



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Kotterstraat 61 te Tholen

Gemeente Tholen

Datum: 17 september 2019

Projectnummer: 190197

ID: NL.IMRO.0716.bpKotterstrTLN-VO01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	7
2.4	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Milieueffectrapportage	15
4.2	Bodem	16
4.3	Geluid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Water	20
4.8	Natuur	25
4.9	Archeologie	26
4.10	Cultuurhistorie	27
4.11	Verkeer en parkeren	27
5	Wijze van bestemmen	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Dit bestemmingsplan	30
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 4: Quick scan natuur
- Bijlage 5: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het adres Kotterstraat 61 te Tholen is in het verleden in gebruik geweest als supermarkt. Inmiddels heeft het pand haar functie verloren, waardoor er een herontwikkelingslocatie is ontstaan binnen de bebouwde kom van Tholen. Er zijn diverse initiatieven geweest om binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan een nieuwe invulling te vinden, die om diverse redenen niet zijn gerealiseerd. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat nu het voornemen om de gronden ter plaatse te herontwikkelen ten behoeve van zes grondgebonden koopwoningen.

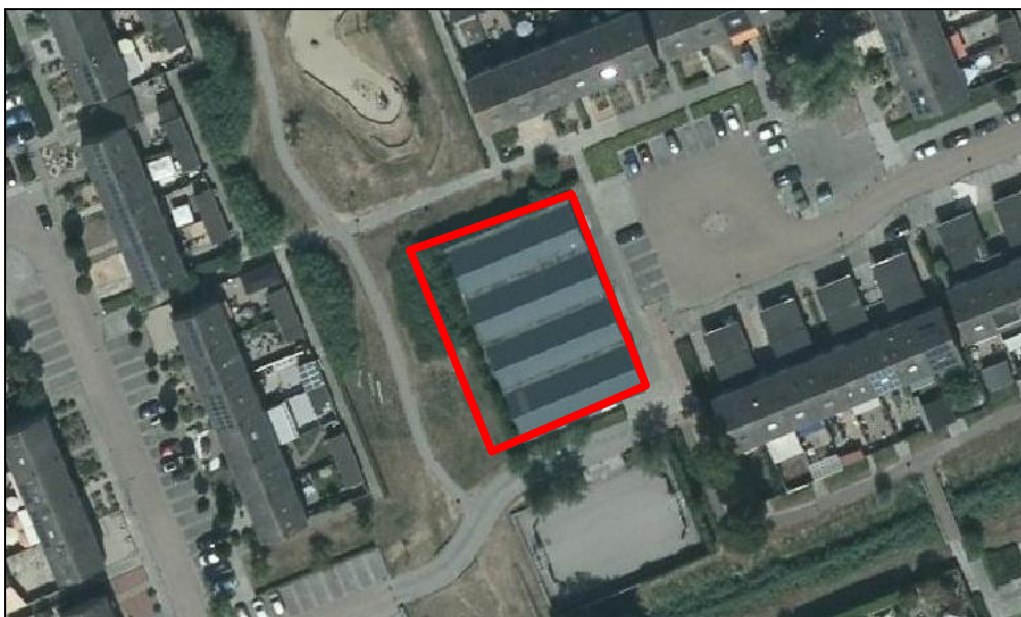
Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen', aangezien de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen - 3' geen woningbouw mogelijk maakt. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Tholen. Het plangebied ligt te midden van de woonwijk 'Dalempolder'. Aan de zuid- en noordzijde van de ontwikkellocatie zijn kleinschalige speelplekken aanwezig. Ten oosten wordt het perceel begrensd door een parkeervoorziening die aangesloten is op de Kotterstraat. Ten slotte vormt een kleinschalige grasweide inclusief voetpad de begrenzing aan de westzijde. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



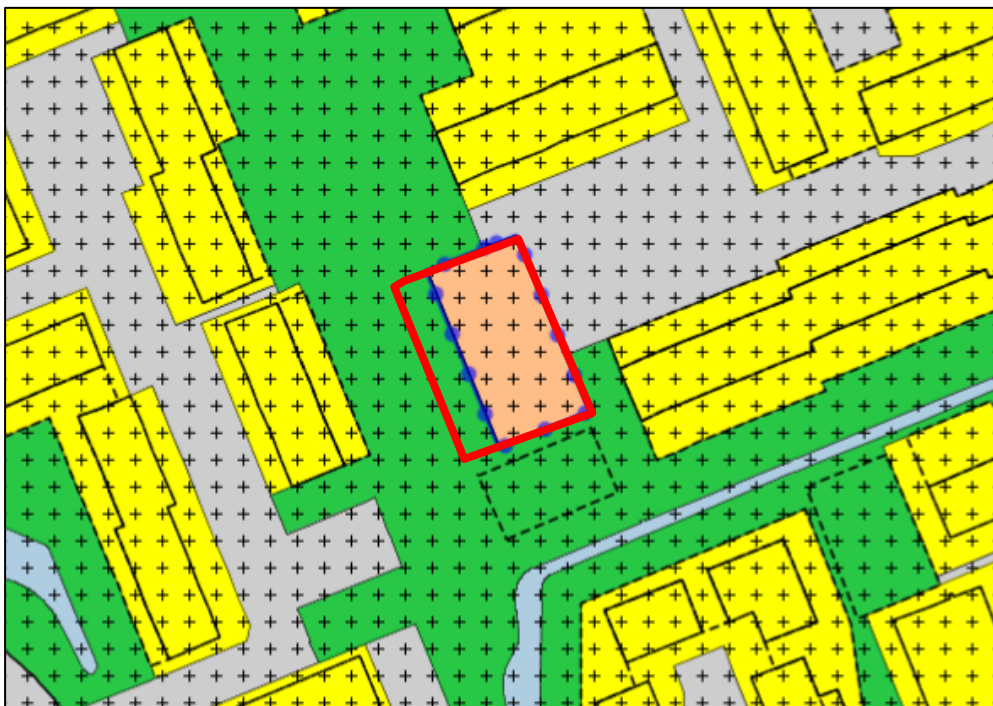
Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen', vastgesteld op 14 maart 2013 door de gemeenteraad van Tholen. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Gemengd - Voorzieningen - 3' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Gemengd - Voorzieningen - 3

