

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Blok Bouwconsultancy B.V.
Voorstraat 37
3245 BG Sommelsdijk

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

28 juli 2015
19 oktober 2020
27 juli 2021
21 april 2022

VERSIE

1e versie
5e versie
2e versie
3e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 Bestaande situatie	11
2.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving	11
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	12
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Nieuwe situatie	13
3.3 Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk4 Beleidskader	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Gemeentelijk beleid	21
4.4 Conclusie	25
Hoofdstuk5 Water	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente	27
5.3 Beleid waterschap Scheldestromen	28
5.4 Waterhuishouding	29
5.5 Watertoets	31
Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten	33
6.1 Milieu	33
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	42
6.3 Flora en fauna	45
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	49
Hoofdstuk7 Juridische opzet	51
7.1 Algemeen	51
7.2 Verbeelding	51
7.3 Regels	51
7.4 Handhaving bestemmingsplan	53
Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid	55
8.1 Financiële haalbaarheid	55
Hoofdstuk9 Maatschappelijke betrokkenheid	57
9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	57
9.2 Communicatie	57

9.3	Zienswijzen	57
Regels		59
Hoofdstuk1	Inleidende regels	60
Artikel 1	Begrippen	60
Artikel 2	Wijze van meten	65
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	66
Artikel 3	Wonen	66
Artikel 4	Waarde - Archeologie	70
Hoofdstuk3	Algemene regels	72
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	72
Artikel 6	Algemene bouwregels	73
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	74
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	75
Artikel 9	Overige regels	76
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 10	Overgangsrecht	77
Artikel 11	Slotregel	78
 Bijlagen toelichting		
Bijlage 1	Akoestischonderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek deelgebied ten oosten van Patrijzenweg 40	
Bijlage 3	Actualiserend verkennend bodemonderzoek deelgebieden aan weerszijde van Patrijzenweg 48	
Bijlage 4	Onderzoek archeologie	
Bijlage 5	Advies Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland	
Bijlage 6	Notitie stikstofdepositie	
Bijlage 7	AERIUS-berekening gebruiksfase	
Bijlage 8	Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg	
Bijlage 9	Nota van beantwoording zienswijzen	

Hoofdstuk 1 Inleiding

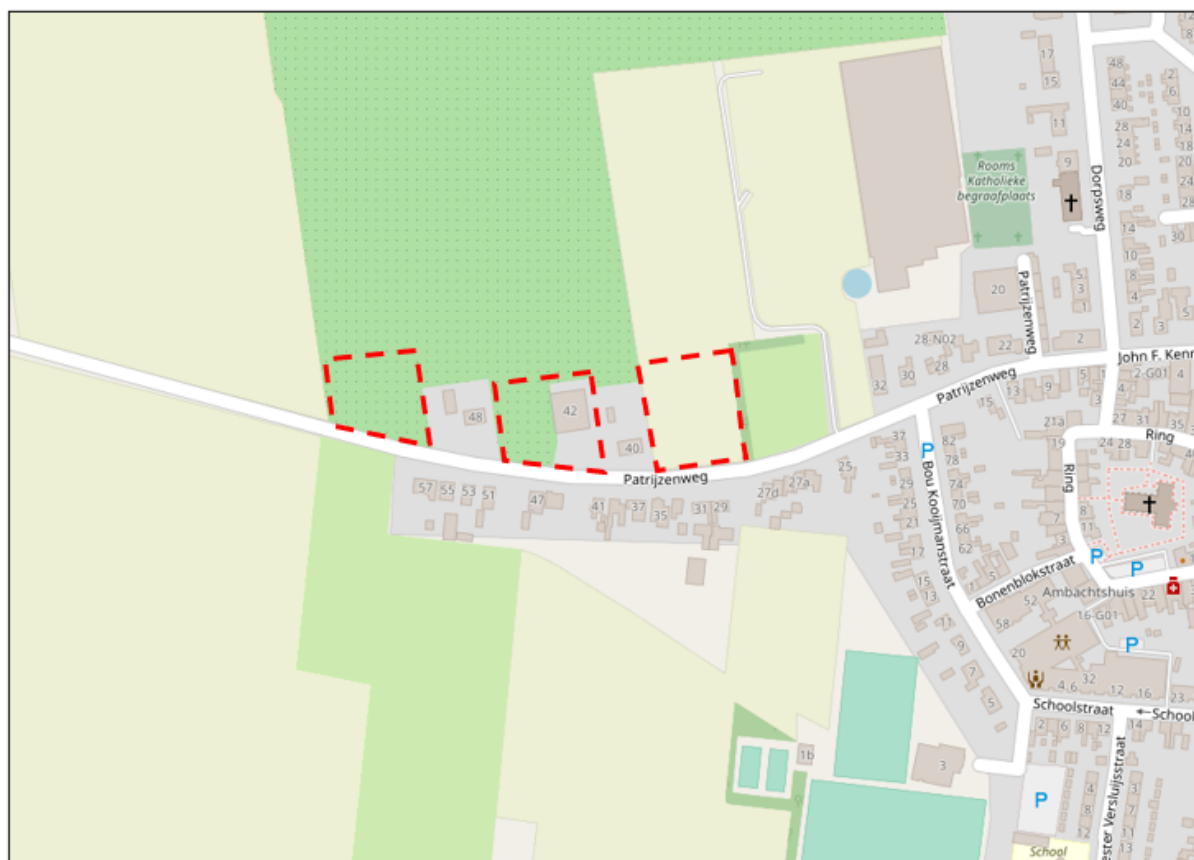
1.1 Aanleiding

Aan de Patrijzenweg 42 in Oud-Vossemeer was een boomgaard van een fruitteeltbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is om bedrijfseconomische redenen verplaatst. Thans zijn de gronden in gebruik voor akkerbouw. Eerder was een plan ontwikkeld om op de achterlaatllocatie 32 woningen mogelijk te maken. Dit plan is niet haalbaar gebleken. In verband hiermede zijn de mogelijkheden onderzocht om een kleinschaliger herontwikkeling mogelijk te maken om alleen het bebouwingslint aan de Patrijzenweg te verdichten. Hierdoor kan de lintzone langs de Patrijzenweg aan de noordwestzijde van Oud-Vossemeer worden versterkt met een dubbelzijdig bebouwingslint. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is deze vervolgfunctie goed inpasbaar, omdat extra lintbebouwing passend is binnen de structuur van het dorp. Met het toevoegen van 11 woningen wordt een bijdrage geleverd aan het tekort naar woningen in de kern Oud-Vossemeer, omdat er geen ruimte meer is in het bestaand stedelijk gebied. Deze woningen zijn een toegevoegde waarde voor de toekomst- en belevingswaarde, alsmede het in stand houden van het voorzieningenniveau van Oud-Vossemeer.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied", waarin de percelen zijn bestemd voor "Agrarische doeleinden". De gevraagde planontwikkeling is niet toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen bestemmingswijziging naar 'Wonen' juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Patrijzenweg ten noordwesten van het dorp. De woningen worden aan weerszijden van bestaande woningen aan de Patrijzenweg 40 en 48 gerealiseerd. Aan de overzijde van de Patrijzenweg staan grondgebonden woningen (enkelzijdige lintbebouwing). Een situatietekening met omgeving is opgenomen in figuur 1.



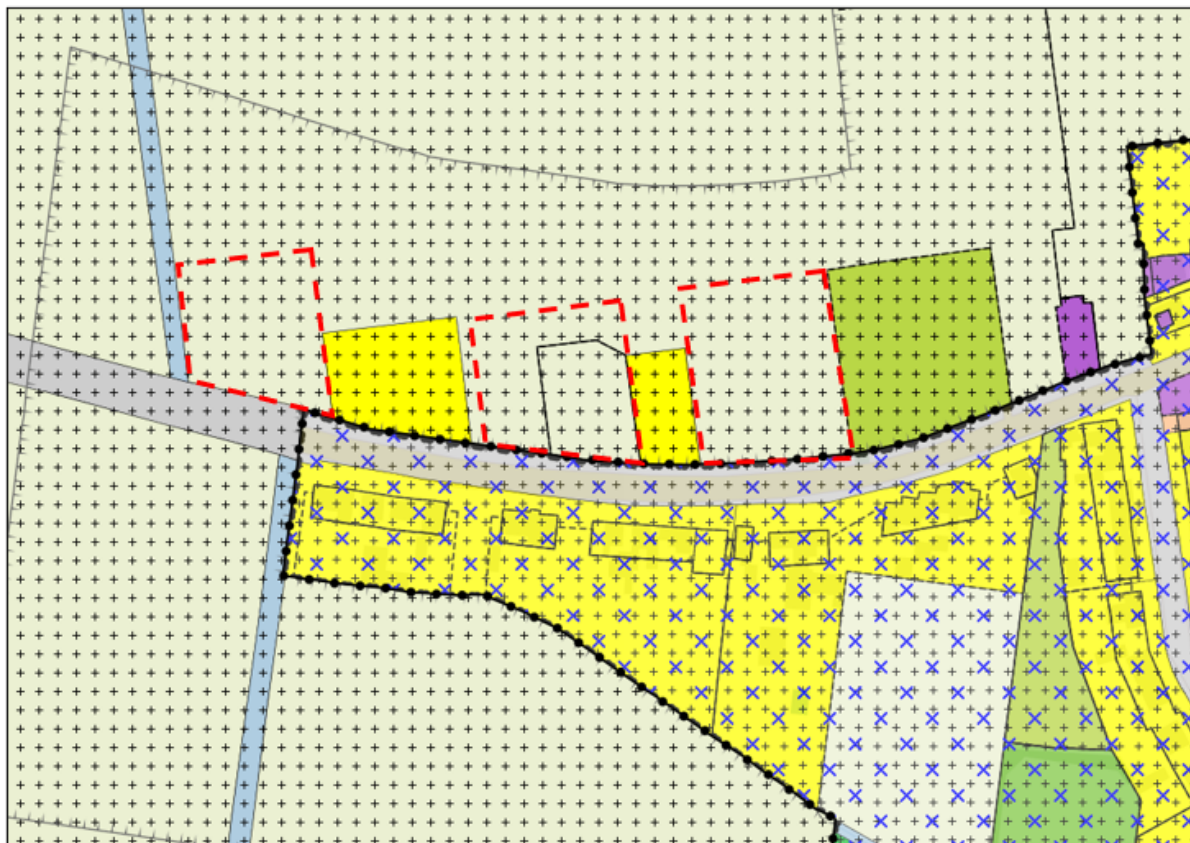
Figuur 1: Situering plangebied en omgeving. De drie deelgebieden zijn rood gestippeld omlijnd.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
"Buitengebied Tholen"	19 december 2013	5 november 2014
"Parapluherziening Parkeren Tholen"	11 oktober 2018	
"Parapluherziening Woonvormen"	15 april 2021	

De gronden zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" bestemd voor 'Agrarisch'. Binnen het bouwvlak op nummer 42 zijn bedrijfsgebouwen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De twee bestaande - buiten het plangebied gelegen - woningen aan de Patrijzenweg 40 en 48 zijn al positief bestemd. Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - afwegingszone woon- en verblijfsgebied'. Deze gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede aangeduid voor het waarborgen van de belangen van aangrenzende woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. Bij Uitspraak van 5 november 2014 van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State is het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" onherroepelijk van kracht geworden.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Tholen (plangebied rood omlijnd).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 omvat de milieuaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving

Historie

De eerste uitgifte van Vossemeer geschiedde in het jaar 1410, en omvatte het gebied dat samenvalt met de Oud Vossemeerse Polder. In 1415 voegde hertog Willem van Beieren als graaf van Holland en Zeeland daar een groter gebied aan toe, dat de voormalige gemeente Oud-Vossemeer op Tholen en Nieuw-Vossemeer in Noord-Brabant omvatte. Na de tweede uitgifte hebben de heren de Kerkpolder ingedijkt; daarna successievelijk alle andere polders onder Oud en Nieuw-Vossemeer. Het dorp Oud-Vossemeer is vermoedelijk pas ná 1430 gesticht.



