbo-school met zo'n 40 tot 50 leerlingen tegenover. Het aantal personen binnen het plangebied blijft daardoor nagenoeg gelijk. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

In de nabijheid van het plangebied vindt ook transport van gevaarlijke stoffen over het water plaats. Op zo'n 875 meter ten oosten van het plangebied is namelijk het Schelde-Rijnkanaal gelegen. Dit kanaal is in het Basisnet Water aangemerkt als 'binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met toetsafstand' (zogenaamde zwarte vaarwegen). Voor dergelijke vaarwegen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten de waterlijn is gelegen. Wel is sprake van een plasbrandaandachtsgebied, dat zich 25 meter landinwaarts uitstrekt. Deze contour reikt het plangebied niet en vormt daarmee geen belemmering. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft ook geen significant effect op het groepsrisico. Het aantal personen binnen het plangebied blijft nagenoeg gelijk. Daarnaast zijn vrijwel alle aanwezige personen zelfredzaam. Tevens is sprake van een grote afstand van het plangebied tot aan deze risicobron en wordt het groepsrisico voornamelijk bepaald door de reeds aanwezige bebouwing. Een nadere berekening en/of verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk geacht.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.9 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Uit het eerder aangehaalde verkeerskundig onderzoek blijkt, dat het aantal ritbewegingen in het plangebied als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling licht afneemt. Vandaar dat de

voorgenomen herontwikkeling gezien kan worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

De achtergrondconcentratie NO₂ ligt volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2017 tussen de 15 en 20 µg/m³. In 2030 bedraagt deze concentratie een waarde tussen 10 en 15 µg/m³. Voor PM₁₀ is zowel in 2017 als in 2030 sprake van een achtergrondconcentratie die lager is dan 18 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.10

Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van maximaal 73 woningen. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in herstructurering van diverse onderwijs- en sportvoorzieningen, waarbij het aantal m² niet toe zal nemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van een woningbouwproject, bestaande uit maximaal 73 wooneenheden. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Ook de herstructurering van de aanwezige onderwijs- en sportvoorzieningen leidt niet tot een toename aan m². Tevens is deze herontwikkeling grotendeels voorzien op een locatie waar al bebouwing aanwezig is (geweest). Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen en voorzieningen aanwezig zijn. Een klein deel behoort nu toe aan het landelijk gebied, echter zijn deze gronden in het

geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” reeds aangemerkt als transformatiegebied ten behoeve van stedelijke functies. De realisatie van het bouwplan heeft met betrekking tot verkeer slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk al gebruikt voor de omliggende functies, alsook voor de eerder in het plangebied aanwezige functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

- Plaats van het project / activiteit: het plangebied ligt overwegend in het bestaand stedelijk gebied van Tholen. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. Binnen het plangebied wordt de realisatie van een woningbouwproject mogelijk gemaakt, alsook herstructurering van aanwezige onderwijs- en sportvoorzieningen. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 *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

Artikel 3 Groen
Artikel 4 Maatschappelijk
Artikel 5 Sport
Artikel 6 Verkeer
Artikel 7 Woongebied

Dubbelbestemmingen

Artikel 8 Waarde – Archeologie - 2

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 – Groen

Deze bestemming heeft betrekking op de binnen het plangebied aan te leggen en reeds aanwezige groenvoorzieningen. De betreffende gronden zijn hierbij bestemd voor groen en maakt onder andere ook fiets- en voetpaden en ontsluitingen mogelijk. Ter plaatse van de

aanduiding 'geluidwal' dient, alvorens binnen de aangrenzende bestemming 'Woongebied' woningen in gebruik worden genomen, een geluidwal gerealiseerd en in stand gehouden te worden met een hoogte van minimaal 2 meter.

De in deze bestemming opgenomen bouw mogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. De maximale maten staan in de bouwregels. Binnen deze bestemming is het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden verboden zonder een vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 4 – Maatschappelijk

Deze bestemming is van toepassing op de gronden waar de Brede School is voorzien. Naast onderwijsvoorzieningen maakt deze bestemming ook bibliotheken, gezondheidszorg, openbare dienstverlening, kinderopvang, peuterspeelzalen, sociale en welzijnsvoorzieningen, verenigingsleven en levensbeschouwelijke / religieuze voorzieningen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding speeltuin mogen de gronden tevens voor een speeltuin of –terrein worden gebruikt.

Het bestemmingsvlak mag voor 60% bebouwd worden. De bouwhoogte van gebouwen is hierbij gemaximeerd op 10 meter. Voor bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden specifieke bouwhoogten. Zo mogen (licht)masten niet hoger zijn dan 9 meter en zijn erfafscheidingen hoger dan 2 meter niet toegestaan. Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3 meter.

