

Bestemmingsplan Marehoek Oud-Vossemeer

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN “MAREHOEK, OUD-VOSSEMEER”

Plan: Marehoek, Oud-Vossemeer
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0716.bpMarehoekOVM-OW01
Status: Ontwerp



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR OUD-VOSSEMEER	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER & PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	20
5.2	BODEMKWALITEIT.....	21
5.3	LUCHTKWALITEIT	21
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	22
5.5	MILIEUZONERING	24
5.6	ECOLOGIE.....	26
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	30
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	32
6.1	VIGEREND BELEID.....	32
6.2	WATERTOETSproces.....	33
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	35
7.1	INLEIDING.....	35
7.2	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	35
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	36
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	40
9.1	VOOROVERLEG.....	40
9.2	INFORMATIE EN INSPRAAK	40
9.3	ZIENSWIJZEN.....	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		42
BIJLAGE 1	OVERZICHT VERRICHTE BODEMONDERZOEKEN EN TANKS.....	43
BIJLAGE 2	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	44
BIJLAGE 3	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	45

BIJLAGE 4	AANMELDFORMULIER WATERTOETS.....	46
BIJLAGE 5	ADVIES PROVINCIE ZEELAND.....	47
BIJLAGE 6	ADVIES WATERSCHAP SCHELDESTROMEN.....	48
BIJLAGE 7	ADVIES VEILIGHEIDSRÉGIO ZEELAND.....	49
BIJLAGE 8	INSPRAAKNOTA	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de oostkant van de kern Oud-Vossemeer, aan de Coentjesweg 6 en 10 bevindt zich een bedrijfsperceel. Timek Planontwikkeling en Aannemingsbedrijf Deurloo (hierna initiatiefnemers) hebben een koopovereenkomst voor de gronden gesloten en hebben het plan opgevat deze locatie gefaseerd te herontwikkelen. Het voornemen ziet toe op woningbouw en bestaat uit een appartementenvilla woningen gekoppeld aan 24-uurs zorg, rijwoningen, vrijstaande woningen en een twee-onder-een kapwoning.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in flexibele juridisch-planologische vertaling van het voornemen. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Coentjesweg 6 en 10 in het oosten van de kern Oud-Vossemeer. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Oud-Vossemeer en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Marehoek, Oud-Vossemeer' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0716.bpMarehoekOVM-OW01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting en bijhorende bijlagen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Kommen gemeente Tholen’, welke op 14 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben de enkelbestemming ‘Bedrijf’ en ‘Wonen - Vrijstaand’. Daarnaast geldt voor de gronden een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’.

Voor het zuidelijke deel van de bedrijfsbestemming gelden tevens een bouwvlak met maatvoeringsaanduidingen voor de goot- en bouwhoogte en een functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie B1’.

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen – Vrijstaand’ is een bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ opgenomen. Hier mogen bijgebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van de hoofdgebouwen aan Coentjesweg 6 en 12.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Kommen Gemeente Tholen” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'bedrijf', 'Wonen - Vrijstaand' en 'Waarde – Archeologie – 3'. Hieronder worden deze bestemmingen nader beschreven.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie B1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' met de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, achterpaden, parkeervoorzieningen, toegangswegen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Wonen - Vrijstaand

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.

Waarde – Archeologie – 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' 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. Voor bodemverstoringen groter dan 500 m² is archeologisch onderzoek vereist.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om gronden met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen – Vrijstaand' te bebouwen en gebruiken met meerdere woningen en zorgappartementen. Door middel van voorliggende bestemmingsplanherziening wordt de bestemming van de gronden gewijzigd naar een flexibele woonbestemming voor woningen en zorgappartementen.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Tholen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

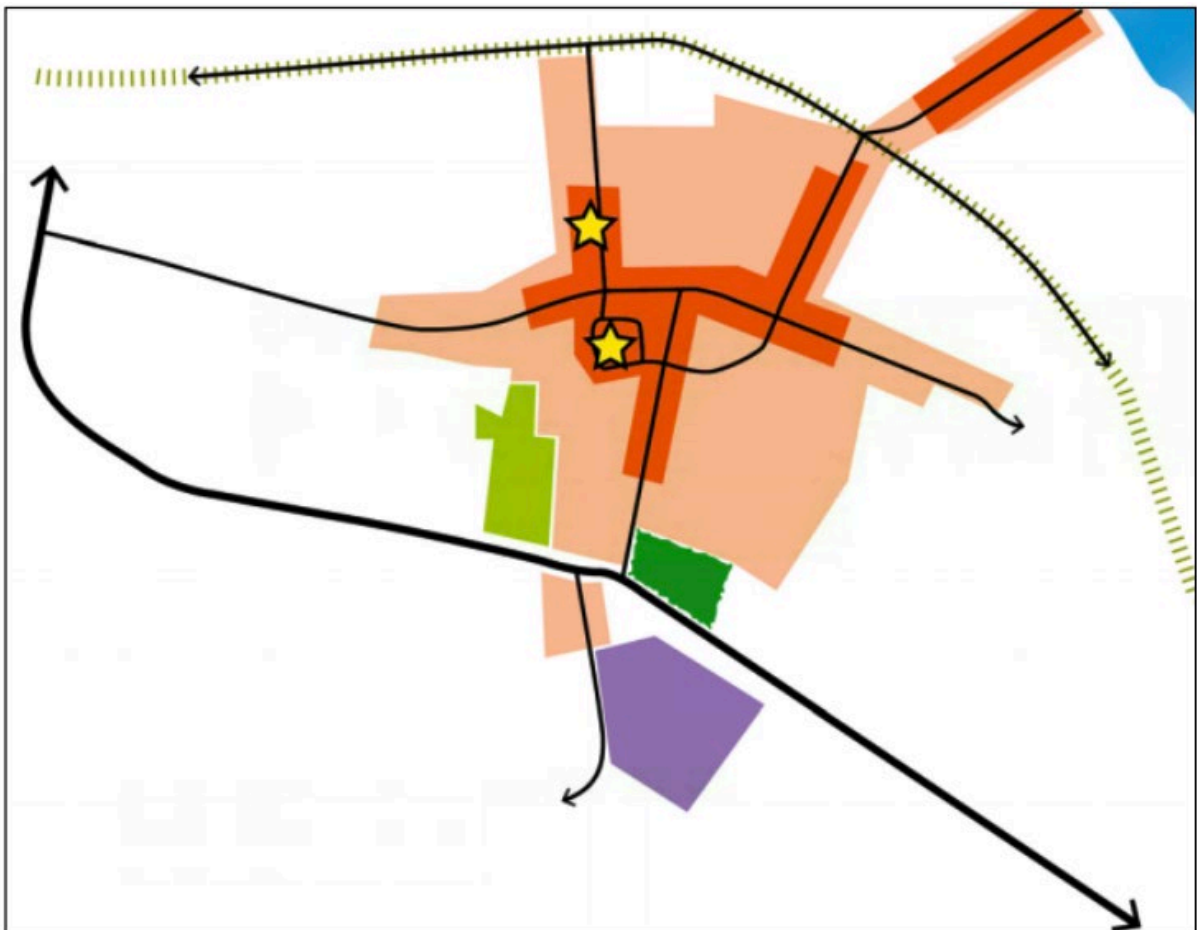
Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie in de omgeving en het plangebied.