Oud-Vossemeer 1856



Oud-Vossemeer 1911



Oud-Vossemeer 2012.

Plangebied en omgeving

De gronden aan de noordwestzijde van Oud-Vossemeer zijn van oudsher na de inpoldering gebruikt voor agrarische doeleinden, waaronder akkerbouw. Kenmerkend is de akkerbouw met kleinschalige fruitteeltgronden. Tot voor kort stonden er boomgaarden in het plangebied. Het dorp is door de jaren heen verder ontwikkeld en uitgebreid, onder andere richting het plangebied. Het plangebied maakt nu al onderdeel uit van de westelijke entree van het dorp. Deze planontwikkeling voorziet in het toevoegen van woningen aan de noordzijde van het lint van de Patrijzenweg dat in dit bestemmingsplan verder wordt onderbouwd.

De inmiddels gesloopte loods.



Bestaande woning aan Patrijzenweg.



De Patrijzenweg met links lintbebouwing.



Entree Oud-Vossemeer.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Oud-Vossemeer onderscheidt zich door de tweedeling van het dorp. Het gebied aan de noordzijde vormde in het verleden het havengebied, terwijl het zuidelijke gedeelte het centrumgebied vormde. De twee delen zijn aan elkaar gegroeid door een kleinschalige lintbebouwing. Het plangebied ligt ten noordwesten van het dorp.

Het plangebied was in gebruik als boomgaard voor fruitteelt. De bestaande bebouwing bestaat uit een koelcel/opslag met laad- en losplaats. Aan weerszijden van de loods staan twee burgerwoningen aan de Patrijzenweg 40 en 48. De eigenaar zal zijn bedrijfsactiviteiten verplaatsen naar een ander perceel in de gemeente Tholen waar meer groeimogelijkheden zijn. Mede door de ligging aan de westelijke entree van het dorp en de nabijheid van het centrum, biedt dit een unieke mogelijkheid voor een transformatie naar woondoeleinden om het bebouwingslint te versterken. Het verplaatsen van een bedrijf in dit lint draagt hieraan bij, temeer daar er in de kern geen nieuwe verdichtingsmogelijkheden meer zijn.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het uitbreidingsgebied ligt ten noordwesten van het organisch gegroeide Oud-Vossemeer, waar het rechtlijnige, rationele polderlandschap raakt aan de oudere lintwegen, in dit geval de Patrijzenweg, die naar de dorpskern leidt. Er is gekozen om het bebouwingslint te versterken door aan weerszijden van de woningen Patrijzenweg 40 en 48 drie clusters van vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen te realiseren die in het plan met de rechtlijnigheid van het polderlandschap meegaan. Op deze wijze blijft de geschiedenis van het landschap leesbaar. Deze woningen aan de noordkant van de Patrijzenweg doen mee in het huidige straatbeeld aan deze weg.

Het polderland is nu in gebruik als akkerbouw. De ten noorden van het plangebied gelegen gronden blijven als zodanig in gebruik. De lintbebouwing aan de rand van het dorp biedt ruim opgezet woonlandschap en een mooi overgangsgebied tussen dorp en land.

3.2 Nieuwe situatie

De lintbebouwing wordt versterkt met het toevoegen van 11 vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen aan weerszijde van de Patrijzenweg 40 en 48. De grondgebonden woningen komen op ruime kavels te staan waarbij de open structuur en landschappelijke opzet niet uit het oog worden verloren. De situering is zodanig gekozen dat er vanuit oogpunt van bedrijven en milieuzonering voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende functies en de nieuwe milieugevoelige functies. Om die reden krijgen de noordelijk gelegen randen van de woonpercelen binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -windhaag', zodat rekening wordt gehouden met de spuitzone.

De bouwvlakken van de drie deelgebieden liggen op 5 m uit de bestemmingsgrens. Binnen deze 5 m brede zones zijn geen bijgebouwen toegestaan. Hiervoor is naast enkele bouwvlakken de bouwaanduiding 'openheid' opgenomen. Door hier geen bijgebouwen mogelijk te maken wordt bereikt dat er openheid blijft tussen de Patrijzenweg en het hierachter gelegen agrarische gebied. In het meest oostelijke deelgebied zijn maximaal 3 woningen toegestaan. In de overige twee deelgebieden kunnen per bouwvlak maximaal 4 woningen worden gerealiseerd. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale goot- en bouwhoogtematen van respectievelijk 6 m en 10 m sluiten aan op de bestaande bouwkenmerken aan de Patrijzenweg in Oud-Vossemeer. Voorts is hierbij rekening gehouden met de steeds strengere eisen aan duurzaam bouwen. Het verkavelingsplan is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Verkavelingsvoorstel plangebied (indicatief).

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Bij de ontsluiting van een dorps woonmilieu ligt de nadruk op de bereikbaarheid van deze lokale voorzieningen. Voor de bereikbaarheid buiten de eigen kern is men grotendeels aangewezen op de eigen auto. Openbaar vervoer is in Oud-Vossemeer beperkt tot lijn 102 van Connexxion van Oude-Tonge naar Bergen op Zoom. De bushalte aan de Oud Vossemeersedijk ligt op redelijke afstand van het plangebied en is daarmee goed bereikbaar. De 11 woningen aan de Patrijzenweg worden ontsloten via nieuwe uitritten op de bestaande weg.

Parkeren

Voor de woningen worden de parkeernormen aangehouden uit het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009 - 2018' (2008) en de CROW-publicatie 317, zoals deze nadien is vastgesteld in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Tholen' (2018). Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein wanneer de percelen groter zijn dan 250 m². De parkeerkencijfers zijn in tabel 3.1 opgenomen.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers (niet stedelijk).

Funcities	Norm rest	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Woning duur > € 250.000	2,0 per woning	0,3 per woning	Per woning minimaal 1 parkeervak op eigen terrein

Op basis van deze normering ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.2).

Tabel 3.2 Parkeerbalans nieuwe situatie.

Funcities	typologie	Parkeernorm	Aantal	Totaal
woningen	middelduur	1,8	0	
woningen	duur	2,0	11	22
Totaal			11	22 pp

De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door bij de vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen met een perceeloppervlak groter dan 250 m² minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, zodat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Bij uitwerking van de bouwplannen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernormen. In artikel 9.2 Parkeergelegenheid van de regels van het bestemmingsplan wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De ontwikkeling in de dorpsrand

levert een bijdrage aan het bouwen van voldoende woningen, omdat er sprake is van een woningtekort. Verder draagt het plan bij aan het behouden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Deze hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Natuurnetwerk Nederland;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In de derde tranche, vastgesteld op 1 februari 2014 zijn de volgende twee nationale belangen toegevoegd:

- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Door de (14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. De invulling van het plangebied met 11 woningen voor de doelgroep doorstromers sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen aan de rand van de woonkern, zoals wordt toegelicht in 4.2.2 en 4.3.2. Het toevoegen van het plangebied met 11 woningen levert vanuit

de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningbouw is voorts in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het Omgevingsplan behandelt de thema's economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Ten opzichte van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is voor het overgrote deel geen nieuw beleid gevormd. De kern van het omgevingsplan wordt gevormd door vier integrale strategische toekomstgerichte opgaven die nationaal en provinciaal centraal staan:

1. duurzame en concurrerende economie;
2. klimaatbestendige en -neutrale samenleving;
3. waardevolle leefomgeving;
4. toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Voor de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt is de opgave 'toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving' van toepassing. In de paragraaf *Stedenbeleid* is vastgelegd dat het nodig blijft om de woningbouw in dorpen te faciliteren. Hier ligt de opgave primair bij herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties die inspelen op de lokale behoeftes. Als dit noodzakelijk is, behoort maatwerk door een beperkte uitbreiding tot de mogelijkheden. De totale woningmarktafspraken in de regio bieden hiervoor het kader.

Wonen

Gezien de ruimtelijke doelen, de klimaat en demografische opgave, de uitgangssituatie van de woningvoorraad en de toekomstverwachtingen, is woningbouwbeleid essentieel. Woningbouwprojecten, zeker de omvangrijke, hebben een gemeentegrensoverschrijdend impact. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door de vijf Zeeuwse woningmarktregio's (De Bevelanden, Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen). Bij het maken van regionale woningmarktafspraken dient de totale woningvoorraad te worden betrokken. Het overgrote deel van de woningvoorraad van de komende decennia is immers al aanwezig in de vorm van de gebouwde voorraad. Het aantal toevoegingen is daarmee in de marge en vereist het verleggen van de focus van nieuwbouw naar aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Om de regio's te ondersteunen bij het maken van regionale woningmarktafspraken draagt de provincie actuele kennis aan op het gebied van de gewenste kwaliteit van de woningbehoefte. Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte is de bevolkings- en huishoudenprognose leidend. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kwalitatieve vraag

De gemeentelijke woonvisie zal naar verwachting in de tweede helft van dit jaar door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hieraan voorafgaand is een behoefte onderzoek uitgevoerd onder de inwoners van Tholen. Hieruit is gebleken dat er hoofdzakelijk behoefte is aan levensloopbestendige woningen. De gemeente is voornemens om hierop in te zetten. Dat wil zeggen: woningen die alle belangrijke functies (slaapkamer, woonkamer, keuken, badkamer en toilet) op dezelfde verdieping (kunnen) hebben. De kavels in dit plan zijn voldoende ruim om levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren. Aan de kwalitatieve vraag wordt voldaan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw 11 woningen mogelijk. Het plan leidt niet tot aantasting van de provinciale belangen, omdat sprake is een nieuwe kansrijke locatie om het bebouwingslint te versterken aan de rand van het dorp. Het toevoegen van 11 woningen aan de woningvoorraad is opgenomen in de door het college in mei 2020 vastgestelde woningbouwplanning. De provinciale belangen zijn niet in het geding.

4.2.2 Omgevingsverordening Zeeland (2018)

In de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland zijn regels opgenomen ten aanzien van de fysieke leefomgeving van de provincie Zeeland. Hierbij zijn de uitgangspunten opgenomen die zijn vastgelegd in het provinciale omgevingsplan. Voor de ontwikkeling met betrekking tot dit plan is onderstaand artikel van toepassing.