Artikel 5 – Sport

De gronden voorzien van de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportvelden en sporthallen en ligt op de gronden alwaar het nieuwe sportveld is voorzien. Ook het openluchtzwembad De Spetter is als 'Sport' bestemd, maar heeft ook een aanduiding 'zwembad'. Hiermee is geregeld, dat de gronden ook als onoverdekt zwembad gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn de gronden binnen de bestemming 'Sport' bestemd voor groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen en overkappingen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de gronden voor maximaal 25% bebouwd mogen worden. De bouwhoogte is hierbij vastgelegd op maximaal 10 meter. Voor bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden specifieke bouwhoogten. Zo mogen (licht)masten niet hoger zijn dan 15 meter en zijn erfafscheidingen hoger dan 2 meter niet toegestaan. Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3 meter.

Op het bestemmingsvlak ter plaatse van het beoogde nieuwe sportveld rust ook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmasten uitgesloten'. Met deze aanduiding is geregeld, dat binnen dit bestemmingsvlak het niet toegestaan is om lichtmasten ten behoeve van veldverlichting op te richten. Een lantaarnpaal ter verlichting van een langzaam verkeersroute (zoals een voetpad) wordt hieronder dus niet verstaan. Indien het toch wenselijk is om binnen dit bestemmingsvlak lichtmasten ten behoeve van veldverlichting op te richten, kan gebruik worden gemaakt van de opgenomen afwijkingsregel. In dat geval dient aangetoond te worden dat het woon- en leefklimaat van omliggende woonbebouwing niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 6 – 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 bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 – Woongebied

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, waarbij het aantal woningen binnen het gehele plangebied is gemaximeerd op 73. Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'gestapeld'. De maximum toegestane bouwhoogte is aangegeven op de bij het plan behorende verbeelding. Woningen zullen nooit hoger zijn dan 10 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.

Met een voorwaardelijke verplichting is bepaald, dat woningen binnen het oostelijke bestemmingsvlak pas in gebruik worden genomen als binnen het bestemmingsvlak 'Groen' dat is gelegen rondom zwembad De Spetter een geluidwerende voorziening is gerealiseerd. Deze geluidwerende voorziening dient tevens in stand gehouden te worden.

Artikel 8 – Waarde - Archeologie - 2

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. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden; in beide gevallen dient de verstorende activiteit een terreinoppervlak van ten minste 250 m² te beslaan en dieper te reiken 0,4 meter beneden maaiveld. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

5.2.3

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zeven algemene regels.

Artikel 9 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.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat enkele bepalingen omtrent beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een bouwbeplanning en geen gebruiksbeplanning. Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht komen te vallen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is expliciet bepaald, dat het doen van (proef)boringen, waaronder naar schaliegas, niet is toegestaan in verband met te verwachten negatieve effecten. Daarnaast wordt het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Deze regels bevatten enkele bepalingen omtrent de gebiedsaanduiding die op de verbeelding is aangegeven. Het gaat om 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor nieuwe bebouwing ten behoeve van de samenvallende bestemmingen. Bestaande bebouwing die hoger is dan op grond van het molenbiotoop wenselijk is, kan worden gehandhaafd. In de eerste 100 meter is voor het planten van hoogopgaande beplanting een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane maten. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen voor een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel is bepaald, dat de wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de geldende parkeernormen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In artikel 16 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 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.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente Tholen is eigenaar van de gronden en staat aan de lat voor de herontwikkeling van het gebied. De gemeenteraad heeft hiervoor een dekkingsplan vastgesteld, waarmee de kosten voor de herontwikkeling zijn geregeld. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

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. Het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook aan de volgende adviesorganen/ instanties toegezonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.
3. VeiligheidsRegio Zeeland.

Reactie Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 22 augustus 2018

Archeologie

Gedeputeerde Staten geven aan dat ten aanzien van het aspect 'archeologie' enkele zaken onvoldoende uitgebreid beschreven zijn, omdat een archeologisch onderzoek nog plaats dient te vinden. Verzocht wordt om deze paragraaf aan te vullen.

Beantwoording

Inmiddels heeft een verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt, dat de archeologische verwachtingswaarde voor een deel van het onderzochte gebied bijgesteld kan worden naar 'laag'. Ter plaatse van enkele boringen is de top van de laag Hollandveen intact of is mogelijk sprake van oude getijdeafzettingen, waardoor sprake is van een middelhoge verwachting. Rondom deze boringen wordt dan ook geadviseerd om de intacte veenlaag nader te onderzoeken. Dit onderzoek zal plaatsvinden voorafgaand aan de geplande bodemingrepen, aangezien deze bodemingrepen nog enige tijd op zich zullen laten wachten.

