



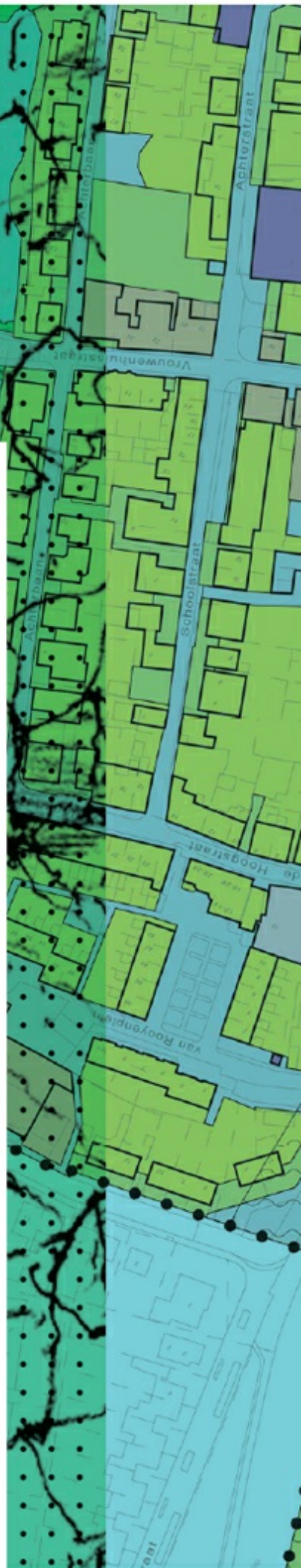
BESTEMMINGSPLAN MOLENVLIET

voorontwerp

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Molenvliet

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Analyse plangebied	9
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Regionaal beleid	21
3.5 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Bedrijven en milieuzonering	27
4.2 Geluid	28
4.3 Externe veiligheid	29
4.4 Verkeer en parkeren	31
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Flora en fauna	33
4.7 Archeologie	37
4.8 Bodem	39
4.9 Niet-gesprongen explosieven	42
4.10 M.e.r. beoordeling	44
4.11 Duurzaamheid	45
Hoofdstuk 5 Waterhuishouding	47
5.1 Algemeen	47
5.2 Relevant beleid	47
5.3 Watertets	48
5.4 Planbeschrijving en conclusie	49
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	53
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.2 Economische uitvoerbaarheid	53
6.3 Handhaving	54
Hoofdstuk 7 Planopzet	55
7.1 De planologische opgave	55
7.2 Juridische planopzet	55
7.3 Wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsbevoegdheid onder de Omgevingswet	56
7.4 Toelichting op de regels	58

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Tholen is bezig met de voorbereidingen voor de realisatie van het nieuwe woongebied Molenvliet in Tholen. Deze ontwikkeling stelt de gemeente in staat om ook in de komende decennia goede huisvesting te bieden aan haar inwoners. De verwachting is namelijk dat het aanbod aan voor woningbouw geschikte gronden rond 2024 zal zijn opgedroogd. Er is voor de periode daarna slechts beperkt ontwikkelingsruimte beschikbaar, terwijl de behoefte wel aanwezig is. Om deze redenen is het voornemen om de agrarische gronden ten westen van de Molenvlietsedijk te ontwikkelen naar woningbouw. Het wensbeeld van de gemeente is om een duurzame, groene en veilige wijk tot stand te brengen, waar het prettig wonen is voor jong en oud en waar de verbinding voelbaar is tussen stad en landschap.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is het plangebied momenteel bestemd als 'Agrarisch'. De realisatie van woningen is niet mogelijk. De gemeente is voornemens om tot 2040 circa 400 woningen te realiseren. Om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit plan is de motivering opgenomen dat met het planvoornemen sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Molenvliet ligt ten westen van de Molenvlietsedijk, aan de noordwestzijde van de stad Tholen. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- Oostzijde - Molenvlietsedijk.
- Noordzijde - Eeweg en de N286.
- Westzijde - bestaande agrarische gronden aan de Luchtenburgseweg.
- Zuid en zuidwestzijde - bestaande watergang de Bent.

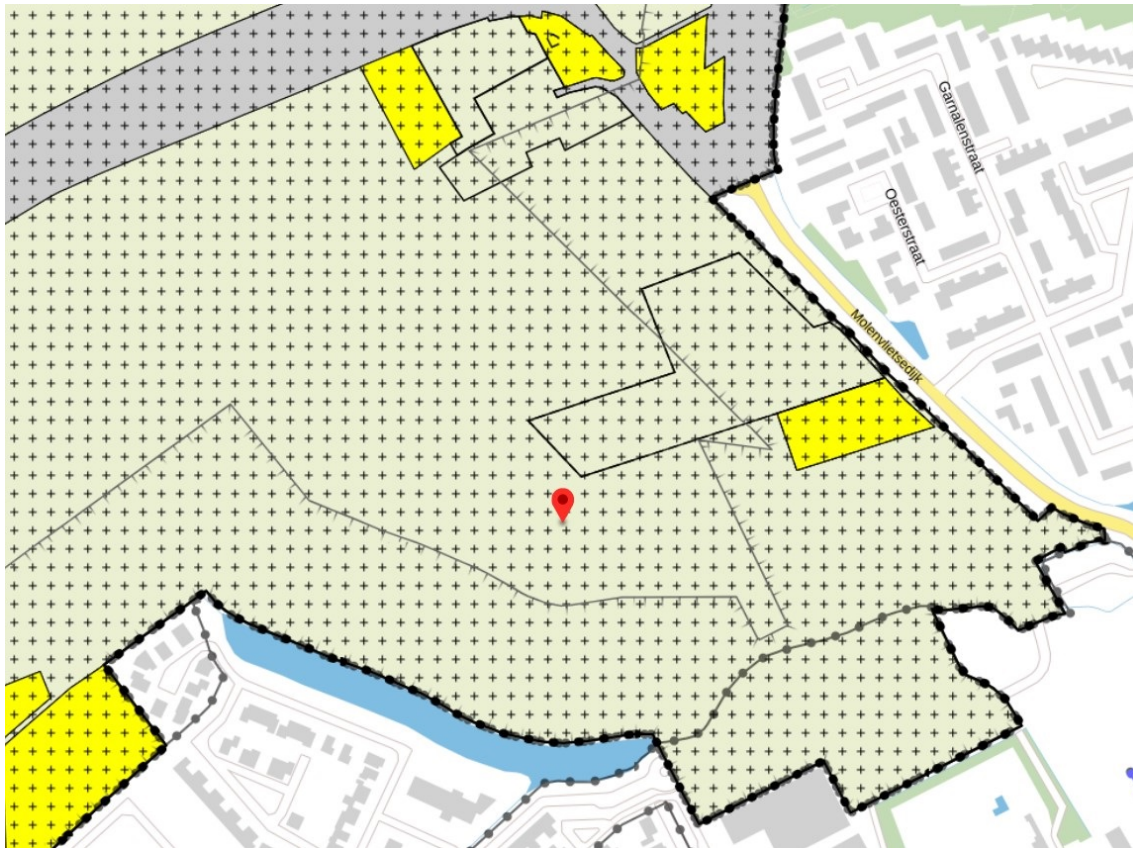
Een aantal woningen/bedrijven aan de Molenvlietsedijk en Eeweg vallen buiten de begrenzing van het bestemmingsplan. Aldaar blijft de bestaande bestemming ongewijzigd. In kadastraal opzicht behoren de volgende percelen tot het plangebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is: perceelnummers 1237, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1246, 1271, 1273, 1415, 1416, 1614, 1617 en 1873 sectie O. Het plangebied is circa 21,3 hectare groot.



Afbeelding ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

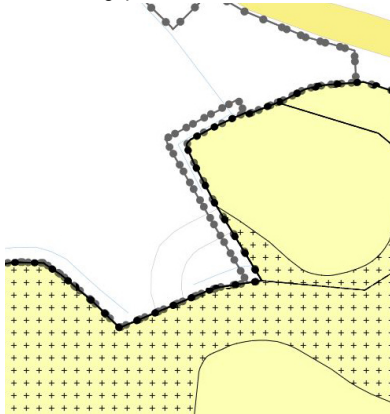
Op het plangebied is momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" van toepassing (vastgesteld 19 december 2013). Het plangebied is hierin bestemd als 'Agrarisch'. De realisatie van een nieuw woongebied is niet toegestaan. In het gebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege. Archeologisch onderzoek is nodig indien de werkzaamheden een oppervlakte van meer dan 250 m² beslaan en 0,4 meter beneden maaiveld plaatsvinden. Dit aspect wordt in paragraaf 4.7 toegelicht. Daarnaast gelden de Parapluherziening Woonvormen (vastgesteld 15 april 2021) en de Parapluherziening Parkeren Tholen (vastgesteld 11 oktober 2018). Deze parapluherzieningen worden in paragraaf 3.5 nader toegelicht.