2.1 Ruimtelijke structuur Oud-Vossemeer

De kern Oud-Vossemeer ligt midden in de Kerkepolder tussen de Hiksedijk en de Molendijk. De kerkring van dit ringdorp ligt excentrisch ten opzichte van de belangrijkste straten die op de dijken aansluiten. Bij de aansluiting van de Molenstraat op de Molendijk heeft zich een bebouwingscluster ontwikkeld. Aan de andere zijde van de dijk ligt een klein bedrijventerrein. De Kalisbuurt gaat voorbij de Hiksedijk over in de Veerstraat. De lintbebouwing loopt hier door. Vroeger was hier een veerverbinding over de Eendracht. Nu ligt aan de noordzijde buiten de kern een brug. De Dorpsweg als derde uitloper van de ring eindigt tegen de Hiksedijk. De centrale as evenwijdig aan de beide dijken loopt geleidelijk over in het agrarisch gebied. De bebouwing aan de ring is compact en kleinschalig. De kerk, het oude raadhuis en het Ambachtshuis vormen hier bijzondere gebouwen. Aan de zuidzijde is tussen binnen- en buitenring een complex met dorps huis en ouderenhuisvesting ingevoegd. Langs de oude straten is de lintbebouwing gevarieerd. Over het algemeen kleinschalig met incidenteel loodsen en schuren en een kerk (Dorpsweg). Planmatige uitbreidingen zijn eerst aan de zuidkant gerealiseerd, later aan de noordzijde (Welhoek). Door de spinvormige structuur met veel lintbebouwing is sprake van een dorpse groenovergang naar het buitengebied. In de zuidwesthoek ligt een sportveldencomplex en aan de oostkant een jong dorpsbos.



Afbeelding 2.1: Ruimtelijke structuur Oud-Vossemeer (Bron: gemeente Tholen)

De kern is voorzien van een aantal voorzieningen, zoals een supermarkt, een slagerij, enkele kapsalons en een fietsenwinkel, horeca, kantoren en een dorps huis. Deze voorzieningen zijn vooral rond de ring geconcentreerd. Ook is sprake van een aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Zo beschikt de kern over meerdere

basisscholen en kerken, een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, gymzaal, huisarts, fysiotherapiepraktijk en consultatiebureau. Deze voorzieningen liggen merendeels verspreid in de oude linten. Aan de Schoolstraat bevinden zich de sportvelden en aan de Molenstraat is de begraafplaats gelegen.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Oud-Vossemeer aan de Coentjesweg. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door bestaande woonbebouwing aan de Coentjesweg, Dokter Renesstraat en Marehoekstraat. Ten zuidoosten grens het plangebied aan agrarische cultuurgronden.

Het terrein bestaat uit een voormalige bedrijfslocatie en onbebouwde gronden die behoren bij de woning aan de Coentjesweg 12. De bedrijfslocatie is bebouwd met meerdere bedrijfsgebouwen, het overige deel van het terrein is verhard. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld vanaf de Coentjesweg opgenomen en in afbeelding 2.4 zijn enkele foto's van de huidige situaties weergegeven.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: Provincie Zeeland)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld Huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4: Foto's huidige situatie plangebied (Bron: Timek Planontwikkeling)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Stedenbouwkundige opzet

De voorgenomen herontwikkeling van de bedrijfslocatie bestaat uit realisatie woningbouw in de vorm van één appartementengebouw met appartementen waaraan 24-uurszorg is gekoppeld (verplichte afname via notariële acte) en daarnaast grondgebonden woningen zowel rijwoningen als vrijstaande bebouwing of tweekappers.

Langs de Coentjesweg worden vier vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen toegevoegd (nummers 6, 7, 8 en 9) aansluitend op de sfeer en bebouwing van de rest van de Coentjesweg. Daarachter wordt binnen het aangegeven bouwvlak (zie verbeelding) één appartementengebouw van twee bouwlagen met een kap voorzien. Het gebouw zal de uitstraling van een villa krijgen, wordt gesitueerd in een parkachtige omgeving en wordt ontsloten via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg op de Marehoekstraat. Gekozen is voor een flexibele planologische regeling, zodat in geval van veranderende marktomstandigheden ook grondgebonden seniorenwoningen kunnen worden gebouwd.

In het zuidwesten van het plangebied worden een 14-tal rijwoningen gerealiseerd, in beginsel voor starters en senioren. Concreet gaat het om twee rijen met zeven woningen. De woningen krijgen een dorps karakter met wisselende gevels, gevelbreedtes en kappen. Het beoogde straatbeeld/sfeer kan worden vergeleken met de Venkelstraat in Tholen. De groenzone/bomenrij langs de Dokter Renesstraat en Marehoekstraat zal worden vervangen door nieuwe bomen in het straatbeeld.

Aan de zuidostrand van het plangebied worden vijf vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen voorzien. Ook voor deze woningen geldt dat ze qua vorm en uitstraling zullen passen in het dorpse karakter van Oud-Vossemeer.

In afbeelding 3.1 is de verkaveling van de ontwikkeling weergegeven. Opgemerkt wordt dat aan de Coentjesweg flexibiliteit is opgenomen qua woningtypologie. Hier kunnen zowel vrijstaande als twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd.