Op grond van de onderzoeksresultaten, die uitgebreid zijn beschreven in de paragraaf 4.4 van de toelichting van dit bestemmingsplan, kan een deel van het plangebied archeologisch vrijgegeven worden. Het betreffen de gronden waaraan op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek een lage verwachtingswaarde wordt toegekend. Voor deze gronden geldt, dat geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen. De gronden waar op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek vervolgonderzoek wenselijk is, alsook de gronden die buiten het onderzoeksgebied zijn gelegen, zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2". Hiermee worden eventuele archeologisch

relicten beschermd. In de opgenomen dubbelbestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodem verstorende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

Reactie Waterschap Scheldestromen d.d. 10 september 2018

Overlegreactie

Het plan “Masterplan Tholen” geeft het Waterschap geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Beantwoording

Hier wordt onder dankzegging kennis van genomen.

6.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening vanaf 29 juni 2018 tot en met 9 augustus 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend. Ook tijdens de op 2 juli 2018 gehouden inloopavond zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	59
Artikel 1 – Begrippen.....	59
Artikel 2 – Wijze van meten	64
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	67
Artikel 3 – Groen	67
Artikel 4 – Maatschappelijk.....	68
Artikel 5 – Sport	69
Artikel 6 – Verkeer	70
Artikel 7 – Woongebied	71
Artikel 8 – Waarde - Archeologie - 2.....	74
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	77
Artikel 9 – Antidubbelregel	77
Artikel 10 – Algemene bouwregels	77
Artikel 11 – Algemene gebruiksregels	77
Artikel 12 - Algemene aanduidingsregels	78
Artikel 13 – Algemene afwijkingsregels	79
Artikel 14 – Algemene wijzigingsregels.....	79
Artikel 15 – Overige regels	80
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	81
Artikel 16 – Overgangsrecht.....	81
Artikel 17 – Slotregel.....	81
STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN FUNCTIEMENGING.....	83

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Masterplan Tholen" met identificatienummer NL.IMRO.0716.bpmasterplanTHL-OW01 van de gemeente Tholen.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

Aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Antennedrager:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Archeologisch deskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

Archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw.

Bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

Evenement:

een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Kap:

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

Lessenaarsdak:

een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak over (nagenoeg) de volledige breedte of diepte van een gebouw.

Molendeskundige:

de vereniging De Zeeuwse Molen of de Hollandsche Molen dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens.

Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

Peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

Seksinrichting:

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

Vorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

SBI-code:

de code volgens de Standaard Bedrijfsindeling 2008 die door overheid en bedrijfsleven wordt gebruikt om in statistieken bedrijven naar hun belangrijkste activiteit in te delen.

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die van deze regels deel uitmaakt.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een (schotel)antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde installatie: tussen de voet van de installatie en het hoogste punt van de installatie.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. bij meerdere/ verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeiboordhoogten wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- c. bij toepassing van een lessenaarsdak wordt goothoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel: onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.9 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal': tevens geluidwerende voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ballenvangers, ontmoetingsplaatsen, voet- en fietspaden geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

3.2 Bouwregels

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

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend voor ontmoetingsplaatsen en voor nutsvoorzieningen	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. van een mast of zuil ter plaatse van de aanduiding 'zend/ontvangstinstallatie'	niet van toepassing	58 m
4. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
5. ballenvangers	niet van toepassing	4 m
6. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
7. vrijstaande antennemast	niet van toepassing	15 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

Artikel 4 – Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, peuterspeelzalen, sociale en welzijnsvoorzieningen, verenigingsleven en voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden en met voorgaande functies vergelijkbare voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin': tevens een speeltuin of speelterrein;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:		
1. binnen het bouwvlak	ja	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:		
1. bouwhoogte	- zie aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - lichtmasten en overige masten: 9 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:		
1. binnen het bouwvlak	- zie aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.	niet gemaximeerd

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

Artikel 5 – Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en sporthallen met het daarbij behorende verenigingsleven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad': tevens een onoverdekt zwembad;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:		
1. binnen het bouwvlak	ja	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:		
1. bouwhoogte	- zie aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - lichtmasten en overige masten: 15 m; - zend/ontvangstinstallatie: 58 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:		
1. binnen het bouwvlak	- zie aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.	niet gemaximeerd

5.2.2 Lichtmasten ten behoeve van sport

In afwijking van het bepaalde in 5.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – lichtmasten uitgesloten' de bouw van lichtmasten ten behoeve van veldverlichting niet toegestaan.