Plangrens bestemmingsplan Buitengebied

Opgemerkt wordt dat in het zuidoostelijk deel van het bestemmingsplan Buitengebied inmiddels het bestemmingsplan Masterplan Tholen (2019) van toepassing is. Aldaar wordt de zuidelijke plangrens van Molenvliet gevormd door de noordelijke plangrens van het bestemmingsplan Masterplan Tholen.

Een sloot die deel uitmaakt van het bestemmingsplan Kommen Tholen (2013) is niet meegenomen in het bestemmingsplan Masterplan Tholen. Om geen 'witte vlekken' te verkrijgen is deze sloot opgenomen in dit bestemmingsplan Molenvliet.



Plangrens bestemmingsplan Buitengebied en Masterplan Tholen: een sloot valt buiten de begrenzing van bestemmingsplan Buitengebied en behoort nog tot het bestemmingsplan Kommen Tholen

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid behandeld. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de onderzoeken en beoordelingen van verscheidene milieuaspecten toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de juridische planvorm beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

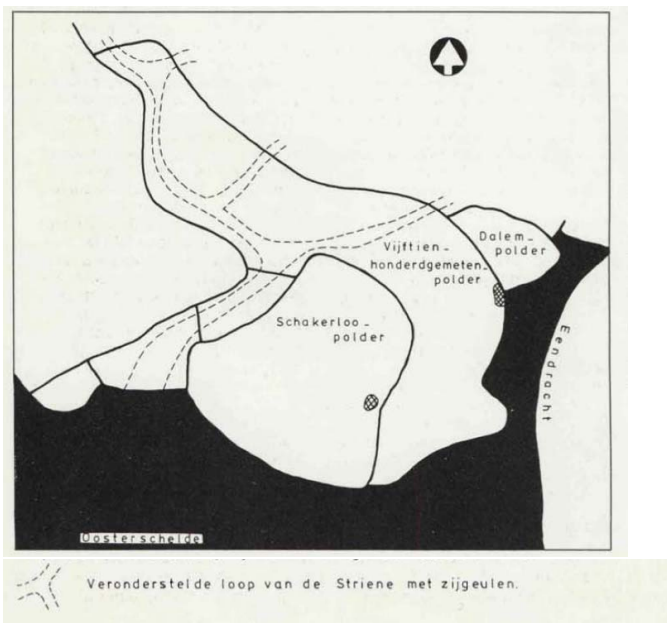
In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aspecten van het planvoornemen beschreven. Alvorens in te gaan op het planvoornemen worden de historische en huidige situatie in het plangebied beschreven (paragraaf 2.1 Analyse plangebied). Na deze analyse volgt de beschrijving van de beoogde situatie (paragraaf 2.3 Toekomstige situatie).

2.1 Analyse plangebied

De analyse van het plangebied en de totstandkoming daarvan is een hulpmiddel bij het tot stand brengen van een locatiespecifiek woongebied. Omdat de gemeente de intentie heeft een duurzaam woongebied tot stand te brengen dat past bij de eigenschappen van de gemeente, is een dergelijke analyse onmisbaar. Het is geen uitputtende beschrijving van de historie van Tholen, maar een analyse van de eigenschappen die helpen om voor de ontwerpopgave de juiste ingrediënten aan te reiken.

2.1.1 Ontstaan van landschap en stad

Het voormalige eiland Tholen is tot stand gekomen door het aaneen-dijken van een aantal min of meer afzonderlijke eilanden die door geulen, slikken en schorren van elkaar gescheiden waren. De kern van de oudste eilanden bestaat uit zogenaamd Oudland. Vermoedelijk begon in de 12e eeuw de systematische bedijking op gang te komen toen grote delen van het Oudland door inbraken vanuit de Oosterschelde, de Striene en andere geulen bedreigd werden. In 1599 kreeg het proces van samenvoeging zijn definitieve beslag.



Afbeelding De polders Schakerloo, Vijftienhonderdgemeten en Dalem, circa 1365.

Het eiland waarop in een later stadium de stad Tholen ontstond, ontwikkelde zich vanuit het Oudland-kerngebied Schakerloo door achtereenvolgende bedijkingen. Met name de eerst aangewonnen polders, Vijftienhonderdgemeten en Dalem, zijn voor Tholen van belang geweest. In de Schakerloopolder lag het dorp Oudeland of Schakerloo en er was een tol aan de Striene. Aan het begin van de 13e eeuw was de Striene dermate verland, dat het scheepvaartverkeer voortaan de Eendracht koos en de tol daarheen verplaatst werd. Aanvankelijk bevond de tol zich op een buitendijkse verhoging, een zogenaamde tolhil, die in de bedijking van de Vijftienhonderdgemetenpolder, rond 1220, werd opgenomen. De tolhil werd de pre-stedelijke kern van de nederzetting die zich begon te ontwikkelen. In eerste instantie werd de nederzetting Hardenstock genoemd, later Ter Tol(l)en.

Tholen ontstond dus als dijknederzetting bij de tol. Aanvankelijk bestond Tholen uit de bebouwing die zich langs de

polderdijk uitstrekte: aan de westzijde van de huidige Hoogstraat en de Verbrandestraat de Oude Stad. Na de bedijking van de Dalempolder tegen de Vijftienhonderdgemetenpolder in 1364, werd Tholen uitgebreid. De dijk van de nieuwe polder sloot aan op die van Vijftienhonderdgemeten ter hoogte van de Molenvliet. In de Dalempolder kwam een nieuwe uitleg tot stand, de Nieuwstad.



Afbeelding Tholen in 1925 (met aanduiding plangebied Molenvliet)

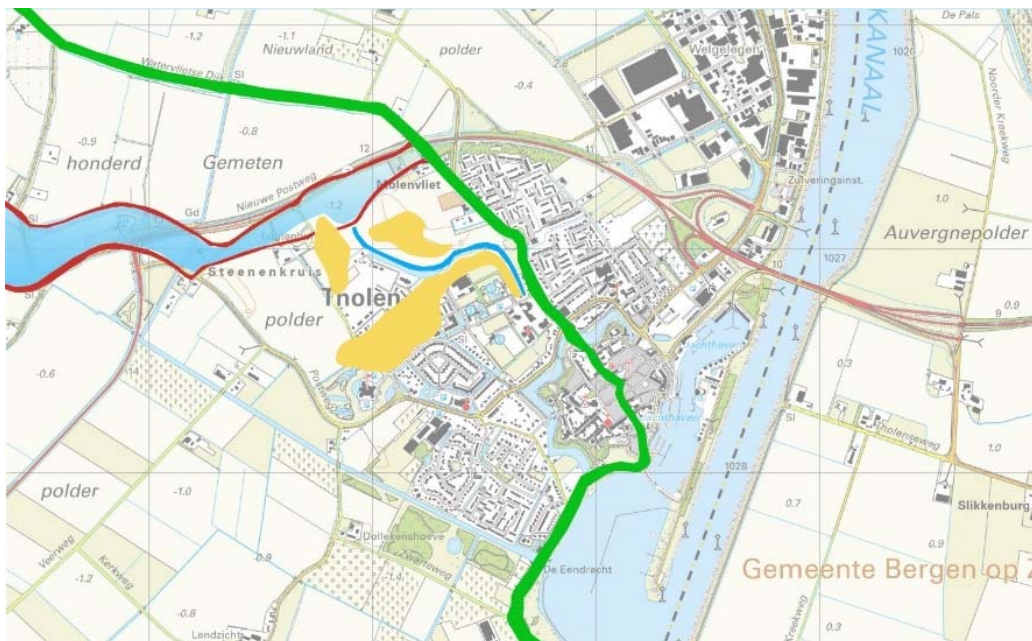
2.1.2 Molenvliet

Op het eerste gezicht lijkt het plangebied een vrij plat en open landschap, zonder duidelijke kenmerken. Alleen de vergraven Bent en de Molenvlietsedijk vormen herkenbare landschappelijke structuren.

Molenvliet is ontstaan door inpoldering van het voormalige stroomgebied van de Striene en andere, onder invloed van de zee staande, geulen. De huidige Molenvlietsedijk is de noordelijke dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder, de zuidelijke dijk werd gevormd door de Oudelandsche dijk. Tussen deze twee dijken werd de Vijftienhonderdgemetenpolder ingepolderd. Op oude kaarten zijn verschillende dwarsdijkjes zichtbaar, waarvan er twee in het plangebied liggen. Deze twee dijkjes lagen ter weerszijden van de geul die vanaf de Dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder naar de Striene stroomde. Opvallend is dat het zuidelijke dijkje aansloot op het kruispunt van de Dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder en de Dalempolder. Op dit kruispunt ontstond een klein buurtschap Molenvliet. Halverwege het zuidelijke dijkje ontstond de boerderij Lugtenburg. Halverwege het noordelijke dijkje (op de kaart van 1925 de Deeweg) ontstond de Deehoeve.

Bij de aanleg van de N286 verdwenen deze beide dwarsdijkjes en werd tussen het buurtschap Molenvliet en Steenenkruis de Eeweg aangelegd, als een ventweg van de provinciale weg.

Een ander opvallend kenmerk is de aanduiding van een klein hoogteverschil in het landschap. Langs de zuidrand van dit reliëf stroomt een relict van de geul de Bent, die inmiddels is vergraven tot een flinke waterpartij tussen Stadszicht en Molenvliet.