Groenstructuur

Het bestaande groen in de wijkgroenstructuur wordt door de ontwikkeling voor een deel verwijderd, maar wordt door toepassing van grote bomen in de Dokter Renesstraat en de Marehoekstraat per saldo wel behouden. In de Marehoekstraat komen deze bomen in groenstroken te staan. Daarnaast wordt door de toevoeging van de groenbestemming, aangesloten aan het reeds groene gedeelte met volière een park gerealiseerd. Dit zorgt voor extra robuust groen in de wijk. De bomen worden geplaatst in groenvakken, die voldoende groot zijn voor de boomspiegel. Langs de Dokter Renesstraat en Marehoekstraat zijn dit vakken van 2,5 x 5 meter en in de nieuwe straat met rijwoningen worden dit kleinere bomen met een boomspiegel van 1,5 x 2 meter.

Met deze opzet van de groenstructuur in het plangebied wordt er voorzien in voldoende openbaar groen. Hiermee is het plangebied door mogelijkheden voor waterberging tevens klimaatbestendig.

In afbeelding 3.1 is de groenstructuur in de nieuwe situatie dit op de verkavelingstekening weergegeven.



Afbeelding 3.1: Verkaveling herontwikkeling Coentjesweg 6 en 10 (Bron: Timek Planontwikkeling)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Voor parkeren zal in dit geval ook gekeken moeten worden naar het gemeentelijk beleid, aangezien de gemeente Tholen een eigen 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009-2018' heeft. In dit beleidsplan zijn parkeernormen opgenomen en deze zijn van toepassing op alle toekomstige ruimtelijke plannen en projecten. De parkeernormen in deze beleidsnota zijn gebaseerd op de CROW publicatie 182

'parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' van juni 2003 (geactualiseerd in 2008) en de CROW uitgave "ASVV 2004" van april 2004. Dit zijn niet de meest actuele parkeernormen van de CROW.

3.2.2 Parkeerbehoefte

Zorgappartementen zijn niet specifiek genoemd in het verkeer en vervoersplan. Hiervoor is uitgegaan van een aanleunwoning/serviceflat. Voor wat betreft de Coentjesweg wordt flexibiliteit geboden in vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De kans bestaat dat het uitsluitend vrijstaande woningen worden. Omdat vrijstaande woningen een iets hogere parkeernorm hebben is hier vanuit gegaan. In onderstaande tabel is de gemiddelde parkeerbehoefte per woning/zorgappartement weergegeven op basis van de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009-2018:

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	11	2	22
Koop, tussen-hoek	14	1,6	22,4
zorgappartement	Circa 8	1	8
Totaal	33		52,4

De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling is afgerond 52 parkeerplaatsen. Het parkeren van de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen (22 parkeerplaatsen) zal op eigen terrein plaatsvinden. De erven zijn van voldoende omvang om ruimte te bieden aan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de parkeerbehoefte van de rijwoningen en appartementen (30,4 parkeerplaatsen in totaal) wordt voorzien via aan te leggen parkeervoorzieningen in het plangebied en langs de Dokter Renesstraat (zie verkaveling). Er worden in totaal 37 parkeerplaatsen aangelegd, hiermee wordt ruimschoots aan de parkbehoefte voldaan en vindt een verbetering plaats ten opzichte van de huidige situatie, omdat ook de bewoners aan de overzijde van de Dokter Renesstraat worden voorzien in extra parkeergelegenheden.

3.2.3 Verkeersgeneratie

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Woningtypen: Koop: vrijstaand, twee-onder-één-kap, tussen-hoek en aanleunwoning/serviceflat
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron; CBS Statline)
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom

In onderstaande tabel is de gemiddelde verkeersgeneratie (voertuigbewegingen per weekdagemaal) per woning/zorgappartement weergegeven op basis van de kencijfers van het CROW:

Woningtype	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	11	8,2	90,2
Koop, tussen-hoek	14	7,4	103,6
zorgappartement	Circa 8	2,6	20,8
totaal	33		214,6

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling is circa 215 voertuigbewegingen per weekdag etmaal. Opgemerkt wordt dat het een herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie van circa 6.000 m² betreft welke op dit moment ook een verkeersgeneratie veroorzaakt. Op de locatie zijn bedrijven in de categorie B1 mogelijk, hieronder vallen ook bedrijven die arbeidsintensief zijn en een relatief hoge verkeersgeneratie hebben. Op basis van de CROW publicatie geldt voor dergelijke bedrijven op deze specifieke locatie (gemeente Tholen, niet stedelijk) een gemiddelde verkeersgeneratie van 10 voertuigbewegingen per weekdag etmaal per

100 m² bvo. In dit geval is de gemiddelde te verwachten verkeersgeneratie bij een arbeidsintensieve bedrijfsvoering zo'n 600 voertuigbewegingen per weekdag etmaal. Per saldo ligt de te verwachten verkeersgeneratie in de nieuwe situatie substantieel lager dan in de huidige situatie. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat er geen vrachtverkeer van en naar de locatie zal plaatsvinden.

3.2.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de Zuidwestelijke Delta (de provincie Zeeland) zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Natuur Netwerk Nederland erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening,

buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

4.1.3.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat allereerst van belang is om te bepalen of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ in de zin van de Bro.

Stedelijke ontwikkeling

Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor 25 grondgebonden woningen, en circa 8 zorgappartementen en is hiermee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom moet een antwoord worden gegeven op onderstaande vragen:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Uit de gemeentelijke Woonvisie 2017-2021 blijkt dat in Tholen gebouwd kan worden naar de lokale behoefte, waarbij het initiatief ligt bij marktpartijen. Het is hierbij 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.

Verder wordt in de Woonvisie aangegeven dat er behoefte is aan kleinschalig zorgvastgoed, waarbij de wensen en mogelijkheden van de cliënt centraal staan, hier ligt een kans voor particuliere initiatieven en deze worden door de gemeente ondersteund.

In de meest actuele woningplanning Tholen 2018-2027 is voor de locatie Coentjesweg in Oud-Vossemeer een 25-tal reguliere woningen (niet zorg) opgenomen.