Artikel 2.7 Wonen

In lid 1 is opgenomen dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Naast het beoordelingskader van artikel 2.7 van de Omgevingsverordening is artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder duurzame verstedelijking) van toepassing indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de term "kleinschalige woningbouwmogelijkheden" wordt beoogd een afzonderlijke categorie aan te duiden die wordt onderscheiden van reguliere uitbreidingslocaties/nieuwe woonwijken die, in hoofdzaak, in of aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld. Artikel 2.7 is daarop niet van toepassing, omdat hier geen sprake is van een ontwikkeling in het landelijk gebied, maar om de opvulling van het bebouwingslint in het stedelijk gebied.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 11 woningen mogelijk. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van 11 woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 16 september 2015, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.

Afweging

De afweging verloopt volgens twee stappen (stap 1: behoefte en stap 2: locatieafweging):

1. *Regionale vraag*: De nieuwe ontwikkeling moet aantoonbaar voorzien in een regionale vraag.
2. *Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied*: Er moet worden gekeken of de regionale woningbouwopgave binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, door middel van transformatie of herstructurering van locaties en/of gebouwen. Indien het transformeren of herstructureren geen of onvoldoende soelaas biedt, wordt de woningbouwopgave direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Regionale vraag

De actuele behoefte

De gemeente Tholen wordt aangemerkt als een intergemeentelijke regio. De woningbouwontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt komt in de plaats van de geschrapte ontwikkeling van Welhoek II (32 woningen). In Oud-Vossemeer is een tekort aan plannen. Deze ontwikkeling voorziet niet alleen in een lokale vraag, maar ook in de intergemeentelijke behoefte. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar het woningbouwprogramma, zoals uitgewerkt in paragraaf 4.3.2. Over deze programmering heeft eerder overleg plaatsgevonden met de provincie Zeeland.

Uitgangspunt is een aanbod in grondgebonden woningen, in een woonmilieu dat aansluit op de bestaande kern van Oud-Vossemeer. Dit aantal betekent ten opzichte van de autonome groei vanuit de huidige bewoners in Oud-Vossemeer een extra vraag van circa 7 woningen per jaar. Het actuele harde planaanbod in Oud-Vossemeer is zeer beperkt in verband met het vervallen de locatie Welhoek II. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn er geen inbreidingslocaties meer aanwezig.

Mogelijkheden bestaand gebied

Binnen de dorpskern Oud-Vossemeer zijn de mogelijkheden om planaanbod toe te voegen beperkt, temeer daar Welhoek II als woningbouwlocatie is afgevalen. Verdere verdichting binnen de dorpskern van Oud-Vossemeer past niet bij de ruimtelijke kwaliteiten van een dorp. Voor de kern Oud-Vossemeer geldt dat verder transformeren of herstructureren binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende soelaas biedt om in de woonbehoefte te voorzien.

Het bestaande woningbouwprogramma in Tholen biedt geen ruimte voor de inpassing van een woningbouwprogramma en woonmilieu die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. De match van de bestaande voorraad met de toekomstige wens van de huidige bewoners versterkt de vraag naar een dorps woonmilieu.

Een dorps woonmilieu vraagt de nabijheid van voorzieningen, zoals onderwijs, een winkel voor dagelijkse behoeften en een verenigingsleven. Deze zijn in de kern Oud-Vossemeer aanwezig en op loop- en fietsafstand gelegen van de locatie. De nieuwe bewoners in het plangebied zijn aangewezen op de voorzieningen van Oud-Vossemeer en versterken de draagkracht ervan. De woningbouw in het plangebied is passend bij het gewenste woonmilieu en levert een bijdrage aan het versterken van het voorzieningenniveau in Oud-Vossemeer.

Conclusie

Het bestemmingsplan voor de laatste inbreidingslocatie in Oud-Vossemeer is op 7 november 2019 vastgesteld. Inmiddels is een groot deel van deze woningen in korte tijd verkocht. Aan de snelheid waarmee de woningen verkocht zijn, blijkt duidelijk dat er behoefte is aan nieuwe woningen in de Oud-Vossemeer.

Dit plan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk ten noordwesten van het bestaand bebouwd gebied in de dorpsrand, grenzend aan het bestaand stedelijk gebied ten noorden van de Patrijzenweg. In het bestaand stedelijk gebied zelf zijn geen nieuwe mogelijkheden meer voor herontwikkeling. Overeenkomstig het bepaalde in de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt woningbouw aansluitend aan de bebouwde kom plaats. Ten behoeve van hiervan wordt de huidige bedrijfsbebouwing in het plangebied gesloopt.

Over deze planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden. De planontwikkeling met maximaal 11 woningen wordt opgenomen in de actualisatie van het Woningbouwprogramma (zie paragraaf 4.3.2). Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot locatiekeuze, regionale afstemming en Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie bestemming Tholen 2003

De gemeenteraad van Tholen heeft op 24 april 2003 de toekomstvisie "bestemming Tholen" vastgesteld. In deze visie wordt het beleid voor de gemeente Tholen tot 2025 geschetst.

Zes uitgangspunten vormen het fundament voor de gewenste ontwikkelingskoers voor de gemeente Tholen:

- behoud van de ruimtelijke kernkwaliteiten rust en ruimte;
- behoud en versterking van de sociaal-maatschappelijke kwaliteit van de Thoolse samenleving;
- behoud en versterking van het eigen karakter van de kernen en het landelijk gebied;
- behoud van de leefbaarheid, waaronder de lokale voorzieningen structuur;
- duurzaamheid van nieuwe ontwikkelingen;
- dienstverlening vanuit de overheid en inwonersparticipatie.

De dorpen Stavenisse, Poortvliet, Oud-Vossemeer en Anna Jacobapolder worden gezien als woonkernen. Het accent in deze dorpen ligt op het in stand houden, faciliteren, stimuleren en sturen van de eigen dynamiek. Iedere woonkern heeft zijn eigen karakter, waarvan behoud/ versterking wordt voorgestaan. Ontwikkelingen binnen de bebouwde kom die leiden tot een kwaliteitsverbetering van het dorp (zowel ruimtelijk als functioneel/maatschappelijk) worden gestimuleerd dan wel actief in werking gezet. Daarnaast worden bij ieder dorp woningbouwmogelijkheden geboden om tenminste de natuurlijke bevolkingsaanwas op te vangen.

Wonen

De gemeente streeft naar een gedifferentieerd, evenwichtig en toekomstgericht woningaanbod. Uit

oogpunt van intensief ruimtegebruik wordt de voorkeur gegeven aan herstructurering en inbreiding boven uitbreiding.

Binnen de kern Oud-Vossemeer zijn geen verdichtingsmogelijkheden meer aanwezig. Om de toekomstige woningbehoefte te kunnen opvangen is een uitbreiding in noordwestelijke richting nodig. Onderhavige planontwikkeling voorziet hierin.

Conclusie

Een kleinschalige woningbouwontwikkeling met 11 woningen aan de Patrijzenweg in Oud-Vossemeer is in overeenstemming met de behoefte naar nieuwbouwwoningen aan de rand van de woonkern. De woningbouw levert een bijdrage aan het behoud van draagvlak voor voorzieningen.

4.3.2 Woonvisie 2021-2026

De gemeenteraad van Tholen heeft op 1 oktober 2021 de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. In de woonvisie beschrijft de gemeente Tholen het beleid voor het wonen voor de periode 2021-2026.

Ambitie

Elke kern in gemeente Tholen is uniek en heeft eigen karakteristieke kenmerken en kwaliteiten. De gemeente wil als geheel een aantrekkelijk woongebied zijn en blijven, zowel voor de huidige inwoners als voor mensen van buiten de gemeente. Daarom zet de gemeente in op het behouden en versterken van de bestaande (woon)kwaliteiten in de kernen en het buitengebied. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die divers, betaalbaar en duurzaam is, passend bij de huidige en toekomstige woonbehoefte van de inwoners. Hierbij wordt ingezet op de volgende speerpunten:

- We brengen de kwaliteit van de bestaande woningen omhoog. Hiervoor stimuleren we woningeigenaren om hun woning te verbeteren. We zetten hierbij extra in op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van woningen. Ditzelfde geldt ook voor de renovatie van corporatiewoningen;
- We zorgen met aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw voor woningen die passen bij de behoefte van onze (nieuwe) inwoners. We zetten ons hierbij vooral in op bouwen voor doorstroming;
- We zetten in op een betaalbare en beschikbare woningvoorraad voor alle doelgroepen, waarbij we inzetten op een balans in vraag en aanbod in de sociale huursector en aandacht hebben voor de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens.

Ruimte voor initiatieven van inwoners

Inwoners uit de kernen weten zelf het beste waar kansen voor het verbeteren van hun woonomgeving liggen. De gemeente geeft inwoners dan ook de ruimte om deze kansen om te zetten in initiatieven en plannen. Bij concrete gebiedsgerichte ingrepen wordt aansluiting gezocht bij maatschappelijke initiatieven, zij ondersteunt en werkt samen. Daarnaast ziet de gemeente een gezamenlijk belang voor de corporatie en de gemeente op het gebied van leefbaarheid, zowel op fysiek als sociaal gebied.

Bouwen naar behoefte

Tot 2030 verwacht de gemeente op basis van de provinciale prognose (2019) nog een groei van circa 1.000 huishoudens. Zij verwacht dat deze groei richting 2040 verder door zal zetten met tenminste nog eens 700 huishoudens. De groei wordt vooral verwacht in de grotere kernen met meer voorzieningen, zoals Tholen, Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk. In elke kern bouwt de gemeente naar behoefte. Dit doet zij door het toevoegen van woningen of door sloop-nieuwbouw. Uitgangspunt is dat inwoners in elke kern een leven lang goed kunnen wonen. Woningentypologieën die ontbreken kunnen worden bijgebouwd, terwijl woningen die geen toekomst meer hebben kunnen worden afgebroken. Ook kunnen gebouwen omgezet worden naar een woonfunctie.

De gemeente vindt het belangrijk dat voor elke doelgroep een passend woningaanbod te vinden is in de gemeente. De ambitie is daarom om een woningvoorraad te hebben die aansluit bij de behoefte van huidige en potentiële inwoners, zowel in prijs, kwaliteit als in aantallen. Hierbij houdt zij rekening met de woonbehoefte van huidige en toekomstige generaties. De groei in huishoudens die verwacht wordt, vertaalt zich verhoudingsgewijs vooral in een behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit komt omdat het aantal ouderen de komende jaren door toenemende vergrijzing naar verwachting sterk zal groeien. We zetten bij nieuwbouwplannen daarom extra in op het toevoegen van voldoende en passende woningen voor senioren.

Afwegingskader woningbouw

De gemeente werkt met een volkshuisvestelijk afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen. Dit

helpt haar en initiatiefnemers om plannen te ontwikkelen die aansluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte. Met het afwegingskader geeft de gemeente ontwikkelaars aan de voorkant al de volkshuisvestelijke aandachtspunten mee en nodigt zij ontwikkelaars uit om hierop te reageren. Wanneer aan de minimale uitgangspunten wordt voldaan kunnen plannen gemakkelijker doorgang vinden. In het afwegingskader worden in ieder geval de volgende aandachtspunten benoemd:

- a. Voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod;
- b. Inzet op doorstroming door toevoegen van aandeel levensloopbestendig (te maken) woningen;
- c. Duurzaamheidsambities;
- d. Herbestemming leegstaande panden.