Afbeelding Cultuurhistorische elementen in en om het plangebied: de Molenvlietsedijk (groen), de dwarsdijkjes (rood), de Bent (donkerblauw) en lichte verhogingen in het maaiveld (lichtbruin)

2.2 Bestaande situatie

Molenvliet ligt net buiten de bebouwde kom van Tholen. Het plangebied is gedeeltelijk onbenut, of in gebruik als agrarisch grond. Het plangebied is verder bebouwd met enkele woningen, schuren en loodsen. Verder bestaat het plangebied uit verhard terrein, grasvelden, enkele bomen en een sloot. Ten noorden van het plangebied ligt de N286 en ten zuiden de watergang De Bent. Molenvliet sluit aan op de bestaande of in ontwikkeling zijnde woongebieden Buitenzorg en Stadszicht. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich zwembad De Spetter en ligt het woningbouwplan Masterplan Tholen Noord.



Afbeelding aanzicht plangebied, gezien vanaf de zuidzijde van de Molenvlietsedijk



Afbeelding aanzicht plangebied, gezien vanaf de Molenvlietsedijk 6



Afbeelding aanzicht plangebied, gezien vanaf de Eeweg



Afbeelding aanzicht plangebied en de watergang De Bent, gezien vanaf de Burgemeester Van Boeijenstraat 55

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ambitie

Het wensbeeld voor Molenvliet is om een duurzame, groene en veilige wijk te realiseren, waar het prettig wonen is voor jong en oud. Een wijk waar een mooie verbinding met het landschap is gemaakt en waar mensen elkaar kennen. Waar Tholenaren wonen in de nabijheid van de kern en het landschap. Een woonomgeving, waar de verbinding voelbaar is tussen stad en landschap. Deze nog wat abstracte ambitie is concreet gemaakt in de vorm van een ruimtelijk raamwerk.

Circa 400 woningen tot 2040

Molenvliet zal niet van de ene op de andere dag worden gebouwd. De wijk geeft Tholen voor een periode van ongeveer 20 jaar een capaciteit van ongeveer 400 woningen. Aan hoeveel woningen en aan welk type woningen in deze lange periode behoefte is, is op dit moment niet te zeggen. Er wordt dus geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin alle woningen exact zijn ingetekend. Maar anderzijds is er wel behoefte aan een samenhangende visie op Molenvliet. Er wordt daarom een flexibel stedenbouwkundig raamwerk gemaakt, waarin min of meer vaste componenten worden opgenomen, zoals de hoofdgroen- en wegenstructuur en profielen. De invulling van de 'woonvlekken' vindt gefaseerd plaats. Door deze combinatie van een stedenbouwkundig raamwerk en gefaseerde invulling wordt een samenhangende structuur geboden, maar kan er ook worden gebouwd al naargelang de vraag. De inhoud van het stedenbouwkundig raamwerk is beschreven in paragraaf 2.3.2.

Overgang stad en buitengebied

Molenvliet bevindt zich in het overgangsgebied tussen de stad en het buitengebied. De ambitie is om een 'zachte' begrenzing te maken in de vorm van een doorgetrokken Bent met groene oevers. Tevens is het de ambitie om Molenvliet direct een groene uitstraling te geven door nieuwe landschappelijke structuren. Het buitengebied ten westen van de Bent maakt geen deel uit van de gebiedsontwikkeling.

Aansluiting op de provinciale weg N286

De Molenvlietsedijk krijgt een aansluiting op de provinciale weg N286 en wordt daardoor een nieuwe hoofdontsluiting van de aanliggende wijken. Met de nieuwe aansluiting van de Molenvlietsedijk op de provinciale weg ontstaat er in het noordwestelijke stadsdeel een heel nieuwe verkeersstructuur. Vanwege deze nieuwe verkeerskundige situatie is een nieuwe duurzame en verkeersveilige verkeersafwikkeling ontworpen van Dalempolder, Stadszicht en Molenvliet. De verkeerskundige structuur is nader beschreven in paragraaf 2.3.5.

Verschillende buurten/woonclusters met elk een eigen karakter in zowel woon- als bouwstijl

De gemeente heeft aangegeven dat Molenvliet geen 'eenheidsworst' mag worden, met 400 woningen in eenzelfde sfeer en te weinig variatie. Binnen het stedenbouwkundig raamwerk zijn daarom verschillende sferen te herkennen. De

identiteit van de sferen en woonbuurten is nader beschreven in paragraaf 2.3.2.

Molenvliet een wijk die past bij Tholen en Zeeland

De gemeente heeft de ambitie om een wijk tot stand te brengen die bij Tholen hoort. Dat begint met het doorgronden van de eigenschappen van de plek. Ondanks dat er weinig zichtbare elementen in het plangebied aanwezig zijn, is er wel degelijk sprake van een rijk historisch geografisch landschap. Dit aspect is geanalyseerd in paragraaf 2.2 en de wijze waarop dat in het plangebied is vertaald is beschreven in paragraaf 2.3.2. Verder wordt in de beeldkwaliteit aangesloten op typisch Tholense en Zeeuwse eigenschappen.

2.3.2 Stedenbouwkundig raamwerk

In paragraaf 2.1.2 is geanalyseerd hoe het landschap van de Vijftienhonderdgemetenpolder en Molenvliet tot stand is gekomen. Door deze analyse van het typerende landschap zijn er meerdere nog aanwezige of verdwenen landschappelijke elementen aanwezig die in Molenvliet kunnen worden versterkt of opnieuw kunnen worden geïntroduceerd.

- Molenvliet is ontstaan door inpoldering van het voormalige stroomgebied van de Striene en geulen. De Molenvlietsedijk is de noordelijke dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder, de zuidelijke dijk werd gevormd door de Oudlandsche dijk;
- Tussen deze twee dijken lagen twee dwarsdijkjes die het stroomgebied van een geul markeren, die vanaf de Dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder naar de Striene stroomde
- De Bent was een zijgeul die langs de zuidzijde van een lichte verhoging in het maaiveld liep. Deze lichte verhoging is tegenwoordig niet meer zichtbaar, maar op de hoogtekaart is wel degelijk nog een klein verschil te zien
- Waar het zuidelijke dijkje aansloot op het kruispunt van de Dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder en de Dalempolder ontstond het buurtschap Molenvliet

Op basis van deze elementen is een landschappelijk-stedenbouwkundig raamwerk opgesteld. Het ruimtelijk raamwerk is opgebouwd uit een structuur bestaande uit wegen, watergangen en groen. Er komen in het plangebied 3 belangrijke structurerende lijnen:

1. de wegverbinding tussen de Burgemeester Van Boeijenstraat naar de rotonde in de Molenvlietsedijk. Dit tracé maakt deel uit van de zogenaamde 'binnenring' van Tholen (zie paragraaf 2.3.5).
2. het oorspronkelijke zuidelijke dijkje van de bedijking in de polder Vijftienhonderdgemeten. Het dijkje is de enige nog overgebleven van de twee dijkjes ter weerszijden van de geul die vanaf de Dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder naar de Striene stroomde. Het maaiveld ten noorden van dit dijkje ligt ook beduidend lager dan het gebied ten zuiden daarvan.
3. de Bent, waarvan een gedeelte reeds bestaand is en met de realisatie van Molenvliet in noordelijke richting zal worden doorgetrokken.

Woonvelden

Door de structurerende lijnen ontstaan er in het stedenbouwkundig raamwerk 3 deelgebieden, die elk een eigen identiteit verkrijgen:

- Noord: laaggelegen waterrijk gebied
- Midden: hoger gelegen compact dorps woongebied rondom een ringvormige openbare ruimte. Hier bevindt zich een lichte verhoging in het maaiveld. Het westelijk gebied richting de Molenvlietsedijk verkrijgt een losser verkaveling ('Tuindorp').
- Zuid: tussen de 'binnenring' en de Bent een gebied dat is opgedeeld in een compact dorps woongebied en een woongebied met een iets ruimer opzet ('Tuindorp')

Elk van deze deelgebieden is vervolgens verder indeelbaar in kleinere eenheden, de zogenaamde woonvelden. Al naar gelang de gewenste fasering kan in de vorm van stedenbouwkundige verkavelingen verder invulling worden gegeven aan deze woonvelden.

Fasering

Binnen het totale plangebied Molenvliet is in de periode tot 2040 ruimte voor circa 400 woningen. Omdat de exacte

woningvraag voor een dergelijk lange periode niet exact kan worden vastgelegd, wordt er gekozen om de ontwikkeling gefaseerd te doen plaatsvinden. De eerste fase van circa 200 woningen beslaat globaal de zuidelijke helft van het plangebied. De wijze waarop de fasering invloed heeft op de systematiek van dit bestemmingsplan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7 Planopzet.

De beoogde gefaseerde ontwikkeling wordt concreet gemaakt door in dit stadium alleen voor fase 1 een meer concreet stedenbouwkundig plan op te stellen. In dit stedenbouwkundig plan zijn ook de te onderscheiden woonvelden nader ingevuld.