De herontwikkeling van de locatie Coentjesweg voorziet met de realisatie van diverse woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een-kap-woningen, zorgappartementen gekoppeld aan verplichte afname van 24-uurszorg en

rijwoningen) in de invulling van de lokale woningbehoefte. Dit zowel kwantitatief, het aantal te bouwen reguliere (niet gekoppeld aan zorg) woningen bedraagt maximaal 25, als kwalitatief. Het initiatief voorziet in enkele vrijstaand en twee-onder-een-kapwoningen, een groot aantal levensloopbestendige woningen en kleinschalig zorgvastgoed in de vorm van een zorgappartementen villa met minimaal 8 tot 10 zorgwoningen gekoppeld aan 24-uurszorg.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

In voorliggend geval betreft de voormalige bedrijfslocatie aan de Coentjesweg een binnenstedelijke locatie in de kern Oud-Vossemeer. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsplan en Omgevingsverordening Zeeland 2018

Het omgevingsplan Zeeland 2018 is op 21 september 2018 vastgesteld en is het nieuwe provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Voortzetting van het nu geldend beleid is het uitgangspunt. Nieuw beleid is er onder meer voor de inrichting van de kustzone, energietransitie en klimaat-adaptatie. Het beleid is meer op hoofdlijnen beschreven en bouwt voort op de visie Zeeland 2040.

Bij het omgevingsplan is ook een milieueffectrapport (MER) opgesteld om een inschatting te maken van mogelijke milieueffecten om daar in de besluitvorming rekening mee te houden. Het MER gaat alleen in op de wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid. Per deelgebied (kust en deltawateren, Sloegebied en Kanaalzone, stedennetwerk, landelijk gebied) wordt beoordeeld wat de huidige situatie is en wat het nieuwe omgevingsplan daar aan verandert.

Voor het aspect wonen gaat het omgevingsplan uit van een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Verder staat zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Dit zijn drie soorten regels:

- voor burgers en bedrijven over vergunningplichten
- voor de overheid om vergunningaanvragen te beoordelen
- instructies over hoe gemeenten en waterschappen hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen

Deze regels worden door Provinciale Staten vastgesteld en zijn een uitwerking van de omgevingswaarden die de Provincie Zeeland in de verordening kan opnemen. Nu staan deze nog in afzonderlijke verordeningen zoals: de milieuverordening, de verordening ruimte, de ontgrondingenverordening, de landschapsverordening en de grondwaterverordening.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het ontwikkelen van een nieuw woningbouwgebied ten in het oosten van Oud-Vossemeer ter vervanging van leegstaande, asbesthoudende bedrijfsgebouwen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de lokale woningbehoefte en een voormalige bedrijfslocatie een nieuwe duurzame invulling krijgt. Gelet op vorenstaande sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van het Omgevingsplan Zeeland 2018.

4.2.4 Conclusie aan het provinciaal beleid

In voorliggend geval is sprake van een herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie binnen de kern Oud-Vossemeer naar woningbouw voor de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is in lijn met de hiervoor beschreven ambities uit het Omgevingsplan en de omgevingsverordening Zeeland 2018.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 'bestemming Tholen' en actualisering 'Tholen 2025'

4.3.1.1 Algemeen

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' 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. Voor Oud-Vossemeer wordt ingezet op een versterking van de aanwezige kwaliteit als woonkern. Tholen wil zich tot het uiterste inspannen om de leefbaarheid, of het nu gaat om de leefbaarheid van de woonkernen, de ontwikkelingskernen of het landelijk gebied, in stand te houden. Veel van de plannen en activiteiten uit de toekomstvisie "Bestemming Tholen" zijn inmiddels gerealiseerd. Vandaar dat op 31 oktober 2013 de gemeenteraad van Tholen een actualisatie van dit beleidsdocument heeft vastgesteld, te weten de Toekomstvisie "Tholen 2025".

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

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie 'bestemming Tholen' en actualisering 'Tholen 2025'

In voorliggend geval is sprake van een inbreiding binnen de bestaande kern van Oud-Vossemeer, waarbij met de realisatie van enkele vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, appartementen en rijwoningen voor diverse doelgroepen wordt gebouwd. Hiermee draagt het initiatief bij aan het streven meer kwalitatief goede woningen voor deze doelgroepen te bouwen. Door de herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar woningbouw worden langdurige leegstand en daarmee samenhangende verpaupering voorkomen. Het initiatief vergroot de leefbaarheid van de kern Oud-Vossemeer en past dan ook binnen het beleid zoals verwoord in de geactualiseerde toekomstvisie van de gemeente Tholen.

4.3.2 Woonvisie 2017-2021 en woningplanning Tholen 2018-2027

4.3.2.1 Algemeen

In februari 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. In deze visie wordt het beleid voor het aspect 'wonen' voor de periode 2017-2021 uiteengezet, waardoor dit document de basis vormt voor de woningbouw. De hoofddoelstelling van het woonbeleid betreft het versterken van Tholen als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners door het faciliteren en stimuleren van inzet voor woonkwaliteit en leefbaarheid. Aan deze hoofddoelstelling zijn tien speerpunten gekoppeld.

Ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen wordt gesteld dat gebouwd wordt naar behoefte, waarbij het initiatief ligt bij marktpartijen. Het is van belang dat het ruimtelijk, rustige en kleinschalige karakter van Tholen behouden blijft. Tevens dient gestreefd te worden naar gedifferentieerde evenwichtige wijken met een mix van woonstijlen waarin verschillende groepen kunnen wonen. Dit betekent onder andere meer differentiatie in woningtypen en prijsklassen. Uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid. De Gemeentelijke PraktijkRichtlijn (GPR) wordt als indicator voor duurzaamheid gehandhaafd, waarbij voor nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar een GPR van 7,0. Als hieraan niet kan worden voldaan, wordt in overleg met de ontwikkelaar bekeken wat wel mogelijk is.

Verder wordt aangegeven dat er is behoefte aan kleinschalig zorgvastgoed, waarbij de wensen en mogelijkheden van de cliënt centraal staan, hier ligt een kans voor particuliere initiatieven en deze worden door de gemeente ondersteund.

Woningplanning Tholen 2018-2027

Ieder jaar wordt er een nieuwe woningplanning voor de gemeente Tholen gemaakt. In de woningplanning 2018-2027 is voor de locatie Coentjesweg in Oud-Vossemeer een 25-tal woningen opgenomen.