De voor 'Gemengd - Voorzieningen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor de-tailhandel, niet zijnde een supermarkt, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. De maatvoering van het gehele perceel is een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 en 4 meter.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, voet- en fietspaden en dergelijken. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen voor ontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 15 m².

Waarde - Archeologie - 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter. Tevens is met deze dubbelbestemming onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 250 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 40 centimeter onder het maaiveld.

De beoogde woningbouwontwikkeling op het perceel Kotterstraat 61 past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

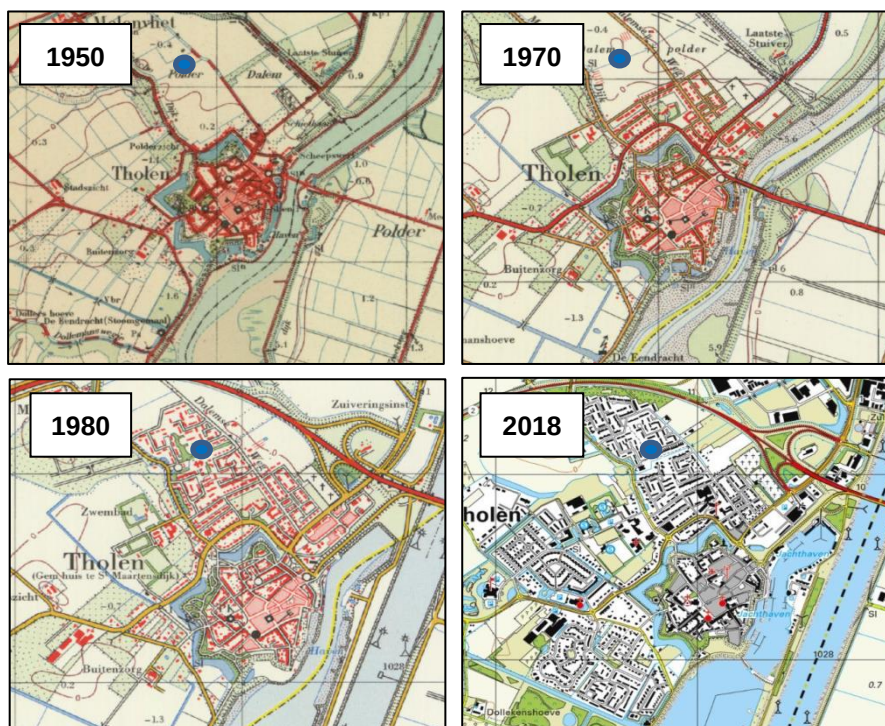
Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt aandacht gegeven aan bouwen en verkeer. Met betrekking tot de functionele structuur wordt ingegaan op de huidige functie van het plangebied.

2.1 Historische context

De stad Tholen stamt uit de 14e eeuw. De vestingwerken van begin 17e eeuw geven de stad zijn sterke historische identiteit. Vesten en bolwerken zijn nog grotendeels intact, evenals de oude stadskern. Daarom is het historisch centrum van Tholen als beschermd stadsgezicht aangewezen. De grote Kerk, het oude raadhuis en de molen de Hoop vormen de markantste gebouwen. Naast de belangrijke militaire functie van Tholen kende de plaats nog een belangrijke agrarische functie en had het een grote vissersvloot. Navolgende afbeeldingenreeks toont dat de bebouwing in Tholen lang beperkt is gebleven tot binnen de vestingmuren. De eerste woningbouw buiten de veste concentreerde zich vooral ten noorden van de historische kern, in de vorm van stempelbouw naar een vast arrangement (zie afbeelding '1970'). In deze periode ontstond eveneens een ruim en groen opgezette villawijk ten westen van de veste. In de periode tot 1980 verspreide de stempelstructuur zich verder noordwaarts. In de periode 1990-2018 completeerde het beeld van het huidige Tholen met een Vinex wijk ten westen van de historische kern en een woonwijk met woonerfstructuur ten zuidwesten van de kern.