2.3.3 Programma

Er wordt uitgegaan van de realisatie van circa 400 woningen tot 2040. Vanwege de lange looptijd worden in dit bestemmingsplan wel het maximale aantal, maar niet de exacte typen woningen vastgelegd. De woningbouw zal geleidelijk en gefaseerd plaatsvinden en om te bepalen aan welke woningen in een bepaalde periode behoefte bestaat, is de Woonvisie leidend. Voor de ontwikkeling van Molenvliet is het van belang dat er ruimte is voor een breed aanbod. Het is de verwachting dat er naast de bekende woningtypen (vrijstaand, geschakeld, rij) ook vraag zal zijn naar flexibele woonvormen, mantelzorgwoningen. Daarnaast is het de ambitie om woningen, meer dan voorheen, aanpasbaar moeten zijn. De aspecten programma en wonen zijn nader toegelicht in paragraaf 3.5.2 Woonvisie 2017-2021, paragraaf 3.5.3 Parapluherziening Woonvormen en de onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.4 Onderbouwing ladder.

Het is momenteel nog onvoldoende duidelijk of er in Molenvliet vraag zal ontstaan naar niet-woonfuncties. Het is niet de verwachting dat Molenvliet ruimte moet bieden aan detailhandel of horeca, maar deze worden in zeer kleinschalige vorm ook niet uitgesloten. Ditzelfde geldt voor maatschappelijke functies, hoewel die in het aangrenzende plangebied Molenvliet-Zuid al ruimschoots zijn gerealiseerd. Voor de zogenaamde 'aan-huis-gebonden- beroepen' is in de wijk zeker plaats, en misschien is het te overwegen om de gangbare regeling voor deze functies in Molenvliet te verruimen. Het is bijvoorbeeld mogelijk om een speciale zone aan te wijzen, waar een ruimere regeling voor 'aan-huisgebonden-beroepen' geldt, mits deze functies geen milieubelemmering met zich mee brengen. Ook de realisatie van bijvoorbeeld 'pick-up points', een klein evenemententerrein, een standplaats voor ambulante handel worden denkbaar gevonden. De wijze waarop de niet-woonfuncties in dit bestemmingsplan zijn geregeld, is beschreven in hoofdstuk 7 Planopzet.

2.3.4 Klimaatadaptatie

De ambitie is er om oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische problemen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzaam Tholen. Molenvliet biedt een prachtige kans om nieuwe oplossingen uit te proberen en vorm te geven aan de toekomst. Het is van belang dat het plangebied klimaatbestendig wordt ingericht met een verantwoorde waterhuishoudkundige structuur, natuurinclusiviteit (bouwen en openbare ruimte) en het tegengaan van hittestress. De wijze waarop concreet invulling wordt gegeven aan deze ambitie is beschreven in paragraaf 4.11.

2.3.5 Verkeer en parkeren

Er wordt gewerkt aan een derde ontsluiting van Tholen op de N286 ter hoogte van de Molenvlietsedijk. De Molenvlietsedijk krijgt een aansluiting op de provinciale weg en wordt daardoor een nieuwe hoofdontsluiting van de aanliggende wijken. Met de nieuwe aansluiting van de Molenvlietsedijk op de provinciale weg ontstaat er in het noordwestelijke stadsdeel een heel nieuwe verkeersstructuur. Vanwege deze nieuwe verkeerskundige situatie is een nieuwe duurzame en verkeersveilige verkeersafwikkeling ontworpen van Dalempolder, Stadszicht en Molenvliet. De wegverbinding tussen de Burgemeester Van Boeijenstraat naar de rotonde in de Molenvlietsedijk maakt deel uit van de zogenaamde 'binnenring' van Tholen.

De overige wegen in het plangebied zijn verblijfsstraten, bedoeld ter ontsluiting van de woonvelden. Deze hebben geen gebiedsontsluitende functie. Tevens wordt er een veilige langzaam verkeersstructuur aangelegd.

Met betrekking tot het parkeren is de Parapluherziening Parkeren Tholen van toepassing. Deze parapluherziening wordt in paragraaf 3.5 nader toegelicht.

De wijze waarop de verkeerskundige aspecten in dit plangebied zijn geregeld, is nader toegelicht in hoofdstuk 7

2.3.6 Groenstructuur en water

In de inleiding van dit hoofdstuk het wensbeeld benoemd om van Molenvliet een duurzame, groene en veilige wijk te realiseren, met een mooie verbinding met het landschap. Het stedenbouwkundig raamwerk is daarom opgebouwd uit structurerende groen- en waterelementen, die zorgen voor een dorps karakter en verbindingen tot stand brengt tussen Molenvliet en haar omgeving. Vooral de Bent draagt bij aan deze groen-blauwe verbinding. De watergang wordt doorgetrokken in noordelijke richting en voorzien van groene oevers. Verder wordt langs de 'binnenring' een singel aangebracht, waardoor er een verbinding ontstaat tussen de bent (westzijde) en de Molenvlietsedijk (oostzijde). De wijze waarop de aspecten groenstructuur en water in dit plangebied zijn geregeld, is nader toegelicht in paragraaf 3.5.6 Groenvisie en Groenstructuurplannen, hoofdstuk 5 Waterhuishouding en hoofdstuk 7 Planopzet.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Algemeen

De beleidscontext voor de visie op het plangebied Molenvliet wordt gevormd door gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk beleid. Onderstaand wordt dit relevante beleid kort samengevat, waarna in een conclusie de relevantie van dat beleid wordt beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn drie hoofddoelen vastgesteld die van nationaal belang zijn. de structuurvisie heeft geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn onder meer Rijksvaarwegen, grote rivieren en ecologische hoofdstructuur opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Op basis van de kaarten behorende bij het Rarro ligt Molenvliet binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations Wemeldinge en Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied Wemeldinge is de maximale hoogte van windturbines 95 meter ten opzichte van NAP. Het planvoornemen voorziet niet in het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Wemeldinge.

In het radarverstoringsgebied Woensdrecht is de maximale hoogte voor bebouwing 113 meter ten opzichte van NAP. In het planvoornemen is geen nieuwe bebouwing voorzien hoger dan 113 meter. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Woensdrecht.

Voor het overige zijn regels uit het Barro en het Rarro niet van toepassing. De conclusie is dat de beoogde ontwikkeling niet strijdig is met het Barro en de Rarro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.1.6). De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.

De onderbouwing van de laddertoets is opgenomen in subparagraaf 3.2.4.

3.2.4 Onderbouwing ladder

Bureau Stedelijke Planning heeft een rapport opgesteld om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit rapport is als Bijlage 1 bijgevoegd. Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2020-2040. De periode van 20 jaar sluit aan op de planhorizon van 20 jaar die gehanteerd wordt in dit bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat in het onderzoek werd uitgegaan van 440 woningen. In dit bestemmingsplan wordt echter uitgegaan van een maximum van 400 woningen. De conclusie van de ladderonderbouwing blijft evenwel in tact daardoor.

Conclusie

- De 400 geplande woningen in Molenvliet in Tholen passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 1.161 woningen in de periode 2020-2040 het onderzoeksgebied.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 714 woningen in een centrum- dorps woonmilieu. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de maximaal 400 woningen op locatie Molenvliet.

Samenvattend: voor de 400 geplande woningen in een centrum-dorps woonmilieu op locatie Molenvliet in de gemeente Tholen is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsplan

Het omgevingsplan Zeeland 2018 bevat het provinciaal beleid voor ruimte, wonen, milieu, natuur, economie, mobiliteit, cultuur en water.

Ten aanzien van woningbouw vindt de provincie het van belang dat de woonwensen van de Zeeuwse burger centraal staan. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren.

Woningbouwprojecten hebben een gemeentegrensoverschrijdende impact. Er moet op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is. De regionale woningmarktspraken worden gemaakt tussen de vijf Zeeuwse woningmarktregio's en in afstemming met woningcorporaties, burgers, ontwikkelaars en werkgevers. De regionale afstemming wordt toegelicht in paragraaf 3.4.