5.3 Afwijken van bouwregels

Lichtmasten ten behoeve van sport

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 en toestaan dat lichtmasten ten behoeve van veldverlichting gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat het gebruik daarvan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woonbebouwing.

Artikel 6 – Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, horecaterrassen, niet-permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

6.2 Bouwregels

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

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend voor ontmoetingsplaatsen en voor nutsvoorzieningen	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	zie aanduiding 'maximale bouwhoogte'; en anders 3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
4. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
5. vrijstaande antennemast	niet van toepassing	15 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 7 – Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen, wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere 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, voorwerpen van beeldende kunst.

7.2 Bouwregels

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

- a. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in 7.2 onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen toegestaan;
- c. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen, dan aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. voor het overige geldt:

	hoofdgebouw	aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja	ja	ja
2. de hoogte bedraagt niet meer dan:			
a. goothoogte	zie aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)'	3 m	niet van toepassing
b. bouwhoogte	- gebouwen voor nutsvoorzieningen: 3 m - voor het overige: zie aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)'	- overkapping: 3 m - gebouwen: maximale goothoogte 3 m, maximale bouwhoogte 6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - licht- en vlaggenmasten en antennemasten: 9 m; - schotelantennes 6 m; - speel- en

			spelvoorzieningen in openbaar gebied: 5 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
4. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	- gebouwen voor nutsvoorzieningen: 15 m ² - voor het overige: per bouwperceel 75% (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen)	per bouwperceel 75% (inclusief hoofdgebouw)	niet gemaximeerd

7.3 Nadere eisen

Situering, goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag is kan nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- daardoor de gebruikswaarde van het bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- de goot- of bouwhoogte van (delen van) bijgebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 7.2 sub d.4 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting ingebruikname woningen

Woningen binnen het bestemmingsvlak 'Woongebied' dat grenst aan het bestemmingsvlak 'Groen' met aanduiding 'geluidwal', mogen alleen in gebruik worden genomen indien ter plaatse van de in het bestemmingsvlak 'Groen' opgenomen aanduidingsvlak 'geluidwal' een geluidwerende voorziening is gerealiseerd met een minimale hoogte van 2 meter. Deze geluidwerende voorziening dient tevens in stand gehouden te worden.

7.4.2 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

7.4.3 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 8 – Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

8.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in 8.2 onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij 8.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd

8.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in 8.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 – Antidubbelregel

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 10 – Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

10.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is 11.2 a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 11 – Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het (proef)boren naar gas, waaronder schaliegas en het gebruik van (een gedeelte van) gebouwen als seksinrichting.

Artikel 12 - Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

12.1.1 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.

12.1.2 Bouwregels

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen 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 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen "De Hoop", 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.

12.1.3 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 12.1.2 genoemde molen 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.

12.1.4 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 12.2.3 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 12.2.2 genoemde molen.

12.1.5 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 12.2.2 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 12.2.2 genoemde molen als werktuig door windbelemmering.

Artikel 13 – Algemene afwijkingsregels

13.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 – Algemene wijzigingsregels

14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 15 – Overige regels

15.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in het vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009-2018'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

15.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 – Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 17.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 onder a met maximaal 10%;
- c. 16.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 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 16.2 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 16.2 onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 16.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Masterplan Tholen'.

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN FUNCTIEMENGING

Lijst van gebruikte afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m ²	B1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B1
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B1
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B1
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B1
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	