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2017-2021 en Woningplanning Tholen 2018-2027

Het initiatief voorziet met de realisatie van diverse woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen, zorgappartementen gekoppeld aan verplichte afname van 24-uurs zorg en levensloopbestendige rijwoningen) in de invulling van de lokale woningbehoefte. Het aantal reguliere (niet gekoppeld aan zorg) woningen bedraagt maximaal 25 en is kwantitatief in lijn met de actuele woningplanning van de gemeente. De zorgwoningen in het plan tellen niet mee in de woningbouwplanning. Daarnaast wordt met het programma aangesloten op het uitgangspunt dat verschillende groepen in een gedifferentieerde evenwichtige kunnen samenwonen. In de stedenbouwkundige opzet, architectuur en materiaalkeuze is daarnaast rekening gehouden met het kleinschalige karakter van omgeving. Het initiatief is hiermee in lijn met de Woonvisie 2017-2021 en Woningplanning Tholen 2018-2027.

4.3.3 Welstandsnota

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

Voor de ontwikkeling is de notitie Beeldkwaliteit Marehoek Oud-Vossemeer opgesteld. In deze notitie wordt op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze bij realisatie van het plan moet worden omgegaan met de openbare ruimte en vormgeving van bebouwing. De notitie is als beeldkwaliteitsparagraaf gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

4.3.4 Groenvisie en Groenstructuurplan Oud-Vossemeer

4.3.4.1 Algemeen

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, alsmede 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 Oud-Vossemeer gaat het om de volgende uitgangspunten:

- Het realiseren van zo robuust mogelijke groenstructuren;
- Het vergroten van de belevingswaarde van groen;
- Het verminderen van de hoeveelheid snippergroen;
- Meer aandacht voor behoud van cultuurhistorische waarden;
- Het op elkaar afstemmen van inrichting en beheer;
- Afstemmen van de kwaliteit van groen op het wensbeeld van bewoners;
- Afstemmen van de beplanting op de gebruiksfunctie;

4.3.4.2 Toetsing initiatief aan Groenvisie en Groenstructuurplannen

Voorliggend initiatief voorziet in de herontwikkeling van bedrijfslocatie Coentjesweg 6-10 binnen de kern Oud-Vossemeer. Het bestaande groen in de wijkgroenstructuur wordt door de ontwikkeling voor een deel verwijderd, maar wordt door toepassing van grote bomen in de Dokter Renesstraat en de Marehoekstraat per saldo wel behouden. Voor nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Het initiatief is hiermee in lijn met de uitgangspunten van het groenstructuurplan voor Oud-Vossemeer.

4.3.5 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid staat de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De nieuw te bouwen woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Enkele woningen worden op korte afstand van de Coentjesweg, Dokter Renesstraat en Marehoekstraat gerealiseerd. Voor deze wegen geldt een 30 km-regime. Gelet op de lage snelheden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezonde bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In het plangebied zijn tevens diverse tanks nog aanwezig of reeds verwijderd. In bijlage 1 is een overzicht van deze onderzoeken en tanks opgenomen.

Uit de diverse onderzoeken die op de locatie zijn uitgevoerd blijkt dat rond de voormalige bovengrondse tanks en rond de werkplaats sprake is van een verontreiniging met minerale olie. Op basis van de onderzoeken die in de periode tot het opstellen van het saneringsplan zijn uitgevoerd is een beschikking opgesteld door de provincie Zeeland. Hieruit blijkt dat sprake is van een niet ernstige verontreiniging die niet spoedeisend is. Zolang de bestaande verharding in stand blijft hoeven er geen maatregelen te worden genomen. Er is nog geen sanering uitgevoerd. De provincie Zeeland is bevoegd gezag voor de aanwezige verontreiniging.

Na het stoppen van de activiteiten van Dura Vermeer in 2011 hebben er geen andere bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden binnen het plangebied. De bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd zijn echter verouderd en ook mede vanwege de aanwezige mobiele verontreiniging niet meer bruikbaar om de bodemkwaliteit binnen het plangebied te duiden. Voor hele plangebied zal daarom een nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zullen te zijner tijd in het bestemmingsplan worden ingevoegd of de onderzoeksplicht wordt via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vraagt om nieuw onderzoek. Uit het geactualiseerde onderzoek moet blijken of bodemsanering verplicht voor het mogelijke maken van de nieuwe functie wonen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat de herontwikkeling naar verwachting per saldo een minder grote verkeersgeneratie zal veroorzaken dan de bedrijfsfunctie in de huidige situatie. Verder worden de woningen gasloos gebouwd.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De VNG-uitgave gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Oud-Vossemeer. Rondom de locatie zijn hoofdzakelijk woonfuncties aanwezig. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m

2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De ontwikkeling behelst het bouwen van woningen. Woonfuncties zijn geen milieubelastende functie en zijn daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt aan de noordkant van Oud-Vossemeer op circa 390 meter. In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele andere bedrijfsfuncties aanwezig. In de onderstaande tabel worden de milieubelastende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand tot plangebied (circa)
Maatschappelijk, dienstverlening, kantoor <i>Kalisbuurt 1/Hofstraat 33</i>	1	10 meter voor geluid	75 meter
Maatschappelijk <i>Hofstraat 21</i>	1	10 meter voor geluid	145 meter
Maatschappelijk <i>Coentjesweg 39</i>	1	10 meter voor geluid	135 meter

In voorliggend geval wordt ruimschoots aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van

een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebieds- en soortenbescherming. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