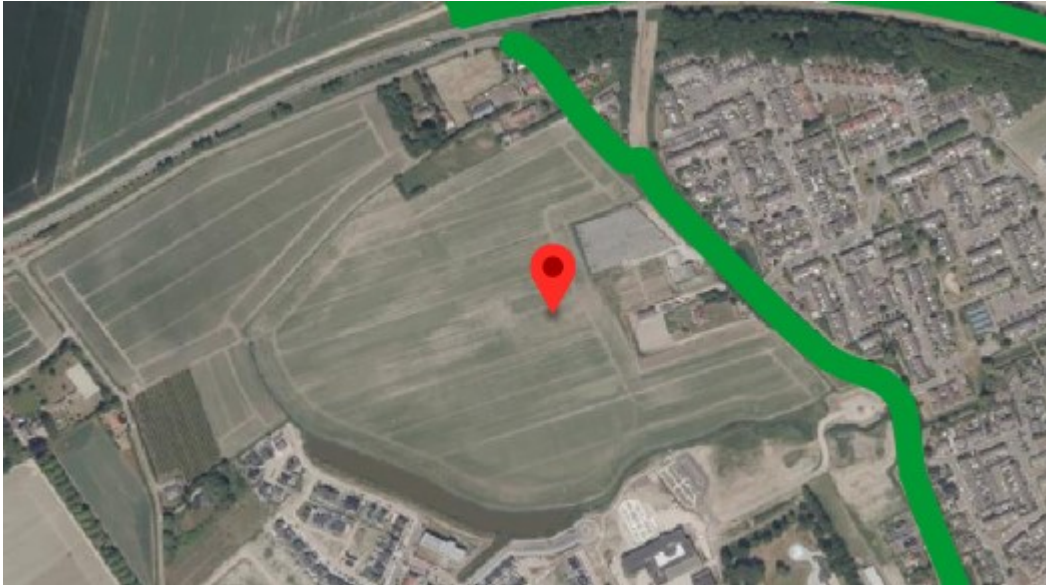
Naast de woningbouwopgave zijn tevens de volgende planologische thema's van belang:

- Gebieden voor beschermen en versterken bestaande waarden en kwaliteit;
- Waardevolle leefomgeving: Archeologie;
- Toekomstbestendige en bereikbare woon- en verblijfsomgeving: stedenbeleid.

Gebieden voor beschermen en versterken bestaande waarden en kwaliteit

De provincie beschermt alle bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis planologisch via de omgevingsverordening. De gemeenten beschermen de bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis via een passende bestemming. Als aantasting van natuurwaarden per saldo onvermijdelijk is (groot openbaar belang, geen alternatief) worden negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt (mitigatie) en verlies gecompenseerd.

De Molenvlietsedijk is in het omgevingsplan aangewezen als een gebied voor het beschermen en versterken van bestaande waarden en kwaliteit. De dijk zelf valt evenwel grotendeels buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan, dit met uitzondering van het meest noordelijke gedeelte (ter plaatse van het buurtschap). Aldaar blijven de bestaande waarden in tact.



Afbeelding uitsnede kaart omgevingsplan - Gebieden voor beschermen en versterken bestaande waarden en kwaliteit

Waardevolle leefomgeving: Archeologie

De provincie hecht waarde aan de bescherming van de archeologische en aardkundige bodemwaarde. Voor de bescherming van de archeologische waarden richt de provincie zich specifiek op het behoud van terreinen van bekende archeologische waarde en hanteert de provincie een Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie Zeeland (POAZ) waarmee aandacht wordt gevraagd en gericht op voor Zeeland specifiek archeologische erfgoed. Het plangebied heeft een archeologisch verwachtingswaarde hoog/middelhoog. Het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.7 nader toegelicht.

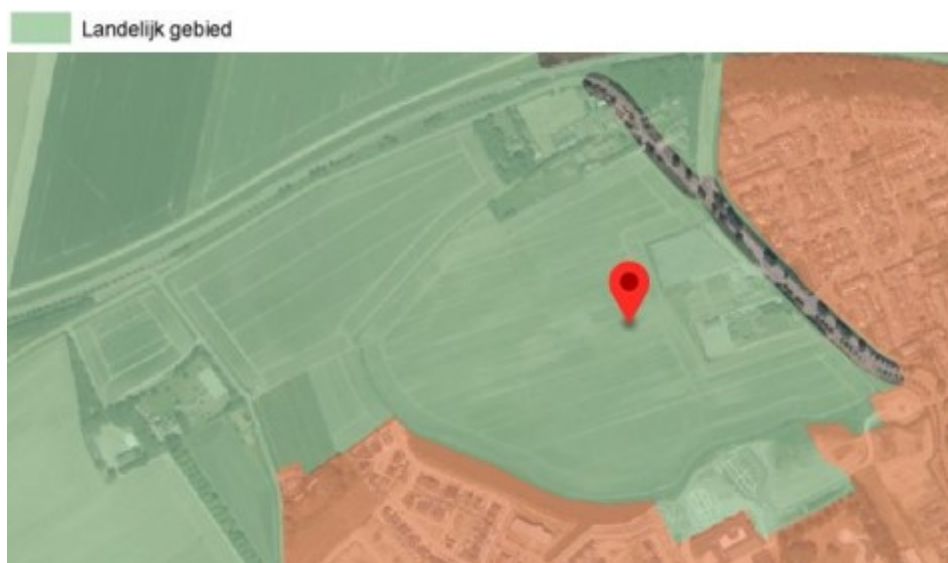


Afbeelding uitsnede kaart omgevingsplan - Waardevolle leefomgeving: Archeologie

Toekomstbestendige en bereikbare woon- en verblijfsomgeving: stedenbeleid

In Zeeland komen in de stedelijke gebieden specifieke ruimtelijke, economische en maatschappelijke opgaven samen. Steden met goede voorzieningen en vitale binnensteden zijn belangrijk voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Ook in Zeeland is een concentratie van voorzieningen in het stedelijk gebied zichtbaar en is er in de woningmarkt meer vraag naar stedelijk wonen. Het stedelijk gebied en de omliggende dorpen en regio functioneren feitelijk als één geheel. Voor Tholen leidt dit tot verschillende opgaven: verduurzaming en verbetering van de bestaande gebouwen, het accommoderen van de vraag naar stedelijke woonvormen, het op peil houden van het voorzieningenniveau en transformatie van leegstaande gebieden en gebouwen, inclusief cultureel erfgoed. Tevens blijft

het nodig om woningbouw te faciliteren. Molenvliet is in het omgevingsplan momenteel aangeduid als Landelijk gebied.



Afbeelding uitsnede kaart omgevingsplan - Toekomstbestendige en bereikbare woon- en verblijfsomgeving: stedenbeleid

Conclusie

Het wensbeeld voor Molenvliet is om een duurzame, groene en veilige wijk te realiseren. Voor wat betreft woningbouw is de realisatie van Molenvliet regionaal afgestemd. Wat betreft het thema's 'Gebieden voor beschermen en versterken bestaande waarden en kwaliteit' is dit bestemmingsplan niet strijdig, omdat de aangewezen Molenvlietsedijk buiten de begrenzing valt. Het thema 'Waardevolle leefomgeving: Archeologie' is nader toegelicht in paragraaf 4.7. Ten aanzien van het thema 'Toekomstbestendige en bereikbare woon- en verblijfsomgeving: stedenbeleid' is de realisatie van Molenvliet strijdig met de aanwezigheid als Landelijk gebied. Met de provincie vindt nadere afstemming plaats.

3.3.2 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. De volgende regels gelden voor het plangebied:

- Artikel 2.7 Wonen
- Artikel 2.23 Bestaande natuur

Artikel 2.7 Wonen

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten, moet aannemelijk worden 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. Het planvoornemen voldoet aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden

Artikel 2.23 Bestaande natuur

In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur per saldo significant worden aangetast. Ook mag de bestemming niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden, of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied ligt in de nabijheid van een zone Bestaande natuur. Deze zone wordt door de realisatie van dit bestemmingsplan niet aangetast.



Afbeelding uitsnede kaart omgevingsverordening - Bestaande natuur

Conclusie

Het planvoornemen maakt onderdeel uit van een regionaal woningbouwprogramma en sluit bij aan een bebouwd gebied. Het naastgelegen bestaande natuurzone wordt niet negatief aangetast. Hiermee is het planvoornemen niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

Visie op Wonen en Leven in West-Brabant, Tholen en de Bevelanden 2030

In deze visie wordt de gezamenlijke analyse van de regio West-Brabant, Tholen en de Bevelanden als woon- en leefregio verwoordt en wordt een realistische aanpak van de problemen die op deze terreinen spelen aangepakt.

Het aantal huishoudens zal nog enkele jaren toenemen. Daarna volgt rond 2030 stagnatie en afname van het aantal huishoudens. De regio vergrijsst en mensen wonen langer zelfstandig, eventueel met ondersteuning. Daardoor stijgt de vraag naar aanpasbare en gelijkvloerse woningen. Tegelijk zorgt pensionering voor een daling van het besteedbaar inkomen. Een groot deel van deze mensen woont nu in een koopwoning. Zij zullen bij pensionering niet direct gaan verhuizen naar een huurwoning. De woningmarkt kenmerkt zich door een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen en een stabilisatie van 'goedkope scheefheid'. Vooral kleine één- en tweepersoonshuishoudens huren.