Doorlopend wordt gemonitord of het afwegingskader werkbaar is voor de initiatiefnemers. Na een jaar vindt een evaluatie plaats. Op basis van nieuwe inzichten kan het afwegingskader apart van de woonvisie worden herzien.

Woningbouwplanning Tholen 2019-2028

Vooruitlopende op de Woonvisie is een woningbouwplanning gemaakt op basis van de provinciale prognose. Tholen geeft voor de periode 2019 tot 2029 een verwachte groei van de woningbehoefte van 1.069 woningen aan. Deze aantallen zijn tot stand gekomen op basis van de verwachte jaarlijkse huishoudengroei in de regio.

Verwacht wordt dat de groei van het aantal inwoners in Tholen met name tot 2030 zal plaatsvinden. In de periode 2030-2040 zwakt deze af. Kenmerkend voor de bevolkingsontwikkeling van Tholen is dat de natuurlijke aanwas positief is, er worden meer kinderen geboren dan er personen overlijden. Dit in tegenstelling tot veel andere Zeeuwse gemeenten. De ontwikkeling van het buitenlandse migratiesaldo wijkt in Tholen duidelijk af van de Zeeuwse lijn. Waar in andere gemeenten hiervan een flinke toename verwacht wordt, blijft deze toename naar verwachting in Tholen beperkt. In de woningbouwplanning Tholen 2019-2028 is voor het project Patrijzenweg ruimte voorzien voor 11 woningen.

Conclusie

Door in te spelen op de marktbehoefte zal de afzetbaarheid worden bevorderd en daarmee de productie in de woonkern Oud-Vossemeer worden gestimuleerd. Met dit bestemmingsplan wordt conform de marktopname capaciteit een woningbouwprogramma voorgestaan van maximaal 11 woningen. Deze kleinschalige toevoeging is regionaal afgestemd en in lijn met de lokale behoefte.

4.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009-2018(2008)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009 - 2018 (GVVP) wordt het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Tholen aangegeven voor de komende 10 jaren. De hoofddoelstelling van het GVVP luidt: het creëren van een doelmatig, veilig en duurzaam verkeers- en vervoerssysteem waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel. De verkeershinder voor de omgeving dient hierbij tot een minimum te worden beperkt.

De in het GVVP beschreven parkeernormen voor de gemeente Tholen zijn van toepassing op alle (nieuwe) ruimtelijke plannen en projecten. In het GVVP is een breed maatregelenpakket opgenomen om de knelpunten omtrent de verkeersveiligheid in de gemeente Tholen aan te pakken.

Conclusie

De woningen worden met uitritten op de Patrijzenweg ontsloten. Het provinciale wegennet is op korte afstand bereikbaar. De uitgangspunten op het gebied van verkeer- en vervoer, zoals de aan te houden parkeernormen worden bij uitwerking van de plannen in acht genomen.

4.3.4 Groenplan gemeente Tholen 2019-2023

De gemeenteraad van Tholen heeft in december 2012 het Groenplan Tholen 2019-2023 vastgesteld. Het groenplan geeft het belang van het groen voor de kernen aan. Er is omschreven hoe de gemeente wil omgaan met het groen, hoe het groen wordt ingericht en hoe het groen wordt beheerd. Daarnaast wordt aangegeven hoe de waarden die openbaar groen heeft in de kernen kunnen worden vergroot en wat daarvoor nodig is. Samengevat richt de gemeente zich erop om:

- het openbaar groen duurzaam in stand te houden;
- zich aan te passen aan de gevolgen van de klimaatverandering;
- de biodiversiteit te vergroten (en daarmee ook belevingswaarde);

- zo robuust mogelijk groenstructuren te realiseren;
- de waarden van groen te versterken.

GroenstructuurPatrijzenweg

Huidige situatie

De Patrijzenweg vormt een belangrijke dorpsontsluitingsweg in oost-westelijke richting, met op enkele plaatsen een smal profiel. Langs de Patrijzenweg is recent een boomstructuur van essen aangeplant.

Streefbeeld

Deze weg verdient vanwege de ontsluitingsfunctie een begeleidende boomstructuur van landschappelijke bomen, welke dienen als oriëntatie- en herkenningspunt. Vanwege het smalle profiel wordt de boomstructuur echter onderbroken ter hoogte van de J.F. Kennedystraat-Hofstraat.

Voorstel maatregelen

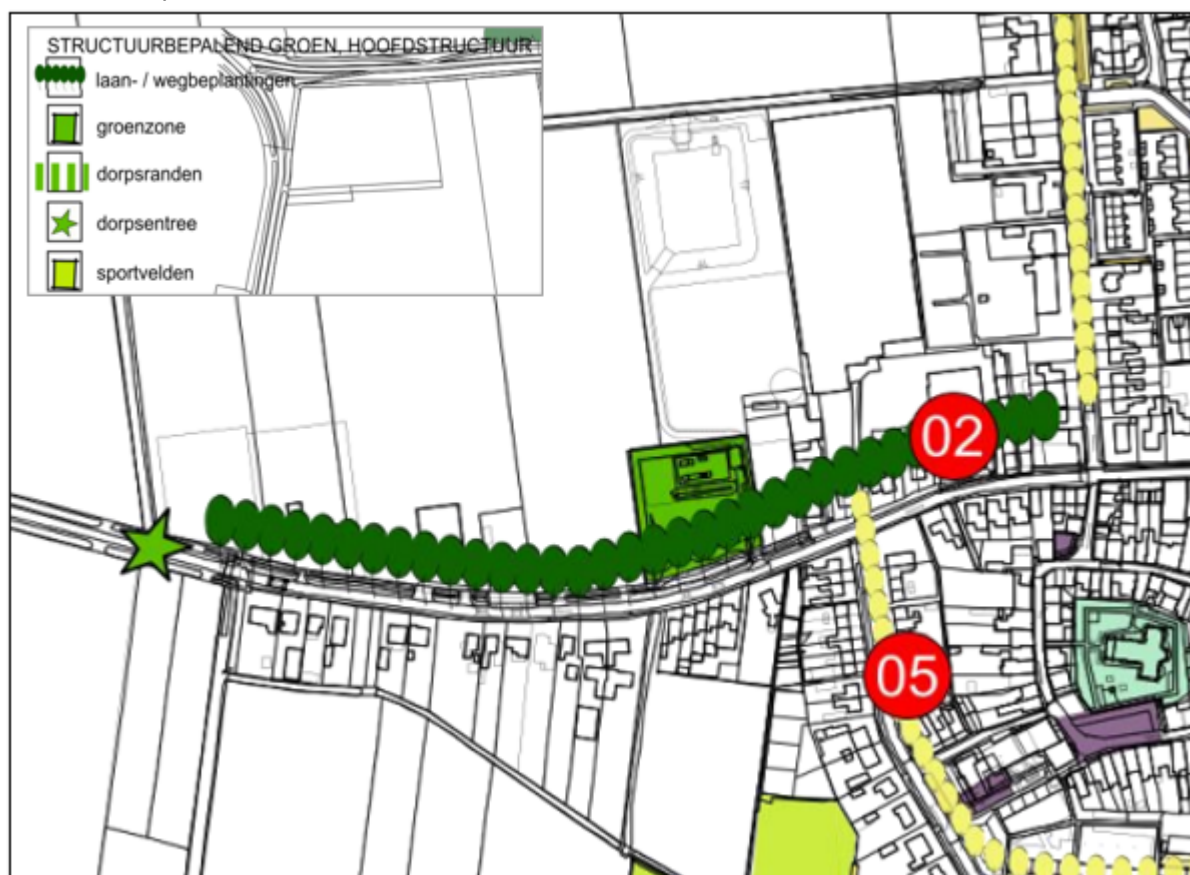
Aanplanten van een boomstructuur van bomen van minimaal de tweede grootte in de Coentjesweg. Op de kaart 'Gewenste groenstructuur' is dit als zodanig aangegeven (figuur 4).

Planspecifiek

De bestaande bomen (essen) langs de Patrijzenweg zijn hoofdgroenstructuur. Deze structuur dient behouden te blijven en te worden versterkt. Bij uitwerking van de plannen vraagt dit aandacht voor de ontsluiting van de percelen. Deze ontsluitingen mogen namelijk niet ten koste gaan van de boomstructuur. Bij de planvoorbereiding en uitvoering wordt hiermee rekening gehouden.

Conclusie

De planontwikkeling tast de gewenste groenstructuur niet aan, omdat hiervoor ruimte wordt vrijgehouden. Bij uitwerking van de plannen zullen in overleg met de gemeente enkele structuurbepalende bomen (lindes) worden geplant, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan uitvoering van het Groenplan.



Figuur 4: Uitsnede gewenste groenstructuur van Groenplan Oud-Vossemeer.

4.3.5 Duurzaamheid

In de Woonvisie 2017-2021 is ook aandacht besteed aan duurzaamheid. Tholen wil een duurzame gemeente zijn. De inzet richt zich op het krijgen van inzicht in het energiebesparingspotentieel en stimuleren van energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw en in de bestaande voorraad. Tholen wil ook ruimte bieden aan particuliere energieopwekking, zoals via zonnecollectoren. In de beleidsnotitie duurzaamheid en enkele uitwerkingsstukken worden hiervoor keuzes gemaakt. Waar mogelijk vindt een koppeling plaats tussen energieoptimalisatie, algemene woningverbetering en levensloopbestendig maken van woningen.

Specifiek

Bij uitwerking van de bouwplannen worden de volgende maatregelen onderzocht/ genomen op het gebied van duurzaamheid:

- a. Energiebesparing en opwekking:
 - 1. het toepassen van zonnepanelen;
 - 2. het gebruik van LED-verlichting;
 - 3. koken op elektra.
- b. Klimaatadaptie:
 - 1. het treffen van waterbesparende maatregelen;
 - 2. het aanbrengen van een groene erfafscheidingen.

Conclusie

De woningen worden gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Zo worden de woningen zonder gasaansluiting gerealiseerd. Bij uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen.

4.4 Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Sprake is van een duurzame verstedelijking met een landschappelijke overgang naar het buitengebied. Toetsing aan de Ladder is niet nodig voor deze kleinschalige planontwikkeling. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

Over deze planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden. De planontwikkeling met maximaal 11 woningen wordt opgenomen in de actualisatie van het Woningbouwprogramma. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot locatiekeuze, regionale afstemming en Ladder voor duurzame verstedelijking.

De planontwikkeling op onderhavige locatie past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De woningbouw voor deze locatie voorziet in een lokale behoefte. Tegelijkertijd wordt de leefbaarheid van de kern voor de lange termijn behouden.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en lokaal vastgesteld beleid.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de Watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. 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 waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

Provincie

De Provincie heeft het beleid voor de bescherming van het grond- en oppervlaktewater opgenomen in het Omgevingsplan. Hierin staan normen voor de regionale watersystemen (het slotenstelsel). Ze moeten bij hevige neerslag voldoende water kunnen bergen en afvoeren.

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere overige functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. De Waterfunctiekaart vormt de leidraad voor het waterbeheer, die de waterhuishoudkundige bestemming met bijbehorende gebruiksvoorwaarden van het grond- en oppervlaktewater aangeeft.