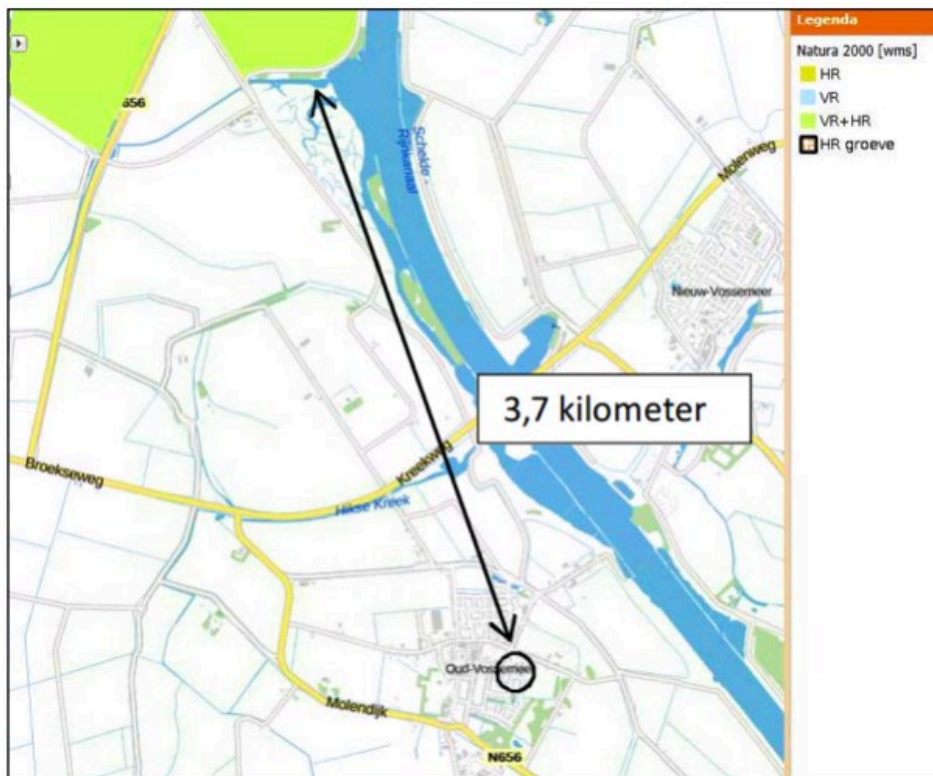
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Natura 2000 gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Gronden die tot Natura2000 behoren liggen op minimaal 3,7 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande kaart wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied (Bron: PDOK)

Stikstofdepositie op natura 2000-gebieden

Uit het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek is gebleken dat het niet aannemelijk is dat er een toename van depositie NOx optreedt vanwege de kleinschaligheid van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden om de omgeving. Uit paragraaf 3.2.4 blijkt tevens dat de te verwachten verkeersgeneratie (en bijbehorende stikstofuitstoot) in de nieuwe situatie substantieel lager ligt dan in de huidige situatie (bedrijfslocatie, arbeidsintensief ca. 6.000 m²). Verder zullen de nieuwe woningen in het plangebied gasloos worden gerealiseerd hetgeen in de gebruiksfase geen stikstofdepositie met zich meebrengt. Per saldo wordt een afname van stikstofdepositie verwacht. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling geen negatieve consequenties heeft voor de instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden.

5.6.2.3 Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

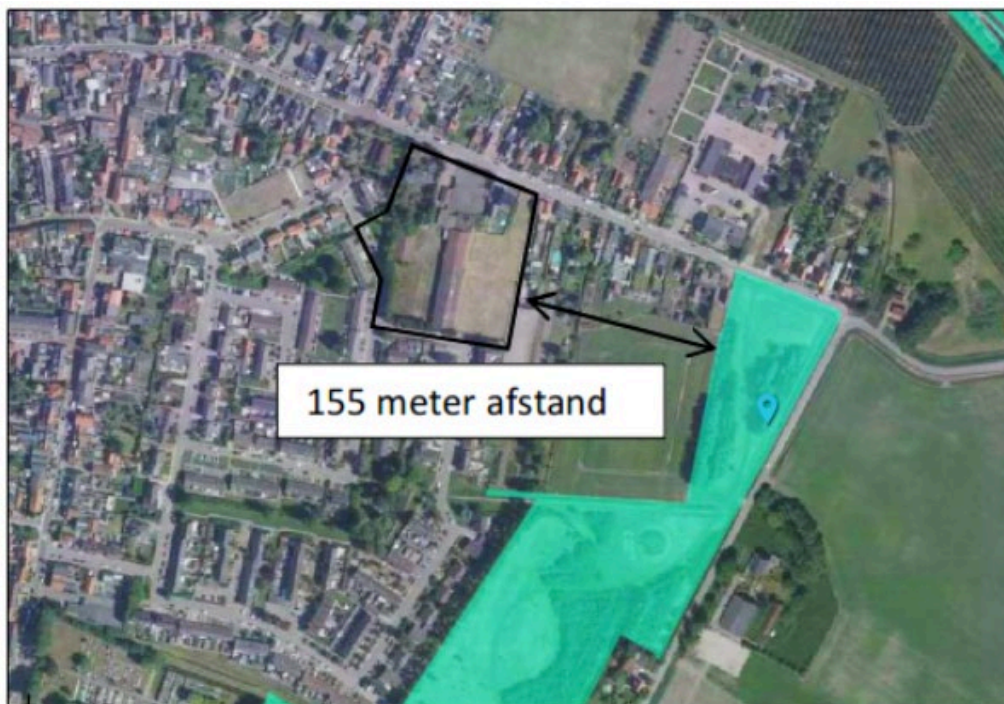
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland, het onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland dat in Zeeland ligt, noemen we Natuurnetwerk Zeeland (verder NNZ genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNZ, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNZ (voorheen EHS). Voor het NNZ geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik,

ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNZ is gericht op ‘behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNZ’ waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNZ zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNZ is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNZ-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNZ, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het ‘nee, tenzij’-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Zeeland behoren. Gronden die tot het Natuurnetwerk Zeeland behoren liggen op 155 meter afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Zeeland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van Natuurnetwerk Zeeland in de omgeving van het plangebied (Bron: PDOK)

5.6.2.4 Conclusie gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Zeeland of Natura 2000 behoren. In verband met de ligging buiten het Natuurnetwerk Zeeland, hebben de voorgenomen activiteiten geen wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Zeeland geen externe werking heeft. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals

het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Het plangebied is op 7 september 2018 door lokale deskundige onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soortgroepen benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige algemene en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Een gebouw in het plangebied lijkt geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek (visuele inspectie) van de aanwezigheid van een verblijfplaats in de spouw of achter een boeiboord van het gebouw niet uitgesloten worden. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing verstoord en/of vernield worden. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het gebied voorkomende vogel-, amfibieën-, en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd. Om de functie van het (voormalig) kantoorgebouw voor vleermuizen vast te kunnen stellen is nader onderzoek vereist. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