Bebouwingsverloop Tholen 1950-2018 (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Ruimtelijke structuur

Tholen ligt aan de Eendracht, nu een langgerekte haven naast de Schelde-Rijnverbinding. De historische stad kent meerdere sferen. Het oudste deel met de Markt en de kerk is zeer compact, heeft smalle, bochtige straten en een kleinschalige, gevarieerde bebouwing met een rijke architectuur. De schil buiten de vesten bestaat uit merendeels vrijstaande bebouwing met verspreid bijzondere functies op knooppunten. Deze veelal begin 20e-eeuwse aangroeiing past in het klassieke beeld van de vestingstad. Daarbuiten liggen de planmatige uitbreidingen. Deze naoorlogse woonwijken hebben elk hun eigen karakter.

De woonwijk waar het plangebied deel van uitmaakt, de Dalempolder, is een dergelijke naoorlogse planmatige uitbreiding en ligt aan de noordwestkant van Tholen. Deze wijk kenmerkt zich door overwegend rechthoekige blokverkaveling met voornamelijk grondgebonden (rij)woningen. Er zijn weinig voorzieningen aanwezig in de wijk. Een belangrijke structuurdrager van de wijk is een groenstructuur die de wijk dooradert, inclusief (kleinschalige) speeltuinen en voetpaden. Onderhavig plangebied is gesitueerd aan deze groenstructuur en ligt daarmee centraal in de woonwijk. De architectonische structuur van het voormalige supermarktgebouw valt met haar sheddakconstructie uit de toon bij de langskap die overwegend voorkomt in de wijk. Ook het gesloten karakter van het gebouw, de niet-representatieve gevel richting de groenstructuur en de lichtgekleurde steen dragen bij aan het bijzondere karakter van het gebouw ten opzichte van de omgeving.

2.3 Functionele structuur

Als hoofdkern van het eiland heeft de kern Tholen een bovenlokale functie. Hier zijn de meeste voorzieningen aanwezig. Het winkelaanbod is compleet en gevarieerd. Deze voorzieningen zijn geconcentreerd in het historisch centrum van de kern. Voor de wijk Dalempolder geldt deze bovenlokale functie niet. De bebouwing in de wijk is – een enkele uitzondering daargelaten – geheel gericht op wonen. Er is geen bedrijvigheid in de wijk. Bedrijvigheid in de omgeving van de Dalempolder is te vinden ten noordoosten van de wijk in de vorm van bedrijventerrein 'Slabbecoornpolder' en ten zuidwesten in de vorm van een sport-/scholencluster.

Het plangebied zelf bevindt zich aan de Kotterstraat 61. Het perceel is circa 845 m² groot. In de huidige situatie is er een voormalige supermarkt gevestigd op het perceel. In 2002 heeft de gemeenteraad van Tholen een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied. In het voorbereidingsbesluit is geregeld dat planologische ruimte voor supermarkten in het plangebied beperkt dient te worden ten gevolge van nieuwe supermarkten aan de oostkant van Tholen (bestemmingsplan 'VesteTuin'). Nadat de supermarkt het plangebied heeft verlaten zijn er diverse initiatieven geweest om binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan een nieuwe invulling te vinden. Dit is om diverse redenen niet gelukt, waardoor de bebouwing reeds jaren in onbruik is.

Het voormalig supermarktgebouw beslaat het gehele perceel en zal voor de beoogde ontwikkeling worden gesloopt. De perceelzijde aan de Kotterstraat heeft een stenig karakter door de parkeergelegenheid. De overige zijdes liggen aan de centrale parkstructuur van de wijk en kennen hiermee een veel groener karakter. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie.



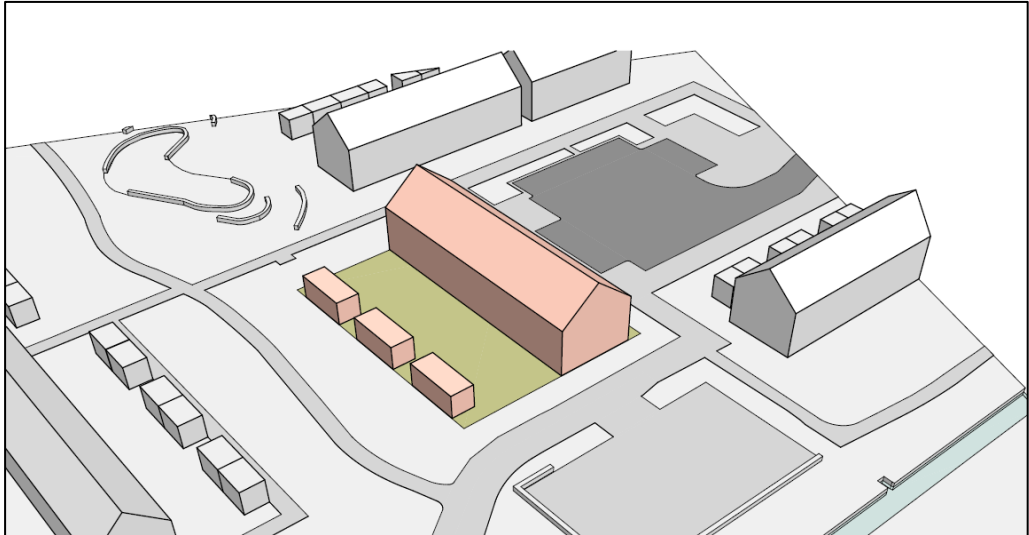
Impressie huidige situatie plangebied met boven het aanzicht vanuit de Kotterstraat en beneden het aanzicht vanuit de centraal in de wijk gelegen groenstructuur (bron: Kolpa Architecten)