De Waterkansenkaart geeft de noodzakelijke inspanning aan om een gebied geschikt te maken voor stedelijke ontwikkeling. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Op de Waterkansenkaart is deze inspanning als deels 'normaal' en deels 'hoog' aangeduid.

5.3 Beleid waterschap Scheldestromen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid waterbeheerder

In het door de Algemene Vergadering op 19 november 2015 vastgestelde Waterbeheerplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen opgenomen. Het waterschap heeft daar 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 toekomstbestendig te maken, zodat zij gevolgen van de klimaatverandering kan opvangen.

Dit waterbeheerplan staat voor verbinding 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.

De visie van het waterschap luidt als volgt: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht' met als doelen dat het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde zijn, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht. 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 vertaalt het waterschap dit naar de volgende doelen:

- 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 beheer en onderhoud is gericht op het in stand houden van het waterlopenstelsel voor berging, doorvoer en afvoer van overtollig water. Daarnaast past het waterschap het watersysteem waar nodig aan om aan de doelen te (blijven) voldoen. Ook zet zij zich in om emissies die nadelig zijn voor de waterkwaliteit, te beperken. In de afvalwaterketen gaat het waterschap de energie efficiency verbeteren. Dat doet zij door duurzame energie en grondstoffen te winnen uit afvalwater. Ook geeft het waterschap in de afvalwaterketen prioriteit aan het veilig stellen van de vereiste functionaliteit door knelpunten weg te nemen en (groot) onderhoud uit te voeren.

5.4 Waterhuishouding

Toetsingskader

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het binnendijkse gedeelte wordt gevoerd door Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap beheert de waterkeringen in haar beheergebied buiten de bebouwde kom. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Tholen. In het kader van de watertoets wordt deze waterparagraaf overlegd met het waterschap, waarna de opmerkingen worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beschrijving watersysteem

Algemeen

De bodem in het plangebied bestaat uit zeekleigrond. In het plangebied is voor het grootste deel sprake van grondwatertrap VI met een gemiddelde hoogste grondwaterstand (m -mv) van 0,4-0,8 en een gemiddeld laagste grondwaterstand (m -mv) van >1,2.

Afvalwaterketen en riolering

In de gemeente Tholen wordt het afvalwater van huishoudens en industrie voor een groot deel ingezameld met riolering. Hierbij wordt gebruik gemaakt van zowel vrijverval riolering als drukriolering. Via een stelsel van persleidingen wordt het afvalwater getransporteerd naar de riolafvalwaterzuivering.

Beschrijving waterkwantiteit

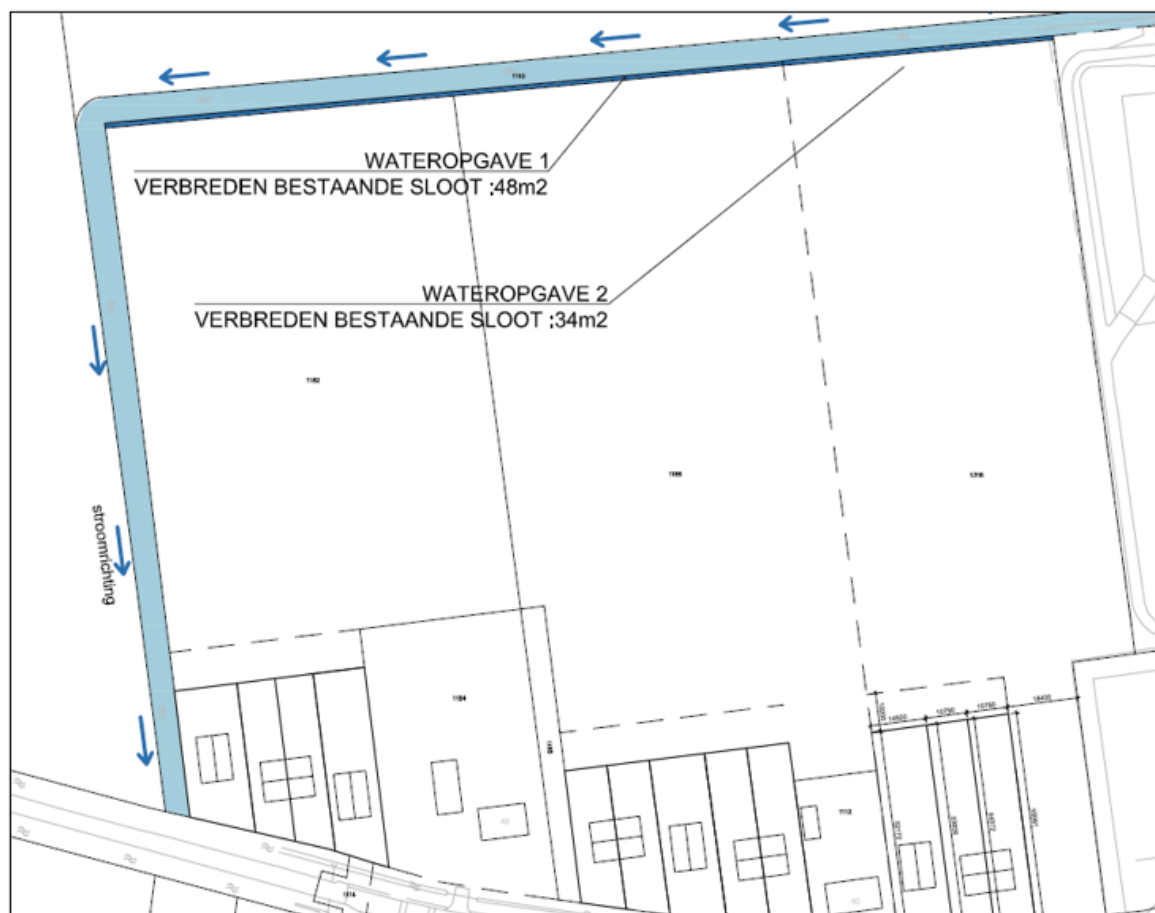
Het plangebied bestaat momenteel uit een fruitboomgaard waarop nagenoeg geen bebouwing staat. Het bedrijfsgebouw met bedrijfswoning is inmiddels gesloopt. Ten noorden en westen van het plangebied liggen watergangen die een belangrijke rol hebben voor de afwatering. De toename aan verharding is afgerond 1.289 m² (zie tabel 5.1). Omgerekend in m³ is de waterbergingsopgave bij een omrekeningsfactor van 0,075 m/m² totaal 96,68 m³.

De extra waterbergingsbehoefte in m² wordt vervolgens berekend aan de hand van de bergingscapaciteit van het oppervlakte water. Het verschil tussen de hoogte van het terrein (-0,66 m NAP) en het zomerpeil (-1,85 m NAP) bedraagt 1,19 m. Dit resulteert in een waterbergingsbehoefte van $96,68 / 1,19 = 81,24$ m².

De watercompensatie wordt gerealiseerd door verbreding van een buiten het plangebied gelegen noordelijke watergang. Op deze wijze wordt minimaal 82 m² compensatiewater gerealiseerd, waarmee aan de opgave ruimschoots wordt voldaan. In figuur 5 is de watercompensatie weergegeven.

Tabel 5.1: Wateropgave.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
Bebouwd				
bedrijfsgebouwen	477			
woningen	0		950	
Subtotaal	477		950	
Onbebouwd				
verharding (wegen en parkeren)	344		1.160	
subtotaal	344		1.160	
Subtotaal verhard		821		2.110
Onbebouwd verhard				
groen/ tuin			4.439	
agrariſch/ fruitboomgaarden	5.728			
water				
subtotaal	5.728		4.439	
Subtotaal onverhard		5.728		4.439
Totaal oppervlakte		6.549		6.549



Figuur 5: Te verbreden bestaande sloot ten noorden van plangebied.

5.5 Watertoets

Er is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het Waterschap Scheldestromen nagegaan of het voorliggende plan strijdig is met de waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen. Hierna wordt per thema ingegaan op de wateraspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet in een waterkering en/of kern- of beschermingszone. De herontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de waterveiligheid.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Sprake is van het oprichten van 11 woningen. Het verhard oppervlak neemt met 1.289 m ² toe. Hiervan dient minimaal afgerond 82 m ² te worden gecompenseerd. Op grond van de richtlijnen van het Waterschap is watercompensatie nodig. Het vervangend water wordt gerealiseerd door verbreding van een watergang ten westen van het plangebied.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (inclusief water op straat/ overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk afvalwater vanuit de woningen wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd via gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt naar de sloot afgevoerd.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/ verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. De ontwikkeling veroorzaakt evenmin mogelijke grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit Behoud/ realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast. Voor deze herontwikkeling wordt geen grondwater onttrokken. Grondwateroverlast en verdroging wordt tegengegaan door de afvoer van hemelwater naar nabijgelegen sloten en te realiseren wadi's. Het plangebied ligt niet in een grondwater-beschermingsgebied ten behoeve van een drinkwaterwinning.

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Evenals bij het voorgaande aspect geldt dat met het oog op de oppervlaktewaterkwaliteit er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Hemelwater zal zo schoon mogelijk blijven doordat het gescheiden wordt afgevoerd naar nabijgelegen sloten.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen risico's voor volksgezondheid bekend. Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zetting gevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Als gevolg van deze herontwikkeling treden geen hydrologische effecten op aquatische natuur op.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	In het plangebied ligt geen oppervlaktewater.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan. De watertoets zal worden voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen voor het formele wateradvies.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Wegverkeerslawaaï, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van 11 woningen mogelijk gemaakt. De planontwikkeling zit qua omvang dan ook ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Bij deze beoordeling is tevens gebruik gemaakt van alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten'. Onderstaand zijn deze voor de m.e.r.-beoordeling belangrijke aspecten op een rijtje gezet, waarmee invulling wordt gegeven aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van het te nemen besluit. Op die manier wordt officieel kenbaar gemaakt dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden. In tabel 6.1 is de beoordeling opgenomen.

Tabel 6.1: m.e.r.-beoordeling.

Projectnaam	Bestemmingsplan Patrijzenweg Noord, Oud-Vossemeer
Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde 2.000 woningen). Initiatief: De agrarische gronden worden getransformeerd en voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van het oprichten van 11 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Nee

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Grond, cement, hout, staal
Productie van afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	Geluid, luchtkwaliteit zijn binnen wettelijke normen
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van project	
Bestaand grondgebruik	Voormalig fruitteeltbedrijf
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen natuurlijke hulpbronnen in het gebied
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, waaronder speciale beschermingszones (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn)	In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect	In samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijk effect op bevolking
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee
Orde van grootte van en de complexiteit van het effect	Gering. Voormalige agrarische gronden bedrijfsbebouwing maken plaats voor 11 woningen.
Waarschijnlijkheid van het effect	N.v.t.
Duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Gelet op kleinschaligheid verwaarloosbaar effect.
Effecten Natura2000 gebieden.	In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn. In paragraaf (zie verder paragraaf 6.3). Voor een effectbeschrijving naar stikstofdepositie wordt verwezen naar paragraaf 6.3.1.
Cultuurhistorische- en archeologische waarden	De cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. Dit is beschreven in paragraaf 6.2.
CONCLUSIE	De realisatie van de beoogde planontwikkeling leidt niet tot relevante milieueffecten die in een m.e.r. nader onderzocht moeten worden. Een m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende

systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.2 vermeld.