5.6.4 Conclusie

De wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten zijn op basis van het uitgevoerde onderzoek niet volledig vast te stellen. Vanwege de nestelende vogels in de loods en beplanting, dient bij de uitvoering van de voorgenomen activiteiten rekening gehouden te worden met bezette vogelnesten. In het kader van de zorgplicht dient rekening gehouden te worden met amfibieën in winterrust en bezette nesten van grondgebonden zoogdieren. Om te voorkomen dat de rugstreep tijdens de sloop- en bouwfase voor problemen gaat zorgen, dient voorkomen te worden dat deze soort zich in het plangebied gaat vestigen. Een deel van de te slopen bebouwing vormt een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen en op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de aanwezigheid van vleermuizen niet uitgesloten worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen is aanvullend onderzoek vereist. Vanwege de ligging op enige afstand van beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot negatieve effecten op beschermd (natuur)gebied. Het effect van emissie van NO_x is mogelijk groter dan het plangebied, maar vanwege de geringe emissie en de ligging op enige afstand van Natura2000-gebied, is het niet aannemelijk dat er een toename van depositie NO_x optreedt, hoger dan de grenswaarde van 0,05 mol/ha/jaar.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Laagland Archeologie heeft in november 2018 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd aan de herontwikkeling bedrijfslocatie Coentjesweg 10 te Oud-Vossemeer. Het onderzoek vond plaats in verband met de ruimtelijke procedure vanwege het voornemen de voorgenomen bouwwerkzaamheden op het terrein. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven, het complete onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Hiertoe zijn een aantal onderzoeksvragen opgesteld (zie paragraaf 1.7 van het onderzoeksrapport).

Omdat de getijdenafzettingen van het Wormer Laagpakket in een actief getijdengebied (wadafzettingen) zijn afgezet, gaandeweg minder actief werd en als nat kweldergebied steeds meer verzoete totdat er veengroei kon optreden, waren de omstandigheden verre van optimaal voor bewoning. Het Hollandveen Laagpakket varieert in dikte en op sommige plekken is het niet meer aanwezig. Van het Hollandveen Laagpakket is in ieder geval de top geërodeerd, zodat eventuele archeologische resten waarschijnlijk zijn verdwenen. De afzettingen van het Walcheren Laagpakket zijn in een actief getijdengebied afgezet. Daarom kan de voor alle laagniveaus van de gemeentelijke verwachtingskaart geldende gematigde archeologische verwachting, naar beneden worden bijgesteld. Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek in te stellen en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Tholen, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, de heer Karel-Jan Kerckhaert.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland (CHS) blijkt dat zich binnen het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden bevinden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

5.7.3 Conclusie

Na aanleiding van uitgevoerde bureau- en inventariserend veldonderzoek is de aanbeveling gegeven het plangebied vrij te geven voor verder vervolgonderzoek. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect archeologie en cultuurhistorie staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling (het bouwen van 19 woningen), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Waterverordening Zeeland heeft de provincie Zeeland de Waterwet en het Waterbeleid 21^e Eeuw uitgewerkt. Hierin staan normen voor de regionale watersystemen (het slotenstelsel). Ze moeten bij hevige neerslag voldoende water kunnen bergen en afvoeren. Voor stedelijk gebied geldt als norm dat er eens in de 100 jaar ernstige wateroverlast mag optreden. Voor landelijk gebied is de norm eens in de 25 jaar. Waar glastuinbouw is, geldt een norm van eens in de 50 jaar. Aan de hand van deze normen zorgt het waterschap voor de nodige inrichtingsmaatregelen en voorzieningen om wateroverlast te voorkomen.

6.1.4 Waterschap Scheldestromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Rijkswaterstaat, twee waterschappen, twee provincies en zestien gemeenten zijn samen verantwoordelijk voor het waterbeheer in het stroomgebied Schelde.

De Algemene Vergadering van het waterschap Scheldestromen heeft op 19 november 2015 het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 laat het waterschap de hoofdlijnen zien van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen. In het plan zijn doelen gesteld voor de thema's watersysteem en afvalwaterketen.

Concreet betekent dat voor het watersysteem de volgende doelen:

- Watersystemen zijn zo ontworpen dat ernstige en langdurige wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen: oppervlaktewater treedt niet vaak buiten zijn oevers.
- De gehanteerde waterpeilen zijn afgestemd op het grondgebruik oftewel de functies landbouw, natuur en wonen: goed waterpeil onder normale omstandigheden.
- Zorgen voor waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: gezond oppervlaktewater.
- Faciliteren van een verantwoord gebruik van het beschikbare zoetwater.

Voor de afvalwaterketen is het volgende doel van belang:

- In de afvalwaterketen van de toekomst wordt afvalwater op een duurzame en efficiënte manier ingezameld en gezuiverd, zodat het geen bedreiging vormt voor volksgezondheid en omgevingskwaliteit.

6.2 Watertoetsproces

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het waterschap is geïnformeerd middels het aanmeldformulier watertoets. Bij het Waterschap Scheldestromen wordt hiervoor een watertoetstabel gebruikt. De watertoetstabel is ingevuld en opgestuurd naar het Waterschap. De watertoetstabel is opgenomen in bijlage 4. De reacties van het waterschap Scheldestromen en de gemeente Tholen zijn inmiddels verwerkt in de tabel. Hieronder wordt kort ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied.

In de toekomstige situatie zal de hoeveelheid verharding in het plangebied niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is circa 5983 m² van het terrein verhard. Vanaf de luchtfoto zoals opgenomen in hoofdstuk lijken grote delen van het terrein onverhard, maar hier is sprake van verharding met

een kleine laag mos, gras of onkruid ontstaat door leegstand. De foto's van het plangebied (eveneens opgenomen in hoofdstuk 2) bevestigen dit.

In de nieuwe situatie zal dit uitgaande van 50% verharding van de woonbestemming en 100% verharding van de verkeersbestemming circa 5875 m² zijn. Extra bergingscapaciteit is om deze reden niet noodzakelijk. Bij een afname van het verharde oppervlak kan meer water infiltreren in de bodem, wat kan leiden tot stijging van het grondwater. Dit punt wordt als belangrijk aandachtspunt meegenomen in de ontwikkeling. Het hemel- en afvalwater wordt gescheiden aangeboden op het ter plaatse aanwezige gemengde rioolstelsel.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Verantwoording van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: Voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 9)

In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent overschrijding van bouwgrenzen en afwijkende maten beschreven.

Algemene gebruiksregels (Artikel 10)

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)

In dit artikel wordt aangegeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

Overige regels (Artikel 13)

Dit artikel gaat in op de werking van wettelijke regeling zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening en parkeren en laden/lossen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Groen (Artikel 3)

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, verblijfsgebied en de 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.