De visie focust zich op een aantal aspecten:

1. Bouw aan de toekomst
2. Kies voor bebouwd gebied
3. Sorteer voor op veranderende behoefte aan sociale huurwoningen
4. Zoom in op particuliere eigenaren
5. Heb aandacht voor middeninkomens
6. Zorg voor de juiste kwaliteit
7. Vergeet de betaalbaarheid niet
8. Werk samen voor bijzondere doelgroepen
9. Maak werk van duurzaamheid
10. Kies voor een regionale aanpak met lokaal maatwerk

De realisatie van woningbouw in Molenvliet draagt bij aan de lokale woningbouwopgave. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 3.2.4 Onderbouwing ladder. De realisatie vindt gefaseerd plaats, zodat Molenvliet voor langere tijd (tot 2040) kan worden aangewend om invulling te geven aan een specifieke woningvraag. Het tempo van de realisatie wordt afgestemd op de vraag. Het planvoornemen draagt derhalve bij aan het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie 'Bestemming Tholen' en actualisering 'Tholen 2025'

In de visie verwoordt de gemeente de gewenste ontwikkelingskoers. Om de kwaliteiten 'rust en ruimte' te behouden, moet de 'stedelijke' en recreatieve dynamiek worden gestuurd. Het accent ligt daarbij op het in stand houden, faciliteren, stimuleren en sturen van de eigen dynamiek.

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

Met betrekking tot het thema 'Wonen' wordt gesteld dat behoefte is aan meer woningkwaliteit. Hierbij is het van belang om de markt leidend te laten zijn, zodat zowel voldaan kan worden aan de vraag van de eigen inwoners als aan de woonwensen van nieuwkomers.

De realisatie van Molenvliet vindt gefaseerd plaats, al naar gelang de behoefte. Naast de bekende woningtypen (vrijstaand, geschakeld, rij) is er ruimte voor flexibele woonvormen, mantelzorgwoningen. De woningen worden toekomstbestendig en levensloopgeschikt gebouwd. Op deze manier wordt er gebouwd voor de toekomst en is er aandacht voor verschillende inkomensgroepen en doelgroepen. Het planvoornemen zorgt ervoor dat er een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande woningvoorraad plaatsvindt.

3.5.2 Woonvisie 2017-2021

In deze Woonvisie wordt het beleid voor de periode 2017 -2021 uiteengezet, waardoor dit document de basis vormt voor de woningbouw. De hoofddoelstelling betreft het versterken van Tholen als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners door het faciliteren en stimuleren van inzet voor woonkwaliteit en leefbaarheid.

Ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen wordt gesteld dat gebouwd wordt naar behoefte, waarbij het initiatief ligt bij marktpartijen. Het is van belang dat het ruimtelijke, rustige en kleinschalige karakter van Tholen behouden blijft. Tevens wordt gestreefd naar gedifferentieerde, evenwichtige wijken met een mix van woonstijlen waarin verschillende groepen kunnen wonen. Uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid.

In het planvoornemen is er ruimte voor een breed aanbod aan diverse woningen. De invulling van woningclusters vindt gefaseerd plaats en zorgt voor verschillende soorten woningtypen, woonstijlen en prijsklassen. Dit aspect versterkt het gegeven dat Tholen een aantrekkelijke woongemeente blijft voor een brede groep mensen. In fase 1 is er ruimte voor circa 220 woningen. Er is ruimte voor een breed aanbod, en bepaalde woningtypen worden op voorhand dan ook niet uitgesloten. Daarnaast zorgen de bestaande en nieuwe landschappelijke structuren in de nieuwe wijk dat de woonkwaliteit en leefbaarheid versterkt worden.

3.5.3 Parapluherziening Woonvormen

De beleidsnota 'Beleid huisvesting internationale werknemers' biedt de kaders voor het faciliteren van huisvesting van internationale werknemers. In de bestemmingsplannen van de gemeente Tholen waren te weinig mogelijkheden om te kunnen sturen op deze huisvesting. Om in de toekomst op een goede wijze te kunnen sturen op de wenselijke vormen van huisvesting heeft de gemeente deze parapluherziening Woonvormen opgesteld.

Waar relevant zijn bepalingen uit de Parapluherziening Woonvormen in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 7.1 De planologische opgave.

3.5.4 Parapluherziening Parkeren Tholen

Om een gemeentedekkende regeling te hebben voor parkeren en laden en lossen is de Parapluherziening Parkeren Tholen opgesteld. Dit plan wijzigt alle ruimtelijke plannen in de gemeente op dit onderdeel, met uitzondering van de plannen waar een specifieke regeling is opgenomen voor parkeren.

Waar relevant, zijn bepalingen uit de Parapluherziening Parkeren in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 7.1 De planologische opgave.

3.5.5 Welstandsnota

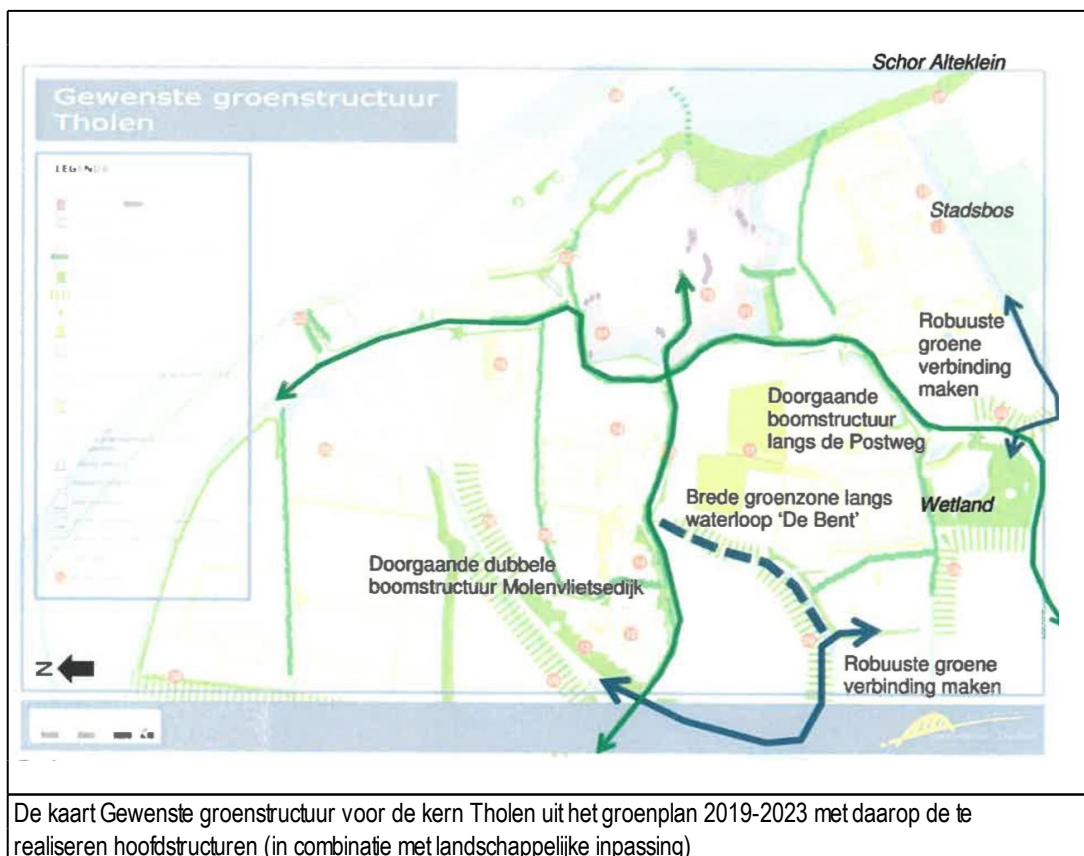
In de Welstandsnota gemeente Tholen zijn algemene welstandscriteria en gebiedsgericht welstandsbeleid voor het bouwen vastgelegd. Voor de realisatie van Molenvliet wordt een separaat Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat wordt toegepast bij de beoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning.

3.5.6 Groenvisie en Groenstructuurplannen

De gemeenteraad heeft een Groenvisie vastgesteld, die vervolgens per kern is uitgewerkt in een Groenstructuurplan. Voor Tholen gaat het om het realiseren en versterken van zo robuust mogelijke groenstructuren, zoals grote groengebieden, boomstructuren langs rijbanen en/of groene uitloopgebieden, het combineren van groen met spelen, recreatie en educatie, sterke identiteit en herkenbaarheid en zelfbeheer en adoptiegroen faciliteren en stimuleren. Tevens wordt ernaar gestreefd om een lange levensduur van groen te bereiken.