Tabel 6.2: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand 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

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt ten noordwesten van de bestaande kern Oud-Vossemeer waar alleen woningbouw mogelijk wordt gemaakt, zodat sprake is van een 'rustige woonwijk'. Ten noorden van het plangebied was een fruitteeltbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is verplaatst. De gronden zijn nu in gebruik als akkerbouw.

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bestaande milieubelastende activiteiten relevant kunnen zijn voor de geplande woningbouw. Uit deze inventarisatie is gebleken dat de in tabel 6.3 genoemde bedrijven in de nabijheid van het plangebied liggen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn voor een rustig woongebied.

Tabel 6.3: Overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot rustig woongebied	Opmerking
Akkerbouwbedrijf (milieucategorie 3.1)	Patrijzenweg 52	30 m	De afstand van het bouwvlak tot het plangebied is meer dan 180 m.
Riooloverstortruimte (milieucategorie 3.1)	Patrijzenweg (achter speelvoorziening)	50 m	De afstand tot het plangebied is meer dan 70 m.
Glastuinbouwbedrijf (milieucategorie 2)	Patrijzenweg 30	30 m	De afstand tot het plangebied is meer dan 140 m.

Beschouwing

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat er voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De nabij gelegen bedrijfsactiviteiten liggen op een grotere afstand dan de in de VNG opgenomen richtafstanden, zodat er vanuit milieuzonering geen beperkingen zijn. Omgekeerd worden bestaande bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van deze woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Vanuit milieuzonering zijn er geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

6.1.3 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaaï

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is de Patrijzenweg (het deel met 60 km/uur met een wettelijke zonebreedte van 250 m) en 30 km/u wegen rondom het plan. In deze situatie is sprake van een bestaande weg en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder. Voor de relevante weg is berekend wat de geluidsbelasting op het plangebied.

Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï op het onderzoeksgebied is. Hierbij zijn de 30 km/u wegen samengenomen omdat deze niet getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Echter voor een goede ruimtelijke onderbouwing zijn deze meegenomen in de berekening voor de cumulatieve geluidsbelasting.

Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door S&W Consultancy B.V. te Vlissingen (rapport van 17 februari 2022, projectnummer 2150838, versie 3.0, Bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat voor twee woningen de hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï 49 dB bedraagt als gevolg van de Patrijzenweg (het 60 km/uur-weggedeelte). Daarnaast liggen er rondom het bouwplan de volgende 30-km/uur-wegen, die volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone hebben: Patrijzenweg en Bou Kooijmanstraat. Deze wegen zijn voor beoordeling van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Daarmee overschrijdt de aanwezige geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor wegverkeerslawaaï. Er dient een verzoek om hogere waarde te worden ingediend. Deze procedure zal gelijktijdig worden doorlopen met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal voor de twee woningen een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de betreffende woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning om advies worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het

wegverkeerslawaaï is doorlopen voor twee woningen in het plangebied.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

Bij een bestemmingsplan dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ten behoeve van deze planontwikkeling zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd.

Deelgebied ten oosten van Patrijzenweg 40

Voor het deelgebied ten oosten van de Patrijzenweg 40 is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Mitec Advies B.V. te Heinkenszand (rapport van 1 juli 2020, projectnr. 20MIT241.10, Bijlage 2). Uit de resultaten hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Uit de resultaten blijkt dat in de bovengrond alleen licht verhoogde gehalten PAK en/of lood zijn aangetoond. In het mengmonster van de toplaag aan de westzijde zijn geen verhoogde gehalten OCB gemeten. Ook in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters gemeten. Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit vallen de grondmonsters in de klasse 'altijd toepasbaar' of 'wonen'.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties molybdeen, xylenen en naftaleen aangetoond. De hypothese dat de westrand van de locatie verdacht is voor bestrijdingsmiddelen is niet bevestigd; er is geen verontreiniging met OCB's aangetoond. Op basis van de aangetoonde gehalten in de bovengrond en in het grondwater dient de hypothese 'onverdachte locatie' formeel te worden verworpen. Aangezien echter alleen licht verhoogde gehalten zijn gemeten, is een nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er zodoende geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en de nieuwbouw van woningen op dit gedeelte van de onderzoekslocatie.

Deelgebieden aan weerszijde van Patrijzenweg 48

Voor deze twee deelgebieden is een actualiserend verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door SMA Milieu en Ruimte (rapport van 14 oktober 2021, projectnummer 23210096, Bijlage 3). Op basis hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit het rapport).

De gehalten PFAS in de bovengrond van zowel het oostelijk als het westelijk deel liggen onder de tijdelijke achtergrondwaarden.

Oostelijk deel - Landbouwperceel

In de bovengrond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor lood, koper en kwik aangetoond.

Oostelijk deel – Perceel met loods

In de grond ten noorden van de loods, waar tijdens het veldwerk asbestverdacht materiaal op het maaiveld is aangetroffen, is 11 mg/kg.ds asbest aangetoond. Deze asbestverontreiniging dient te worden gezien als een • 'nieuw' geval van bodemverontreiniging. In de grond ten oosten van de loods is 0,6 mg/kg.ds asbest aangetoond. Verder is in de bovengrond een geringe achtergrondwaarde-overschrijding aangetoond voor lood. In de ondergrond zijn geen achtergrondwaarde-overschrijdingen aangetoond voor de geanalyseerde parameters. In het grondwater zijn van nature verhoogde concentraties voor arseen, molybdeen en barium aangetoond.

Westelijk deel - Landbouwperceel

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen met de geanalyseerde parameters.

Consequenties en aanbevelingen

Ten noorden van de loods zijn op het maaiveld meerdere stukken grof (>20 mm) asbestverdacht materiaal aangetroffen en in de grond is een asbestgehalte van 11 mg/kg.ds aanwezig. Deze verontreiniging is vermoedelijk te relateren aan het depot dat hier sinds 2014/2015 heeft gelegen en tussen 2015 en 2016 is verwijderd. Het depot betrof grond met puin, wat zeer waarschijnlijk afkomstig

was van het noordelijk deel van het pad dat gelegen was aan de oostzijde van de loods richting het noorden (tot buiten de huidige onderzoekslocatie). Zeer waarschijnlijk is er sprake van een nieuwe verontreiniging met betrekking tot asbest. Een nieuwe verontreiniging met betrekking tot asbest is een verontreiniging die ontstaan is na 1 juli 1993. Een nieuwe verontreiniging dient zo spoedig mogelijk (en voor zover redelijkerwijs mogelijk) volledig te worden verwijderd. De aanwezigheid van deze verontreiniging dient zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag (RUD Zeeland namens de Gedeputeerde Staten van Zeeland). In overleg met het bevoegd gezag dient bepaald te worden welke maatregelen er getroffen dienen te worden. Ter plaatse mogen geen werkzaamheden plaatsvinden totdat het bevoegd gezag uitspraak heeft gedaan omtrent de verontreinigingssituatie.

Conclusie

Op basis van de twee verkennende bodemonderzoeken is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate bepaald. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het deelgebied ten oosten van Patrijzenweg 40. De twee deelgebieden aan weerszijde van de Patrijzenweg 48 zijn niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het bouwrijpmaken van het terrein en aanvraag omgevingsvergunning zal een saneringsplan of BUS-melding worden opgesteld. Het saneringsplan of de BUS-melding zal ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Initiatiefnemer zal voor de bodemsanering een budget reserveren in de exploitatieopzet. Met inachtneming hiervan is het aspect bodem in het kader van het bestemmingsplan voldoende onderzocht. Na afronding van het onderzoek en de eventuele sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 6.4 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 6.4: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ en PM_{2,5} in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

1. Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO_2 en/of PM_{10} jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 en/of PM_{10}). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \times \text{aantal woningen} + 0,000012 \times \text{bruto vloeroppervlak kantoren}$ in $\text{m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \times \text{aantal woningen} + 0,000006 \times \text{bruto vloeroppervlak kantoren}$ in $\text{m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Project is NIBM

De AMvB en Regeling "niet in betekende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek/ beoordeling

Het plan omvat het oprichten van 11 woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te

krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de verderop gelegen N257 en N286. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden. De afstand van deze wegen tot de woningen bedraagt meer dan 4 km. Langs de Patrijzenweg liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg is evenwel lager dan de concentraties langs de provinciale wegen, omdat hier minder verkeer rijdt. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

De nieuwbouw van 11 woningen valt onder de noemer “kleine projecten”. Uit een eerder uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek (2015) is bovendien gebleken dat de luchtkwaliteit niet verslechtert, zodat hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) deze planontwikkeling niet in de weg staat.

6.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek / beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg (de afstand tot de N656 bedraagt 230 meter) met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt. De Patrijzenweg is ook niet opgenomen als een route gevaarlijke stoffen.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. Er ligt ten zuiden van het plangebied op ruim 500 meter een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. Deze leiding ligt buiten de PR en/of GR contour tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

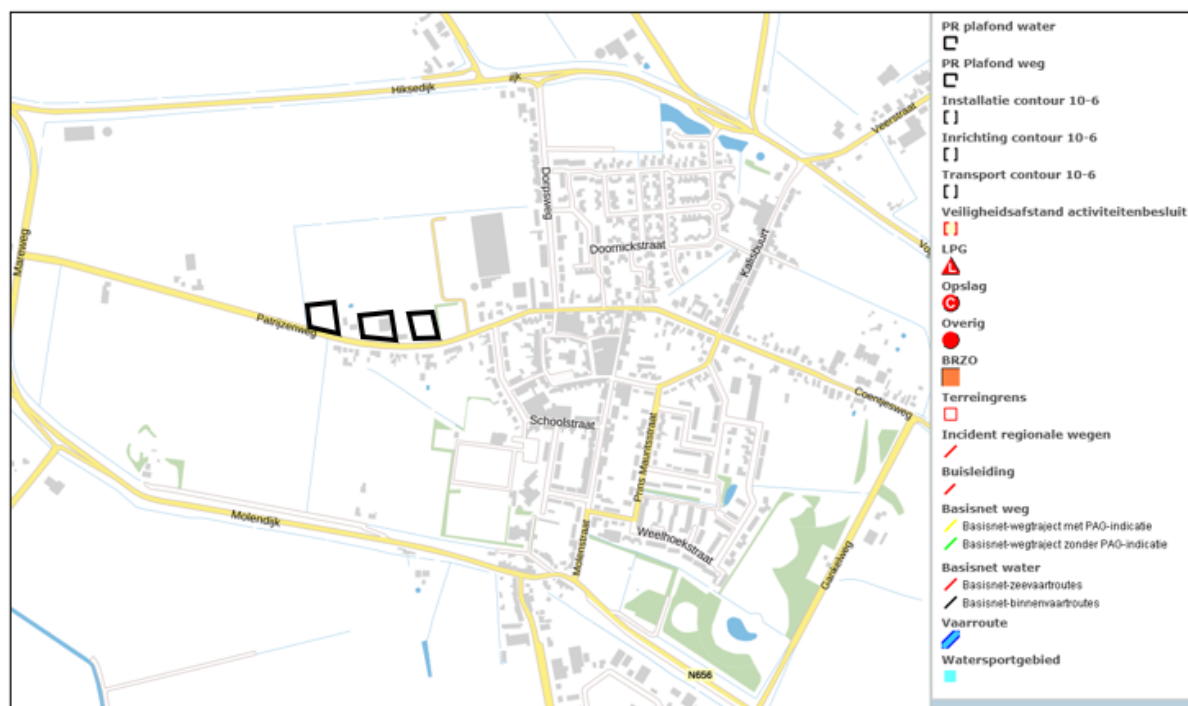
Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 6) zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.