2.4 Toekomstige situatie

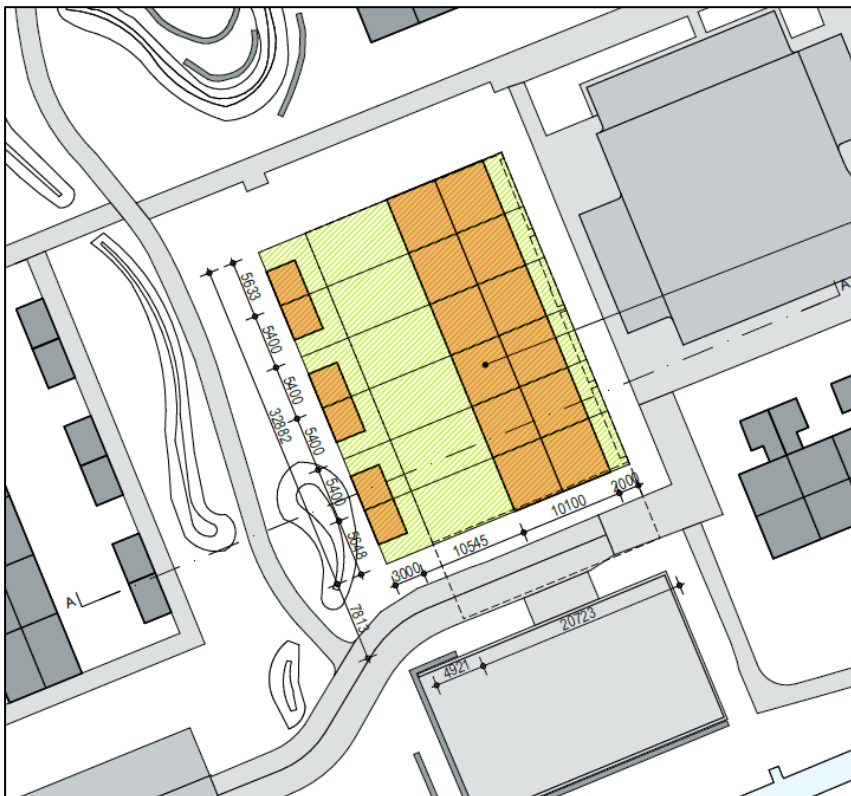
Om het leegstandsprobleem van de voormalige supermarkt op te lossen bestaat het voornemen om de huidige bebouwing te slopen en hier zes grondgebonden koopwoningen te realiseren. De woningen zijn beoogd als rijwoningen met langskap, in overeenstemming met de overige bebouwing in de wijk. De woningen zijn gericht op de Kotterstraat en hebben een voor- en achtertuin. De maximale bouw- en goothoogte is in de beoogde situatie respectievelijk 11 en 6 meter. Daarmee sluit het plan qua aard en schaal aan op de woningen in de directe nabijheid van het plangebied. Ten slotte is er in het huidige plan ruimte voor een berging bij iedere woning. Deze bergingen liggen aan de westzijde van de kavels.

In de huidige situatie is de voormalige supermarkt ontsloten op de Kotterstraat. Ter hoogte van het plangebied loopt de doodlopende Kotterstraat over in een parkeervoorziening. Deze ontsluitingssituatie blijft gewaarborgd in de beoogde situatie. Ook worden de bestaande parkeerplaatsen gebruikt als parkeervoorziening voor de beoogde ontwikkeling, aangezien er geen plek is voor parkeren op eigen terrein. Tevens blijft de totale oppervlakte van het perceel (843,6 m²) gelijk aan de huidige grootte. Wel verandert de vorm van het perceel. Zo wordt het perceel aan de zuidzijde circa 8 meter korter en wordt het perceel circa 5 meter breder aan de westzijde. De gronden aan de zuidzijde krijgen naar aanleiding van deze veranderende vorm van het perceel de enkelbestemming 'Groen', in overeenstemming met de omgeving. Als gevolg van dit plan zullen de bestaande groen- en padenstructuren ongewijzigd blijven.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een leegstandsprobleem in een bestaande woonomgeving opgelost door grondgebonden rijwoningen te realiseren, die qua aard en schaal aansluiten bij de omgeving. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel gezien past binnen de kenmerken en karakteristieken zoals die in het plangebied en haar omgeving voorkomen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de te realiseren woningen en de inrichting van het perceel.



Impressie beoogde woningen in relatie tot reeds aanwezige bebouwing (bron: Kolpa Architecten)



Impressie inrichting perceel Koterstraat 61 (bron: Kolpa Architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet daarentegen wel de behoefte van de ontwikkeling worden aangetoond. Voor deze behoeftebeschrijving wordt verwezen naar 3.3.1. Bovendien wordt met dit plan een leegstandsprobleem opgelost binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Algemeen

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

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

Toetsing

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

Aangezien de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, met de herontwikkeling een leegstandsprobleem wordt opgelost en danig wordt aangesloten bij de karakteristieken van de bebouwde omgeving, wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de provinciale ambities op het gebied van wonen.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling past binnen de provinciale belangen uit het omgevingsplan Zeeland 2018.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Algemeen

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 geeft aan welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Toetsing