In het stedenbouwkundig raamwerk is rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

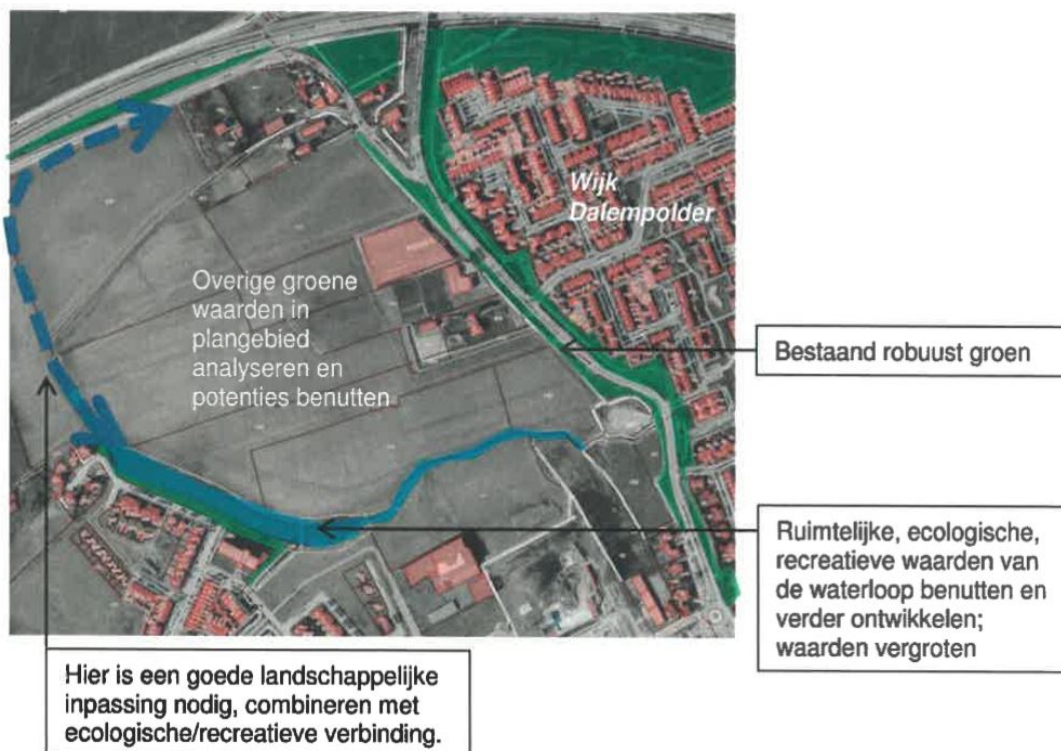
- De Bent: aanbrengen groenzone als overgang Tholen en buitengebied;
- Molenvlietsedijk: boomstructuur versterken tot dubbele boomstructuur van linden (n.b. de dijk behoort niet tot het plangebied, maar wordt volledigheidshalve hier genoemd);
- Hoofdontsluitingsroute voorzien van doorgaande boomstructuur 1^e grootte;
- Wijkontsluitingsroute voorzien van doorgaande boomstructuur 2^e grootte;
- Woonstraten voldoende groen en klimaatbestendig inrichten. Ook in de buurten ruimte bieden aan monumentale bomen.



Gewenste groenstructuur

- Aansluiting zoeken bij Groenplan Tholen;
- Het groenbeleid heeft als doel om de waarden van groen te behouden en te vergroten. In het stedenbouwkundig

- plan voor Molenvliet worden de waarden van landschap en groen versterkt;
 - Het groenbeleid vraagt aandacht voor cultuurhistorische waarden: historische patronen versterken of opnieuw zichtbaar maken en (toekomstige) monumentale bomen behouden. Daartoe is in hoofdstuk 3 van deze Nota van uitgangspunten onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden om eventueel aanwezige cultuurhistorische (groene) waarden die nog zichtbaar zijn te behouden of oude patronen opnieuw zichtbaar te maken;
 - Doel van het groenbeleid is om ruimtelijke en functionele verbindingen te leggen:
 - Molenvlietsedijk: het streefbeeld is om de boomstructuur op Duit te bouwen tot een dubbele boomstructuur van linden;
 - Er wordt gestreefd naar continuïteit in de groenstructuren.
 - Specifiek worden op macro-schaal de volgende groene waarden gezien:
 - Van oost naar west liggen er belangrijke robuuste groene gebieden: Schor Alteklein, dijkstructuur, Stadsbos, Wetland bij gemeentehuis, Waterloop 'De Bent' en Groenzone tussen Nieuwe Postweg en Garnalenstraat/Kreeftenstraat. Het groenbeleid zet in op het met elkaar verbinden van de waardevolle groengebieden door robuuste groenstructuren als ecologische en recreatieve verbindingzones.
 - De Bent kan worden uitgebouwd tot een groenzone aangrenzend aan de waterloop om daarmee de landschappelijke inpassing van de wijk te realiseren. De waarde van deze zone is: landschappelijke waarde, ecologische waarde, ruimtelijke waarde, waarden voor de leefbaarheid en recreatieve waarde. Op de bovenstaande kaart is dat in beeld gebracht voor het plangebied Molenvliet.
 - Meso-schaal: het benutten van bestaand robuust groen en daarop aan te sluiten om dat bestaande groen robuuster te maken en de waarden ervan te vergroten:
 1. Eventuele waardevolle houtopstanden;
 2. Openheid en groene waarden (rand waterpartijen) in de aangrenzende wijk Stadszicht;
 3. Groenzone rondom zwembad de Spetter;
 4. Molenvlietsedijk met aangrenzende waterlopen en onderhoudsstroken.
 - Micro-schaal: het gebied analyseren op groene waarden en eventuele potenties benutten.
- Deze twee aspecten zijn op de onderstaande afbeelding aangeduid.



Specifieke kaders voor openbaar groen:

- Hoofdontsluitingsroute voorzien van een doorgaande boomstructuur van de 1^e grootte;
- Wijkontsluitingsroute voorzien van een doorgaande boomstructuur van bomen van de 2^e grootte;

- Woonstraten voorzien van voldoende groenvoorziening voor een prettig woon- en verblijfsklimaat. Een inrichting die past bij de doelstelling om de openbare ruimte klimaatbestendig te laten zijn. Dat vraagt om een inrichting die in het bijzonder de extremen qua hitte kan dempen en hevige regenval kan opvangen.
- Aandacht voor natuur en biodiversiteit en ecologische waarden;
- Beplantingen langs wegen in de wijken mogen qua soortkeuze afwijken van de landschappelijke beplantingen die langs de hoofdontsluitingsroutes worden aangeplant;
- In de wijken mag de soortkeuze meer uitheems zijn; gericht op sierwaarde en gebruiksgemak. Aandacht voor de toepassing van soorten die passen bij het doel om de biodiversiteit te verhogen, in het bijzonder gericht op bijen en vlinders.

Spelen

Naast het realiseren van formele speelplekken, richt het beleid zich steeds meer op natuurlijk spelen. Het kan daarbij gaan om speciaal ingerichte gebieden met speelaanleidingen (en eventueel met nog enkele traditionele speeltoestellen) maar het gaat nadrukkelijk ook om natuurlijke elementen zoals glooiingen in het terrein, stapstenen, of -stammen of andere uitnodigende eenvoudige natuurlijke elementen.

- Natuurlijk spelen, enkele concrete speelplekken en een speelroute door het gebied.

3.5.7 Duurzaamheid en klimaat

De gemeente heeft nog geen specifiek beleid op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Wel heeft Tholen de ambitie om het gebruik van fossiele brandstoffen een halt toe roepen en om te schakelen naar het gebruik van schone warmtebronnen. Daarvoor moet de gemeente deze schone warmtebronnen eerst ontwikkelen. Maar welke bronnen de inwoners kunnen gebruiken en hoe ze daarmee uiteindelijk de woningen verwarmen, warm kunnen blijven douchen en kunnen koken moet nog worden uitgezocht. Met een Transitievisie Warmte onderzoekt de gemeente op hoofdlijnen welke mogelijkheden er zijn. De verwachting is dat eind 2021 de Transitievisie klaar is voor gebruik. In het planvoornemen wordt op voorhand al rekening gehouden met het tot stand brengen van een duurzame en klimaatadaptieve woonwijk. Dit wordt in paragraaf 4.11 verder toegelicht.

3.5.8 Waterhuishouding

Het relevante beleid van de gemeente, de provincie en het waterschap is opgenomen in hoofdstuk 5 Waterhuishouding. De reden om de beleidsaspecten in dat hoofdstuk onder te brengen, heeft te maken met de sterke samenhang die bestaat tussen de beleidsdoelstellingen van de diverse overheden. De op de waterhuishouding betrekking hebbende beleidsstukken zijn daarom allen opgenomen in een eigen hoofdstuk, waarbij ook de doorwerking op het plangebied in dat hoofdstuk is ondergebracht.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of er ter plaatse van gevoelige functies, zoals wonen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen.

Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied.