Figuur 6: Uitsnede Risicokaart (plangebied zwart omlijnd).

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Onderzoek/ beoordeling

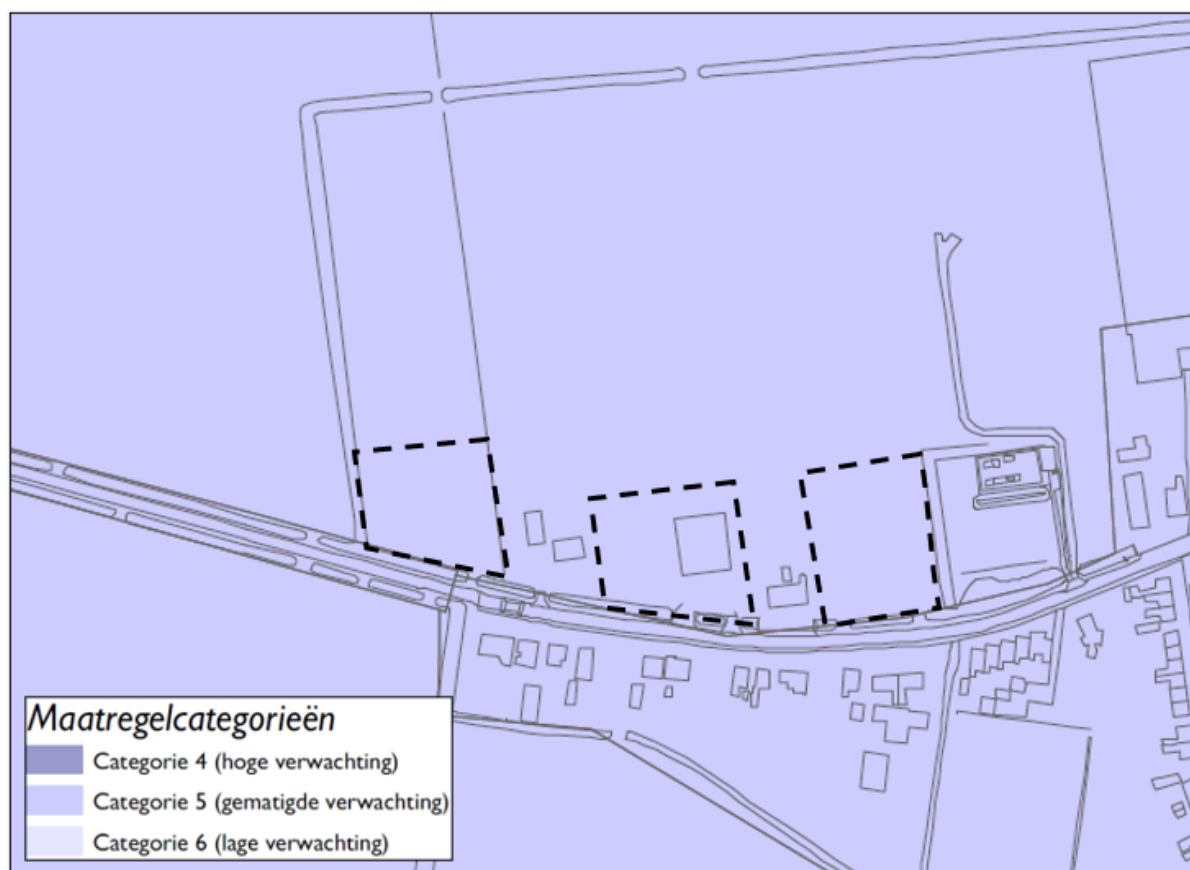
Archeologiebeleid gemeente Tholen (2011)

In opdracht van de Vereniging Zeeuwse Gemeenten en de gemeente Tholen is archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente. Doel daarvan is een verantwoorde balans tussen het belang van de archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het uitgangspunt voor het nieuwe beleid is een verantwoorde invulling van de beleidsruimte die de Monumentenwet gemeenten biedt. Met dit archeologiebeleid kan de gemeente beargumenteerd afwijken van de wettelijke plicht tot archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen groter dan 100 m² (Monumentenwet). Het archeologiebeleid is vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid. Dit rapport bestaat uit twee delen.

In deel A (Beleidsnota gemeentelijke archeologische monumentenzorg) geeft de gemeente aan hoe zij invulling gaat geven aan haar rol van bevoegde overheid, de reikwijdte en ambities van het beleid, en de uitvoering daarvan (taken, instrumenten, actiepunten).

Deel B (Archeologische beleidskaart en toelichting) bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting. Samen bevatten deze de noodzakelijke informatie en motivering hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten in de grond aanwezige archeologische monumenten" (artikel 38a Monumentenwet). Daarmee is deel B de ruimtelijke uitwerking van het archeologiebeleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Op de gemeentelijke maatregelenkaart is het gebied aangeduid als "categorie 5 (gematigde verwachting)" (figuur 7). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 500 m². In verband hiermede is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.



Figuur 7: Uitsnede gemeentelijke maatregelenkaart archeologie. Plangebied zwart gestippeld omlijnd.

6.2.1 Archeologisch onderzoek

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door Artefact! te Middelburg (rapport van 8 december 2015, projectcode 2015ART57, Bijlage 4). Uit de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied is het navolgende gebleken (overgenomen uit rapport).

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens werd in het archeologisch bureauonderzoek een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Er kon samengevat gesteld worden dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen uit het Paleo- en Mesolithicum en Vroeg-/Midden-Neolithicum op het pleistocene dekzand (Laagpakket van Wierden) en in het Basisveen; een middelhoge verwachting voor het Laat-Neolithicum, niveau top van het Laagpakket van Wormer; een lage verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen uit Bronstijd in de onderzijde van het Hollandveen Laagpakket; een middelhoge verwachting geldt voor de (Late) IJzertijd tot en de Romeinse tijd in de top van het Hollandveen; een lage verwachting geldt voor het aantreffen van vindplaatsen uit de Vroege, Volle en Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd in het Laagpakket van Walcheren.

Tijdens het inventariserend veldonderzoek werd het opgestelde verwachtingsmodel middels 32 verkennende boringen (tot maximaal 4,00 meter beneden maaiveld) verspreid binnen het plangebied getoetst. De op basis van het bureauonderzoek vastgestelde geomorfologische situatie binnen het plangebied werd met het booronderzoek grotendeels bevestigd. Zo blijkt uit het booronderzoek dat binnen het plangebied de ondergrond in grote delen gedomineerd wordt door zand- en kleiafzettingen behorende tot het Laagpakket van Walcheren die afgezet lijken in een vrij actievevegetijdenfase. Verder werd tijdens het veldonderzoek de aanwezigheid van het Hollandveen Laagpakket en het Laagpakket van Wormer bevestigd.

De verwachting voor de perioden Vroege Prehistorie tot een met het Midden-Neolithicum kon vanwege de grote diepteligging van mogelijke vindplaatsen uit deze perioden op het pleistocene dekzand (Laagpakket van Wierden) en Basisveen niet worden getoetst. Deze niveaus liggen beneden de maximale boordiepte van het onderzoek. Hierdoor blijft de gemiddelde verwachting voor beide niveaus

gehandhaafd. De top van het pleistocene dekzand kan worden aangetroffen vanaf circa 9,90 meter beneden maaiveld (circa 8,99 meter—NAP). De top van het Basisveen kan worden aangetroffen vanaf circa 9,80 meter beneden maaiveld (8,89 meter —NAP). Voor het niveau van het Laagpakket van Wormer, het Laat-Neolithicum, wordt de gemiddelde verwachting bijgesteld naar een lage verwachting. De afzettingen van het Laagpakket van Wormer bestaan uit kleiige afzettingen met riet in de top. Dit wijst op lager gelegen natte gebieden waarin de kans op het aantreffen van bewoningssporen klein is. Wel kunnen in de top van het Laagpakket losse vondsten worden aangetroffen, zoals bijvoorbeeld bij Sint Maartensdijk. De top van het Laagpakket van Wormer kan worden aangetroffen vanaf circa 2,75 meter beneden maaiveld (3,18 meter—NAP). In alle boringen is een sterk geërodeerd veenpakket van het Hollandveen Laagpakket aangetroffen. De dikte van het veenpakket varieert tussen 0,20 en 1,45 meter. Doordat het veen geërodeerd is en zelfs in bepaalde boringen slechts nog een dun pakket is overgebleven kan de middelhoge verwachting voor de IJzertijd en Romeinse tijd worden bijgesteld naar laag. De lage verwachting voor de Bronstijd kan gehandhaafd blijven. De top van het veen kan worden aangetroffen vanaf minimaal 1,80 meter beneden maaiveld (circa 2,23 meter —NAP) worden aangetroffen. In de boringen is de top van het Laagpakket van Walcheren vastgesteld vanaf een minimale diepte van 0,35 meter beneden maaiveld (0,15 meter +NAP). In geen van de boringen zijn aanwijzingen gevonden voor aanwezige vindplaatsen. De lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd kan gehandhaafd blijven.

Zoals in bovenstaande conclusie geadviseerd bestaat op basis van voorliggend onderzoek een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden voor het niveau van het Laagpakket van Walcheren, Hollandveen Laagpakket en Laagpakket van Wormer binnen het plangebied. Echter voor het Basisveen en het pleistocene dekzand (Laagpakket van Wierden) kon de verwachting vanwege de grote diepteligging niet worden getoetst. Bijgevolg kunnen werkzaamheden binnen het plangebied worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek tot het niveau van het Basisveen. Om deze reden wordt aanbevolen geen graafwerkzaamheden (heiwerkzaamheden niet meegerekend) uit te voeren die dieper reiken dan 9,70 meter beneden maaiveld (8,79 meter—NAP). Voor graafwerkzaamheden of andere ingrepen die minder diep reiken wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Naar aanleiding hiervan heeft de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland op basis van deze informatie geadviseerd de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan waarbij de huidige 0,4 m —maaiveld maximale verstoringsdiepte wordt opgeschaald naar 4 m beneden het maaiveld (4.55 —NAP). Dit is de maximale diepte tot waarop is geboord en tot waarop met zekerheid iets gezegd kan worden over de archeologische verwachting. Het advies is opgenomen in Bijlage 5. Deze aanbeveling is overgenomen door alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op te nemen.

Conclusie

De nieuwe woningen kunnen bij heiwerkzaamheden de verstoringsdiepte van 4 m overschrijden. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het benodigd onderzoek worden aangeleverd. Dit is geborgd door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

6.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Op de kaart Cultuurhistorie zijn de woningen aan de Patrijzenweg 40 en 57 aangeduid als historische boerderijen en gebouwen in de directe omgeving van het plangebied. (figuur 8). De bestaande bebouwing in het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde, zodat er op dit vlak geen belemmeringen zijn. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 8: Uitsnede kaart Cultuurhistorie provincie Zeeland. Plangebied zwart gestippeld omlijnd.