Op het gebied van wonen bevat de provinciale omgevingsverordening enkel regels (artikel 2.7) ten aanzien van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Gelet op het feit dat voorliggend plan is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied vormen deze regels geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling past binnen de provinciale belangen uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2017-2021

Op 22 november 2016 is de 'Woonvisie 2017-2021' door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor de woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporatie. Het hoofddoel van het gemeentelijk woonbeleid is het versterken van Tholen als aantrekkelijke woongemeente voor de brede groep inwoners door het faciliteren en stimuleren van inzet voor woonkwaliteit en leefbaarheid. Hierbij zijn de tien volgende speerpunten van het beleid geformuleerd:

- Alle doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Tholen. Daarbij inzetten op gedifferentieerde evenwichtige wijken met een mix van woonstijlen waarin verschillende groepen kunnen wonen.
- Het bouwen van nieuwe woningen gebeurt naar behoefte. Het initiatief hiervoor ligt bij marktpartijen.
- Bewaken (consolideren) betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen voor de primaire en secundaire doelgroep in de sociale huursector. Oog voor beschikbaarheid woningen voor de middeninkomens tot 44.000 euro. Idem voor woningen boven de liberaliseringsgrens.
- Stimuleren van verduurzaming en kwaliteitsvergroting van de bestaande en soms verouderde woningvoorraad; koop en huur.
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk of kern in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking. Indien nodig stimuleren wonen met zorg netwerken en/of faciliteiten en ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten.

- Aandacht voor kwetsbare doelgroepen, in het bijzonder de GGZ-groep. We willen beter zicht krijgen op de instroom van deze groepen en organiseren van begeleiding.
- Bewaken van de vitaliteit van het gebied als geheel en in de kernen. Hiervoor initiatieven vanuit de samenleving versterken en stimuleren van aandacht en zorg voor elkaar.
- Realiseren van de herstructurering in Sint Maartensdijk-(West). Realisatie van wijken zoals Suzannaland in Sint-Annaland en Vestetuin in Tholen.
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking met de corporatie, huurdersorganisatie en marktpartijen en monitoring van voortgang en resultaten.
- Er wordt een integraal aanjaagteam geformeerd dat zich inzet voor algemene verbetering van de particuliere voorraad, verduurzaming en langer thuis wonen.

Toetsing

Voor de gemeente Tholen geldt dat er in de periode 2013-2022 709 woningen deel uitmaken van de 'harde' plancapaciteit (het totaal aantal woningen in onherroepelijk geworden bestemmingsplannen). Dat is ruim onder de behoefteraming van 993 woningen. Kwantitatief gezien levert het plan een bijdrage aan het bereiken van de behoefteraming. Voorliggend plan maakt geen onderdeel uit van de (harde) plancapaciteit, maar draagt kwalitatief gezien wel bij aan de ambities uit de gemeentelijke woonvisie, door te voorzien in een kwaliteitsimpuls van de wijk Dalempolder door middel van nieuwbouw in het hart van de wijk. Het grootste deel van de inwoners van Tholen woont in de naoorlogse planmatig opgezette woonwijken buiten de historische kern. Het belang van een goede kwaliteit van onder andere Dalempolder staat daarmee buiten kijf. Tholen als aantrekkelijke woongemeente wordt op kleine schaal in de hand gewerkt door onderhavig plan. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met het hoofddoel van het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.2 Groenstructuurplan Tholen gemeente Tholen

Tholen ligt in het zeeleipolderlandschap. De openheid, dijken en zee bepalen in belangrijke mate het gezicht van het landschap. De dorpen in de gemeente Tholen onderscheiden zich door de karakteristieke stedenbouw- en verkeerskundige kenmerken. Tholen zelf onderscheidt zich door de unieke oude vesting en bijbehorende vestingwallen die het kloppende hart van dit dorp vormen. Deze kern is in het algemeen erg compact gebouwd, waardoor er weinig ruimte is voor het openbaar groen. De groene omgeving bevindt zich daardoor vooral buiten de kern. Enkele landschappelijke lijnen zijn op diverse plaatsen versterkt door boomstructuren die Tholen verbinden met het omliggende landschap. Ook binnen Tholen ziet men een aantal landschappelijke lijnen die tot ver binnen de kern doorlopen, op een aantal plekken is geprobeerd om deze te voorzien van een boomstructuur. Omdat er weinig openbaar groen in de kern aanwezig is, is het noodzakelijk dat de verschillende waarden van het openbaar groen voor de middellange en lange termijn worden verzekerd en de visies op het groen en de groenstructuren voor de komende jaren worden vastgelegd. Tevens dienen daartoe acties te worden uitgezet en middelen te worden gereserveerd. De geschetste ontwikkelingen vormen een achtergrond voor de doelstelling van dit groenplan. Deze doelstelling luidt: Het behouden en ontwikkelen van een robuuste groenstructuur die de waarden van groen versterkt. Hierbij wordt in het bijzonder inge-

zet op het aanpassen van de openbare ruimte aan de klimaatverandering en op het vergroten van de biodiversiteit.

Toetsing

De groenstructuur centraal in de Dalempolder, wordt structuurbepalend groen, wijkstructuur genoemd. Deze groenzone is in 2010 gerenoveerd tot een grote groene overzichtelijke parkzone in het hart van de wijk, waarin recreatie en ecologie samengaan. Een parkzone met boomgroepen, grasvelden en watergangen waar omwonenden via een netwerk van wandelpaden optimaal van kunnen genieten.