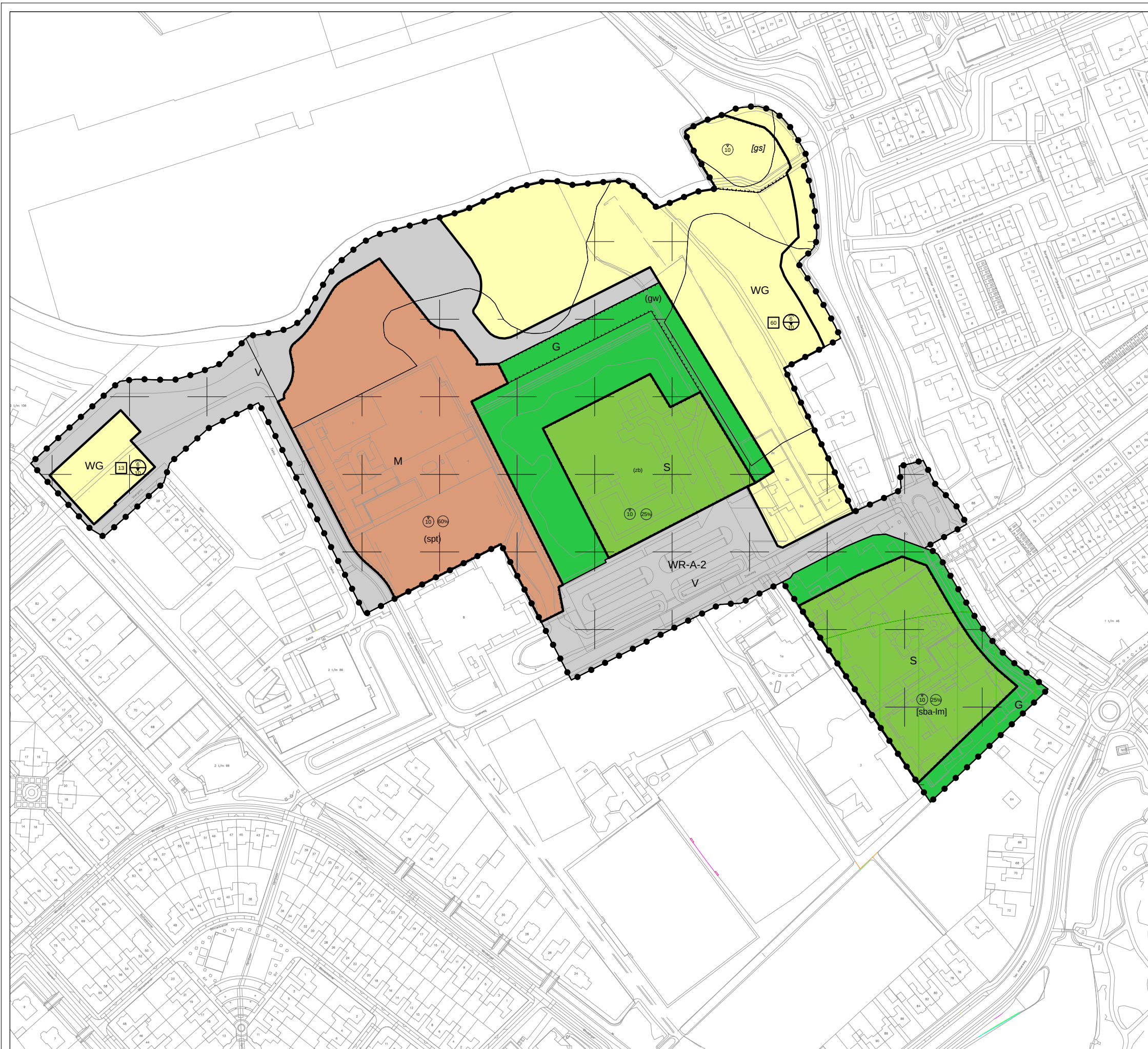
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2612	2312		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m ²	B2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B1
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B1
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	

41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B1
453	432		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitelij)	B1
453	4321		Elektrotechnische installatie	B1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitelij)	B1
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Grth in dranken	C
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	C
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	C
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2.000 m ²	B1
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m ²	B1
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	C
5154	4674	2	- indien b.o. =< 2.000 m ²	B1
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	C
518	466	2	Grth in machines en apparaten, opp. >= b.o. 2.000 m ² exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
518	466		Grth in machines en apparaten, opp. >= b.o. 2.000 m ² exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52	47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B1
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m ²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1

63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	5221		Caravanstalling	B1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	B1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B1

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied
 Masterplan Tholen

Enkelbestemmingen
 Groen
 Maatschappelijk
 Sport
 Verkeer
 Woongebied

Dubbelbestemmingen
 Waarde - Archeologie - 2

Gebiedsaanduidingen
 vrijwaringszone - molenbiotop

Functieaanduidingen
 geluidwal
 speeltuin
 zwembad

Bouwvlakken
 bouwvlak

Bouwaanduidingen
 gestapeld
 specifieke bouwaanduiding - lichtmasten uitgesloten

Maatvoeringen
 maximum aantal wooneenheden
 maximum bebouwingspercentage (%)
 maximum bouwhoogte (m)
 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

project:
Masterplan Tholen
gemeente:
Tholen

fase:
Ontwerpbestemmingsplan

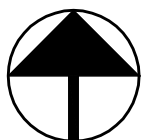
opdrachtgever:
gemeente Tholen

datum : 25 september 2018

schaal: 1 : 2.500 (A3)

identificatienummer: NL.IMRO.0716.bpmasterplanTHL-OW01

ondergrond: o_NL.IMRO.0716.bpmasterplanTHL-OW01



 **BodG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580