Verkeer (Artikel 4)

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen en zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Parkeervoorzieningen;
- Nutsvoorzieningen;
- kleinschalige speelvoorzieningen;
- ontmoetingsplaatsen;
- geluidwerende voorzieningen;
- niet-permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel;
- reclame-uitingen;
- bankjes;
- bloempotten;
- voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- groen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

Wonen – Aaneen of geschakeld (Artikel 5)

De voor 'Wonen - Aaneen of geschakeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen waaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hiernaast zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen toegestaan.

In de bouwregels is geregeld dat woningen(hoofdgebouwen) geschakeld, danwel ten minste twee aaneen worden gebouwd binnen het aangeven bouwvlak en conform de aangeven bouwregels. Bijbehorende bouwwerken mogen ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ op de verbeelding worden gebouwd.

Er is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders via een omgevingsvergunning medewerking kunnen verlenen aan vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen mits dit past binnen het meest recent vastgestelde woningbouwprogramma.

In de specifieke gebruiksregels is een regeling opgenomen voor de uitoefening van andere activiteiten in woningen.

Wonen – Vrijstaand of tweeaan (Artikel 6)

De voor 'Wonen – Vrijstaand of tweeaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen waaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige

activiteiten. Hiernaast zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen toegestaan.

In de bouwregels is geregeld dat woningen(hoofdgebouwen) aaneengebouwd, geschakeld of vrijstaand worden gebouwd binnen het aangeven bouwvlak en conform de aangeven bouwregels. Bijbehorende bouwwerken mogen ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ op de verbeelding worden gebouwd.

In de specifieke gebruiksregels is een regeling opgenomen voor de uitoefening van andere activiteiten in woningen.

Wonen – Voorzieningen (Artikel 7)

De voor 'Wonen - Voorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in combinatie met 24-uurs zorg of verpleging, (para)medische voorzieningen, dienstverlening. Verder zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen toegestaan.

In de bouwregels is geregeld dat er grondgebonden en gestapelde woningen kunnen worden gebouwd binnen het aangeven bouwvlak en conform de aangeven bouwregels. Bijgebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding ‘Bijgebouwen’ worden opgericht. Binnen het hoofdgebouwvlak is een maximumbebouwingspercentage voor hoogbouw (2 tot 3 bouwlagen en een kap) geregeld. Voor maximaal 60% van het bouwvlak is een goothoogte van 9 m en nokhoogte van 15 m toegestaan. Voor het overige deel (40%) is de maximum goothoogte 6 m en de maximum nokhoogte 10 m.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Tholen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Het plan is financieel haalbaar, dit is door initiatiefnemer aangetoond aan de gemeente Tholen via vertrouwelijke stukken. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Flevoland

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter vooroverleg naar de provincie Zeeland gestuurd. De provincie heeft in haar advies aangegeven dat enkele begrippen omtrent archeologie geactualiseerd dienen te worden en heeft opmerkingen gemaakt over het aantal woningen dat het bestemmingsplan mogelijk maakt in relatie tot de woningbouwplanning, dit moet verduidelijkt worden. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt verduidelijkt. Expliciet is aangegeven dat de bewoning van de appartementen gepaard gaat met de verplichte afname van 24-uurs zorg. Verder is uit overleg tussen initiatief en de gemeente Tholen gebleken is dat er voldoende ruimte is in de woningbouwplanning om het project te kunnen realiseren. Het advies van de provincie Zeeland is opgenomen in bijlage 5.

9.1.3 Waterschap Scheldestromen

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter vooroverleg naar het Waterschap Scheldestromen gestuurd. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Het waterschap is in de voorbereiding reeds geïnformeerd middels het aanmeldformulier watertoets. Bij het Waterschap Scheldestromen wordt hiervoor een watertoetstabel gebruikt. De watertoetstabel is ingevuld en opgestuurd naar het Waterschap. De watertoetstabel is opgenomen in bijlage 4. De reacties van het waterschap Scheldestromen en de gemeente Tholen zijn verwerkt in de tabel. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 6.

9.1.4 Veiligheidsregio Zeeland

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter vooroverleg naar de Veiligheidsregio Zeeland gestuurd. In het advies wordt aangegeven dat in de omgeving een risicobron aanwezig is, namelijk het transport van gevaarlijke stoffen over het Schelde-Rijnkanaal. Het toxisch invloedsgebied van het Schelde- Rijnkanaal is 1070 meter. Het plangebied ligt op circa 800 meter van het kanaal en ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de vaarweg.

In dit bestemmingsplan zijn echter redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkeling voor grote groepen personen, meer afstand tussen risicobron en ontvangers. De veiligheidsregio heeft daarom adviezen gegeven ter beperking van de risico's. De gemeente kan dit regelen via een overeenkomst met de initiatiefnemer. Het volledige advies is opgenomen bijlage 7.

9.2 Informatie en inspraak

In april 2019 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en maatschappelijke organisaties. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 26 april 2019 tot en met 6 juni 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn een 10-tal inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie hebben op enkele punt geleid tot aanpassing van het plan. Verder is gevraagd om in de bouwfase zo min mogelijk overlast te veroorzaken voor de omgeving. Bij de fysieke uitvoering van het plan zal daarom gekeken worden naar een route voor het bouwverkeer waarbij de omgeving zo min mogelijk overlast ervaart. Verder wordt via een schouw van de bodemopbouw rekening gehouden worden met de toe te passen

funderingsmethode in relatie tot de bestaande bebouwing in de omgeving. Om deze reden is gekozen voor een zo ruim mogelijke afstand tussen de nieuwe hoofdgebouwwlakken en de bestaande bebouwing.

Degenen die een inspraakreactie hebben ingestuurd hebben schriftelijk antwoord ontvangen omtrent de verwerking van de inspraakreactie. De Inspraaknota is bijgevoegd in bijlage 8.

9.3 Zienswijzen

De paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Overzicht verrichte bodemonderzoeken en tanks

Bijlage 2 Quickscan Natuurwaarden

Bijlage 3 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 4 Aanmeldformulier Watertoets

Bijlage 5 Advies provincie Zeeland

Bijlage 6 Advies waterschap Scheldestromen

Bijlage 7 Advies veiligheidsregio Zeeland

Bijlage 8 Inspraaknota