Onderhavig plan vormt geen belemmering ten aanzien van deze groenrenovatie doordat de ontwerpstructuren overeind blijven. Ten behoeve van het in gemeentelijk eigendom krijgen van een stukje fiets-/voetpad en groenstrook vindt een grondruil plaats en wordt voorzien in groencompensatie door het groen inpassen van de achterkanten van de tuinen en door het vergroenen van de openbare ruimte aan de pleinzijde. Het plan voorziet in het waarborgen van een openbare entree richting de groenstructuur vanaf de Kotterstraat. Er kan gesteld worden dat het plan de toegankelijkheid van de groenstructuur voor de toekomst veilig stelt. Daarmee is onderhavig plan in overeenstemming met het streefbeeld voor de centrale groenstructuur in Dalempolder zoals beschreven stond in het groenstructuurplan 2005 van de gemeente Tholen, op basis waarvan de eerder genoemde groenrenovatie is uitgevoerd.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van het adres Kotterstraat 61 te Tholen ten behoeve van een zestal grondgebonden woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 0,08 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalifice-

² SAB (2019). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Kotterstraat 61 te Tholen. Projectnummer: 190197. 2 juli 2019.

ren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in 2019 door Geofoxx een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat er geen bodemvreemde materialen zintuiglijk zijn waargenomen. Ook in de geanalyseerde mengmonsters van de grond zijn geen verhoogde waarden aangetoond boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn, behoudens een verhoogde concentratie aan barium en naftaleen, geen verhoogde concentraties gemeten boven de streefwaarde. De verhoogde concentratie aan barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong. De oorsprong van de licht verhoogde concentratie aan naftaleen in het grondwater is onduidelijk. De gemeten concentraties vormen echter geen aanleiding voor nader onderzoek. Daarmee vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen). Aangezien het plangebied op circa 325 meter ligt van de provinciale weg N286, ligt het niet binnen een onderzoekszone van een weg. De overige wegen rondom het plangebied hebben een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Feitelijk gezien hebben dergelijke wegen geen onderzoekszone en dient enkel in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uit te worden gevoerd als

³ Geofoxx (2019). Verkennend bodemonderzoek. Kottestraat 61 te Tholen. Projectnummer: 20190455/RSLE. 19 april 2019.

sprake is van hoge verkeersintensiteiten en daarmee hoge geluidsbelastingen voor ontwikkelingen. Dat is bijvoorbeeld het geval als er meer dan 6.000 mvt/etmaal gebruik maken van een weg. Uit verkeerstellingen van de gemeente Tholen volgt dat de Molenvlietsedijk, in 2017 gemeten tussen de Vliethof en de Zoekweg (het drukste gedeelte), nog geen 3.000 verkeersbewegingen per dag kent. Voor de Mossellaan geldt dat er sprake is van nog geen 1.000 voertuigen per dag (gemeten in 2017). De verkeersintensiteiten zijn daarmee dusdanig laag dat daarmee de verwachting gerechtvaardigd is dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet zal worden overschreden en het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend project voorziet in de realisatie van maximaal zes woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁴ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een

⁴ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk. Het plangebied ligt centraal in de woonwijk 'Dalempolder'. In deze wijk komen vrijwel geen andere functies voor dan de woonfunctie. Tevens ligt het plangebied niet aan hoofdinfrastructuur.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan niet leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Opslag	Molenvlietsedijk 15	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30 (geluid)	130
Boomkwekerij	Molenvlietsedijk 15a	Bosbouwbedrijven	50 (geluid)	140

Uit voorgaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden kan worden voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijvigheid niet onevenredig wordt geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten in een omgeving met diverse risicobronnen. Door SAB is daarom een quick scan externe veiligheid uitgevoerd⁵. Uit de quick scan volgt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Tevens ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van één van de risicobronnen. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid en/of een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

⁵ SAB (2019). Quick scan externe veiligheid Kotterstraat 61 te Tholen. Kenmerk: 190197. 9 april 2019.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Strategische visie waterbeheer Zeeland 2050

Klimaatverandering en sociaaleconomische ontwikkelingen stellen steeds hogere eisen aan het waterbeheer in Zeeland. Klimaatverandering leidt onder andere tot meer extreme neerslag, hogere verziltingsdruk en meer langdurige droogte. Zeeland kent regio's waar demografische en waterhuishoudkundige ontwikkelingen plaatsvinden die de bekostiging van het waterbeheer in toenemende mate onder druk zetten. Wanneer deze trends zich voortzetten, is te voorzien dat er een probleem ontstaat met betrekking tot de betaalbaarheid van het regionale waterbeheer.

De ambitie van de Visie waterbeheer Zeeland 2050 is als volgt geformuleerd: Zeeland is een aantrekkelijke provincie om in te wonen, werken en recreëren. Het waterbeheer in Zeeland draagt daaraan bij door kwalitatief goede en betaalbare dienstverlening. Voor laaggelegen delta's wereldwijd is Zeeland een voorbeeld van robuust, adaptief, innovatief en toekomstig waterbeheer.