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. NNN. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is het noordelijk gelegen natuurgebied Oosterschelde op circa 3,3 km. Het Natura2000-gebied Krammer-Volkerak ligt op een afstand van circa 4,6 km (zie figuur 9). Gelet op de geringe ingreep en de relatief grote afstand worden geen (significante) effecten verwacht op deze Natura2000-gebieden. Er is voorts geen sprake van toename van stikstofdepositie, zoals in paragraaf 6.3.1 wordt aangetoond. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten.



Figuur 9: Natura2000-gebieden nabij het plangebied (Geoloket Zeeland). Plangebied met een rode stip aangeduid.

Het plangebied ligt evenmin in de direct nabijheid van NNN (voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van de provincie Zeeland). Het dichtstbijzijnde NNN ligt ten noorden en zuiden van het plangebied op circa 400 m bestaande natuur binnendijk (figuur 10). Ook hier heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 10: Uitsnede Natuurbeheerplan Zeeland, planwijziging 2020. Plangebied rood omlijnd.

6.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Binnen het invloedsgebied van de planlocatie liggen twee Natura2000-gebieden. In onderhavige situatie is er sprake van 11 woningen in plaats van voorheen een fruitteeltbedrijf. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de natuur vallen hierdoor niet op voorhand uit te sluiten.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2023). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035. Voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten geldt een vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. De tijdelijke gevolgen van door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning.

De woningen worden gebouwd volgens de eisen van het BENG. In de gebruiksfase is er geen sprake van toename van stikstofdepositie, zoals dat is aangetoond in de Notitie stikstofdepositie van Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V. te Lexmond van 14 oktober 2021, (Bijlage 6). De AERIUS-berekening voor de gebruiksfase is opgenomen Bijlage 7. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij een bestemmingsplan moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In deze paragraaf wordt ingegaan op de *soortenbescherming*. Het plangebied kan worden gekenmerkt als agrarisch gebied ten behoeve van de fruitteelt.



Bestaande situatie plangebied.

Ecologisch onderzoek naar soortenbescherming

Huidige ecologische waarden

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een veldonderzoek van J. van Suijlekom op 14 oktober 2019 op basis van algemeen ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl).

Vaatplanten

Op het braakliggende percelen zijn geen beschermde soorten waargenomen of te verwachten.

Vogels

Door de geringe omvang van het plangebied, de huidige korte vegetatie en de verkeersbewegingen is het gebied niet geschikt als nestplaats. Naar verwachting is er geen nestplaats aanwezig al kan mogelijk een graspieper toch in het gebied broeden. Vogels met vast nesten worden niet door het ontbreken van bomen en bebouwing uitgesloten.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn. Omdat bomen, bebouwing en doorgaande groen- en waterstructuren ontbreken heeft het plangebied geen functie voor vleermuizen (behoudens dat als foeragegebied).

Amfibieën

De korte grasvegetatie is ongeschikt als landbiotoop voor algemene amfibieën. Zwaardere beschermde soorten bijvoorbeeld rugstreeppad komen hier naar verwachting ook niet voor.

Vissen

Deze diersoort is niet van belang, omdat er geen open water wordt gedempt of aangetast.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde reptielen/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

Aandachtspunten bescherming soorten

- *Vogels*. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- *Rugstreeppad*. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit soortenbescherming en gebiedsbescherming geen beperkingen zijn.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere

aanduidingen, bestemd voor twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In totaal worden maximaal 11 woningen mogelijk gemaakt. Bijgebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Op de verbeelding zijn de toegestane hoogten van hoofdgebouwen opgenomen. De hoogte van bijgebouwen is in de regels vastgelegd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de gronden voor maximaal 50% mogen worden bebouwd tot een maximum van 50 m². Op basis van het Besluit omgevingsrecht kan vergunningvrij meer worden gebouwd in het achtererf. Op percelen groter dan 500 m² mogen, afhankelijk van de perceelsgrootte, meer bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aan drie zijden de bouwvlakken is de bouwaanduiding 'openheid' opgenomen om doorzichten van de Patrijzenweg te waarborgen. Hier zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Voor dit gebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

7.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 9 Overige regels

Dit artikel geeft aan dat de wettelijke regeling van toepassing is zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan. In dit artikel zijn tevens de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen, zoals deze eerder zijn vastgesteld in het Parapluziekenpark Tholen.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 10 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip

van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 11 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid

9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal personen en/of instanties. De Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg is opgenomen in Bijlage 8.

9.2 Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 oktober 2020 tot en met 10 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ingekomen reacties zijn mede aanleiding geweest om het plangebied te beperken tot maximaal 11 grondgebonden woningen ten noorden van de Patrijzenweg. De inspraakreacties zijn verwerkt in de Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg, zoals opgenomen in Bijlage 8.

9.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 6 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen die tot een aantal wijzigingen hebben geleid. Voor de inhoudelijke overwegingen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen, zoals opgenomen in Bijlage 9.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Patrijzenweg Noord, Oud-Vossemeer met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPPatrijzenwgOVM-VA01 van de gemeente Tholen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden beroep

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

1.6 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

1.8 antennedrager

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

1.9 antenne-installatie

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

1.10 archeologisch deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.15 bebouwingspercentage

De verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

1.16 beleidsnota huisvesting internationale werknemers

De Beleidsnota huisvesting internationale werknemers van de gemeente Tholen zoals vastgesteld op 18 juni 2020, of, indien gewijzigd, dit gewijzigd beleid.

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

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

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

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

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

Elke bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 dakkapel

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

1.30 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.31 gebouw

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

1.32 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.34 kap

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

1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

1.36 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.37 nutsvoorzieningen

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

1.38 onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur)

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.39 logies

Het bieden van overnachtingen in bijvoorbeeld een pension of hotel.

1.40 logies met ontbijt

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, recreatieve voorziening voor kortdurend verblijf, voor uitsluitend logies en ontbijt en niet voor permanente bewoning.

1.41 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 overkapping

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

1.43 peil

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

1.44 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.45 platte afwerking

Een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.46 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.47 seksinrichting

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

1.48 shortstay

Tijdelijke huisvesting voor een periode van een paar dagen tot een paar maanden (minder dan een jaar).

1.49 twee-aaneen gebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen.

1.50 voorgevel

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

1.51 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

1.52 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning, conform het begrip "woning".

1.53 woning

Een complex van ruimten, bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.54 wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.55 zijdelingse perceelsgrens

De kadastrale grens van een perceel tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

1.56 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwregels hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

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

- a. als woningtypen zijn toegestaan: twee-aaneen en vrijstaand, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen niet meer dan 11 bedraagt;
 2. het aantal woningen niet meer mag bedragen in een bouwvlak dan de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden', voor zover dat is aangegeven op de verbeelding;
- b. de afstand van hoofdgebouwen van vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 m met uitzondering van tussengevels van twee-aaneengebouwde woningen;
- c. de voorgevels van hoofdgebouwen worden in of maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak gebouwd;
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- e. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte';
- f. en voor het overige:

	hoofdgebouw	aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja	ja	ja
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja	ja
c. buiten het bouwvlak, overig	nee	nee	ja
2. de goothoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)	a. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 4 m; b. voor overkappingen maximaal 3 m	niet van toepassing
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	c. voor (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken maximaal 3 m	niet van toepassing

c. buiten het bouwvlak, overig	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)	a. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 6 m; b. voor overkappingen maximaal 6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m
b. buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	voor bijgebouwen maximaal 6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m - vrijstaande antennemasten: 9 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m
c. buiten het bouwvlak, overig	niet van toepassing	niet van toepassing	- muren en terreinafscheidingen: 1 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m
4. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd
Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel			
b1. aanduidingsvlak kleiner dan 50 m ²	0 m ²	50% tot ten hoogste 20 m ²	niet gemaximeerd
b2. aanduidingsvlak 51 m ² tot 200 m ²	0 m ²	40 % tot ten hoogste 60 m ²	niet gemaximeerd
b3. aanduidingsvlak 201 m ² - 400 m ²	0 m ²	30% tot ten hoogste 80 m ²	niet gemaximeerd
b4. aanduidingsvlak 401 m ² of meer	0 m ²	20% tot ten hoogste 100 m ²	niet gemaximeerd

3.2.2 Algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

- a. Tot een gebruik in strijd met de genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden;
 - 2. het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte.
- b. zelfstandige bewoning van een (deel van een) bouwwerk met een recreatieve functie is niet toegestaan.

3.3.2 *Algemene gebruiksregels*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- b. het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt is toegestaan in een woning en in een bijgebouw met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
 - 2. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m²;
 - 3. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
 - 4. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 2;
 - 5. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 6. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 - 7. de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
 - 8. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan.

3.3.3 *Voorwaardelijke verplichting - afscherming bestrijdingsmiddelen*

Het gebruik van een gebouw voor het wonen ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien:

- a. op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - windhaag' een dubbele windhaag wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- b. de in lid 3.3.3 onder a vermelde verplichting geldt niet indien op andere wijze is gewaarborgd dat neerslag van toxische stoffen tijdens bespuitingen van aangrenzende agrarische gewaspercelen op het woonperceel wordt beperkt, door bijvoorbeeld:
 - 1. de aanwezigheid van oppervlaktewater;
 - 2. door afspraken te maken met de eigenaren van aangrenzende agrarische percelen;
 - 3. door het in eigendom hebben van agrarische gronden aansluitend aan de woonbestemming met voldoende breedte, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder a. en kamerverhuur toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. er mag aan ten hoogste 4 personen huisvesting worden geboden, met in achtneming van de voorwaarden ten aanzien van de wettelijke eisen ten aanzien van minimale oppervlaktes en omvang van huisvesting;
- b. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- c. er wordt voorzien in een door de gemeente goedgekeurd beheerplan;
- d. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en

- leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- e. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

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

3.5.1 Uitzonderingsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het verwijderen, kappen, rooien van de in lid 3.3.3 onder a genoemde windhagen;
- b. het in de hoogte snoeien van de in lid 3.3.3 onder a genoemde windhagen.

3.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

- a. Het verbod van lid 3.5.1 onder a is niet van toepassing indien op andere wijze is gewaarborgd dat de afstand tussen het spuiten van veldgewassen en het aangrenzende woonperceel ten minste 50 m bedraagt.
- b. Het verbod van lid 3.5.1 onder b is niet van toepassing op hoogten van meer dan 3 m.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstorendheid niet meer dan 500 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 4 m wordt geplaatst.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 4 m, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzonderingen op uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 4.3.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;

- e. niet dieper reiken dan 4 m onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

6.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

6.3 Ondergronds bouwen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

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

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

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regeling

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

9.2 Parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008).
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien, met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt.
- d. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008).
- e. Indien de beleidsregels zoals geformuleerd in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing aan de voorgaande leden rekening gehouden met deze wijziging.

9.3 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde sub a, en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Patrijzenweg Noord, Oud-Vossemeer van de gemeente Tholen.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