Het waterbeheer in Zeeland sluit aan bij de maatschappelijke behoeften en is optimaal afgestemd op de natuurlijke mogelijkheden van het gebied en doet recht aan specifieke

ke wensen van gebruikers. Hieraan gerelateerde doelen zijn een goede dienstverlening en acceptabele kosten.

Beleid Waterschap Scheldestromen – Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 laat het waterschap de hoofdlijnen zien van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen. Het waterschap heeft daar namelijk een specifieke verantwoordelijkheid voor. Wettelijk vastgelegde taken zoals het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het doelmatig zuiveren van afvalwater. Ook heeft het waterschap de taak om het watersysteem en de afvalwaterketen robuust te maken voor de toekomst zodat we gevolgen van de klimaatverandering kunnen opvangen. 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.
- 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.

Het waterbeheerplan staat voor verbinding van het werk van het waterschap met het werk van andere overheden: Provincie Zeeland, gemeenten, Rijkswaterstaat, naburige Vlaamse waterbeheerders en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Het waterschap schept randvoorwaarden voor gebruikers, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers zoals burgers, agrariërs, terreinbeheerders, ondernemers en bedrijven, recreanten.

Gemeentelijk Waterbeleid – Stedelijk Waterplan Tholen 2017-2021

Het Stedelijk Waterplan Tholen 2017-2021 is vastgesteld door de gemeenteraad van Tholen op 6 september 2017. In dit plan heeft de gemeente Tholen in samenwerking met Waterschap Scheldestromen in beeld gebracht welke keuzes zijn gemaakt op het gebied van water in bebouwd gebied en wat er wordt gedaan om ook in de toekomst te kunnen rekenen op een duurzaam, veilig en gezond watersysteem.

De gemeente streeft vijf doelen na:

- het ruimtelijk beleid van de gemeente Tholen is aan het einde van de planperiode in lijn met de inhoud van de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie;
- voor het einde van de planperiode heeft er een optimalisatieslag ten aanzien van het beheer en onderhoud van de waterlopen in het bebouwde gebied van de gemeente Tholen plaatsgevonden die is vastgelegd in een door het waterschap en de gemeente gezamenlijk gedragen onderhoudsprogramma;
- voor iedere waterloop in het bebouwde gebied van de gemeente Tholen is een specifiek streefbeeld beschikbaar ten aanzien van de inrichting van de waterloop afhankelijk van zijn functie;
- het Stedelijk Waterplan Tholen geeft expliciet weer hoe haar relatie is met de aanpalende beleidsvelden, waaronder in ieder geval de rioleringszorg, de gemeentelij-

ke grondwaterzorgplicht, recreatie (waar onder sportvisserij), gemeentelijke havens en bluswatervoorzieningen;

- bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de bovenstaande doelen zodanig ingevuld dat de resultaten daarvan in de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en het Omgevingsplan kunnen worden opgenomen.

Toetsing

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.
<u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoogbouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw. Op deze locatie is op dit moment een supermarkt aanwezig. In de huidige situatie is het perceel geheel bebouwd. In de beoogde situatie zal de verharding afnemen. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Ook ligt het plangebied niet in een wateroverlastgebied.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het oppompen van grondwater. In de beoogde situatie is meer ruimte voor het hemelwater om via een natuurlijke weg in de bodem te infiltreren in vergelijking met de huidige situatie. Wel is sprake van hoge grondwaterstanden in het plangebied, waarbij het grondwater tijdens natte periode 10 à 30 cm onder maaiveld ligt. In de verdere planvorming zal hier rekening mee worden gehouden.
<u>Hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat/overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsys-	Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling zal (gescheiden) afgevoerd worden op de aanwezige gemeentelijke riolering. Hemelwater zal aangeboden worden in de HWA-leiding aan de oostzijde van het plangebied. Maximaal de helft van het hemelwater mag ook via de westzijde van het plangebied over het maaiveld naar de

teem en het beperken van overstorten.	aanwezige wadi worden toegebracht. Het vuilwaterriool ligt ook aan de oostzijde van het plangebied.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat gevoelig is voor bodemdaling.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit plan zal dan ook niet van invloed zijn op de kwaliteit van het oppervlaktewater.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op natte natuur.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Binnen het plangebied, of in de directe omgeving, is geen oppervlaktewater aanwezig.
<u>Andere belangen waterbeheerder(s)</u>	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eigendommen van de waterbeheerder.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Niet van toepassing.

Tabel Watertoetstabel

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden Zoommeer, Oosterschelde, Markiezaat en Brabantse Wal liggen in de buurt van het plangebied. Door de afstand tussen het plangebied en deze Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Ook is er binnen 100 meter van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Daarnaast kunnen in en in de directe omgeving van het plangebied vogels broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Verder zijn nestplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten niet te verwachten in het plangebied. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg. In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. In voorliggende situatie betreft het verblijf-

⁶ SAB (2019). Quick scan natuur. Tholen, Kottestraat 61. Projectnummer: 190197.
26 april 2019.

plaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soort dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Tot slot geldt dat tussen de sloop en nieuwbouw kolonisatie van de rugstreeppad moet worden voorkomen in het plangebied door geen plassen water te laten ontstaan.

Beschermde houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

p.m. nader onderzoek vleermuizen

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een bureau- en inventariserend archeologisch veldonderzoek⁷ uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek volgt dat het plangebied in een Zeeuws-Hollands kleigebied ligt. De bodem bestaat uit klakrijke poldervaaggronden in lichte zavel. De top van de bodem is verstoord bij de bouw van de huidige bebouwing. Deze verstoring reikt tussen de 55 en 80 centimeter diepte, daaronder is de bodemopbouw intact. Op basis van het bureauonderzoek zijn vier potentiële archeologische niveaus te verwachten: het Pleistocene niveau, het Laagpakket van Wormer, de Formatie van Nieuwkoop en het Laagpakket van Walcheren. Uit het booronderzoek is gebleken dat geen archeologische lagen of indicatoren zijn aangetroffen. Daarmee worden naar verwachting geen behoudenswaardige archeologische resten verstoord door de beoogde ontwikkeling. Er hoeven daarmee geen maatregelen te worden genomen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

⁷ Bureau voor Archeologie (2019). Bureau- en inventariserend veldonderzoek. Koterstraat 61, Tholen. Rapportnummer: 799. 30 mei 2019.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

De minister heeft de historische stadskern van Tholen aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het doel hiervan is het onderkennen van de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. Onderhavig plangebied ligt niet binnen – of in de directe omgeving van – het beschermd stadsgezicht Tholen. Het plangebied is niet van invloed op de cultuurhistorische waarde van het historisch centrum.

In of rondom het plangebied liggen geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. Wel liggen in de Dalempolder twee historisch waardevolle boerderijen (aan de Molenvlietseweg 15 en de Koningin Julianastraat 62). De boerderijen liggen beiden op enige afstand van onderhavig plangebied. Van een cultuurhistorische structuur is vanwege de verspreide ligging van deze boerderijen geen sprake. De ontwikkeling van het onderhavige plangebied leidt dan ook niet tot indirecte schade aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de omgeving.

Conclusie

Het plan sluit naar aard en omvang aan bij de karakteristieken van de omgeving en tevens wordt er rekening gehouden met de aanwezige structuurdragers. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van zes kooprijwoningen. Gelet op het feit dat het plangebied in een planmatige uitbreidingswijk van Tholen ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Tholen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet-stedelijk' gebied.

⁸ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

Voor de ontwikkeling van de zes kooprijwoningen volgt uit de kencijfers dat er maximaal 47 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. In onderstaande tabel zijn deze cijfers vergeleken met de verkeerscijfers van de voormalige supermarkt.

	Verkeersgeneratie voormalige supermarkt (850 m ²)	Toekomstige verkeersgeneratie (6 rijwoningen)	Vershil
Minimaal	$8,5 \times 84,9 = 722$	$6 \times 7 = 42$	- 680
Maximaal	$8,5 \times 136,7 = 1.162$	$6 \times 7,8 = 47$	- 1.115

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie drastisch af ten opzichte van de huidige situatie. Dit heeft een positieve ontwikkeling op de omgeving alsmede op de infrastructuur.

Parkeren

De gemeente Tholen heeft specifiek parkeerbeleid in de vorm van het Parapluplan Parkeren (vastgesteld op 11 oktober 2018). Dit plan is getoetst aan de parkeernormen uit het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Tholen'. Op basis van deze documenten wordt de kern Tholen gecategoriseerd als zijnde 'weinig stedelijk' gebied. De cijfers worden bepaald op basis van 'rest'. De verhouding tussen parkeerbehoefte in de beoogde situatie (zes kooprijwoningen) ten opzichte van de voormalige situatie (supermarkt) is weergegeven in navolgende tabel. Voor de toekomstige situatie is rekening gehouden met de parkeernorm van koopwoningen in de middenklasse en voor de voormalige supermarkt is uitgegaan van een wijkverzorgende supermarkt.

Parkeerbehoefte voormalige supermarkt (850 m ²)	Toekomstige parkeerbehoefte (6 rijwoningen)	Vershil
$8,5 \times 6 = 51$	$6 \times 1,8 = 11$	- 40

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de parkeerbehoefte drastisch afneemt door onderhavige ontwikkeling. In de toekomstige situatie wordt eveneens gebruik gemaakt van de parkeervoorziening direct aangrenzend aan het plangebied, aangezien er geen ruimte is voor parkeren op het eigen terrein. Dit parkeerhofje wordt eveneens gebruikt door tien andere rijwoningen ten noorden van het plangebied, waar eveneens geen ruimte is voor parkeren op het eigen terrein. Gelet op de huidige parkeerdruk is de verwachting dat er ondanks de toename van zes woningen voldoende aanbod aan parkeermogelijkheden aanwezig blijft.

In de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan is de regeling uit het Parapluplan Tholen overgenomen. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, voet- en fietspaden en dergelijken. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen voor ontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 15 m².

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen. De uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn, enkel onder voorwaarden, toegestaan in een woning en in een bijgebouw. Zelfstandige bewoning in een bijgebouwen is niet toegestaan. Er zijn maximaal 6 grondgebonden woningen in het plangebied toegestaan. Gebouwen mogen enkel worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De maximale bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 11 en 6 meter en zijn tevens aangegeven op de verbeelding. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn enkel toegestaan in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Waarde - Archeologie - 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter. Tevens is met deze dubbelbestemming onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen meteen oppervlakte die meer bedraagt dan 250 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 40 centimeter onder het maaiveld.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het Parapluplan Parkeren van de gemeente Tholen. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.