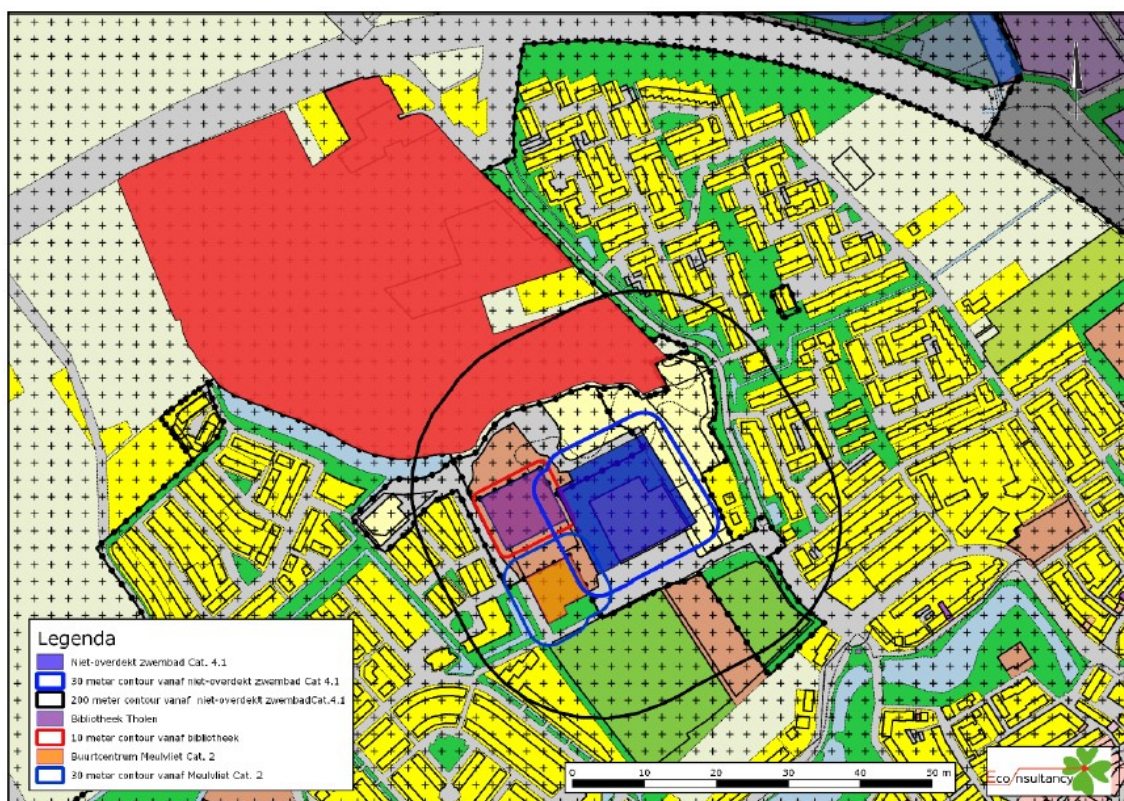
Beoordeling

Econsultancy heeft een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd ten behoeve van het planvoornemen. Het rapport is als Bijlage 2 bijgevoegd.

Het plangebied is gesitueerd in bestemmingsplan Buitengebied Tholen. Dit gebied heeft voornamelijk een agrarische bestemming. In de directe omgeving van het plan zijn meerdere bestemmingsplannen gelegen. Het plangebied wordt voor een groot deel omringd door het bestemmingsplan Kommen gemeente Tholen. Binnen dit bestemmingsplan zijn geen activiteiten mogelijk die het woon- en leefklimaat in het plangebied nadelig beïnvloeden. Het Masterplan Tholen grenst aan een deel van het plangebied. Hier zijn wel bestemmingen aanwezig met een mogelijk negatief effect. Het bestemmingsplan Welgelegen met bedrijfsbestemmingen ligt noordoostelijk van het plangebied maar op een afstand waardoor geen relevantie heeft met betrekking tot het plangebied.

Op onderstaand afbeelding is in het blauw een niet-overdekt zwembad aangegeven. Een niet-overdekt zwembad is een inrichting in milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter.

Een deel van het plan is binnen de richtafstand van 200 meter gelegen. Een bibliotheek heeft een richtafstand van 10 meter, op onderstaand afbeelding weergegeven als rode contour. Hieruit volgt dat het plangebied niet binnen de richtafstand voor de bibliotheek is gelegen. Het buurtcentrum Meulvliet heeft een richtafstand van 30 meter (categorie 2) deze is ook aangegeven op onderstaand afbeelding als blauwe contour.



Afbeelding Richtafstanden vanaf niet-overdekte zwembad, bibliotheek en buurtcentrum

Masterplan Tholen is vastgesteld in 2019. Vanwege de projectie van het woongebied naast de sportbestemming is in het kader van het Masterplan nader onderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat in het woongebied, waaruit volgt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het woongebied aanvaardbaar is. Aangezien het woongebied op kortere afstand tot de sportbestemming is gelegen dan het plangebied, wordt gesteld dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Op grond van de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) is er geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het niet-overdekte zwembad ten zuiden van het plangebied. In het kader van Masterplan Tholen is reeds vastgesteld dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het woongebied, gelegen tussen het zwembad en het plangebied, aanvaardbaar is in relatie tot de activiteiten van het zwembad.

4.2 Geluid

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, is een akoestisch onderzoek naar de effecten van wegverkeers- en industrielawaai uitgevoerd. Vanwege wegverkeerslawaai betreft dit het geluid veroorzaakt door het verkeer op de Zoekweg en op de Molenvlietsedijk. Vanwege industrielawaai betreft dit geluid veroorzaakt op het terrein van het buitenzwembad 'De Spetter'.

De geluidsuitstraling van het in de nabijheid gelegen multifunctioneel centrum 'De Meulvliet' evenals de reeds bestaande sportvelden maken vanwege de afstand tot het nieuwbouwplan geen deel uit van dit onderzoek.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de nog te projecteren woningen te onderzoeken en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaai

Eco/insultancy heeft een onderzoek 'wegverkeerslawaai' uitgevoerd ten behoeve van het planvoornemen. Het rapport is

als Bijlage 3 bijgevoegd.

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

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

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een gezoneerde spoorweg en ook niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawai zijn evenmin aan de orde. In de directe omgeving van het plangebied is wel bedrijvigheid gelegen die mogelijk voor geluidhinder kan zorgen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1 Bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

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

4.3 Externe veiligheid

Kader

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Die grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

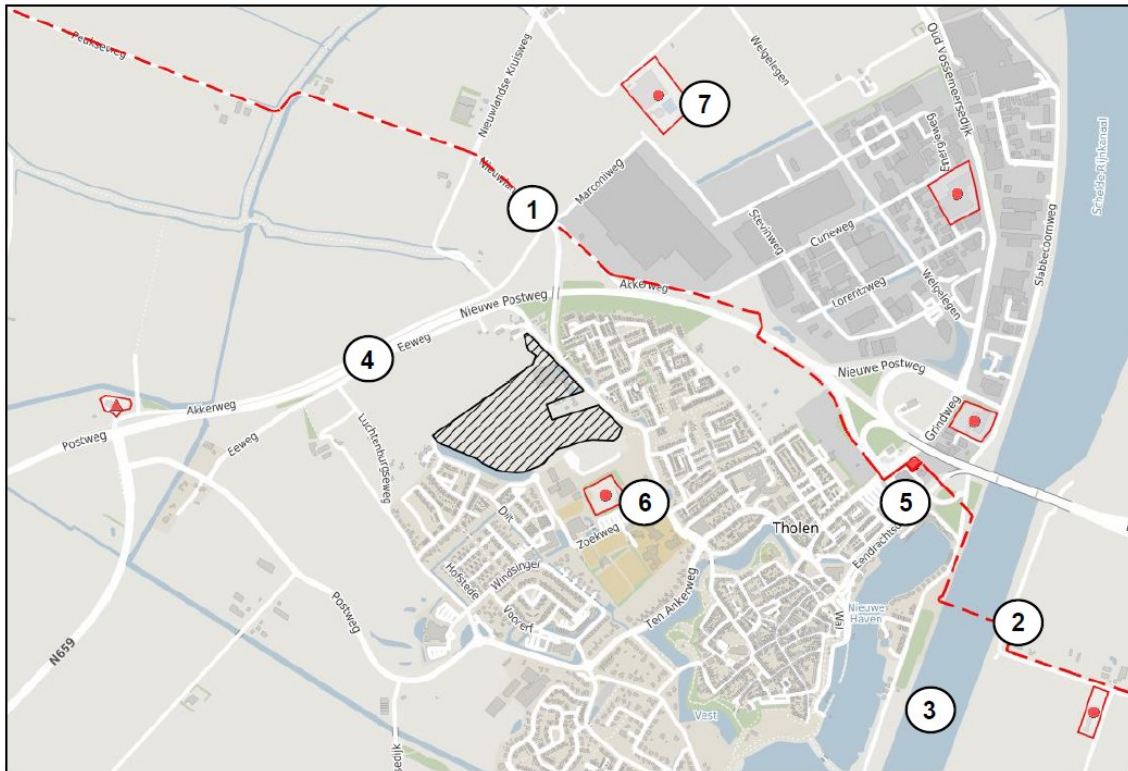
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

Econsultancy heeft een onderzoek 'externe veiligheid' uitgevoerd ten behoeve van het planvoornemen. Het rapport is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Met behulp van de risicokaart is er een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van een plangebied gemaakt. Op onderstaand afbeelding is een uitsnede weergegeven van de risicokaart.



Afbeelding Uitsnede risicokaart met de locatie gearceerd

Hogedruk aardgastransportleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat de meest nabijgelegen hogedruk aardgastransportleiding Z-525-04 (1) op circa 330 meter afstand ten noordwesten van de grens van het plangebied is gelegen. Op circa 1 kilometer ten westen van de grens van het plangebied is hogedruk aardgastransportleiding Z-525-02 (2) gelegen. In onderstaand tabel zijn de relevante gegevens van de leidingen weergegeven.

nummer	naam	beheerder	diameter [inch]	werkdruk [bar]	inventarisatieafstand [m]
1	Z-525-04	Gasunie Grid Services	6,61	40,00	70
2	Z-525-02	Gasunie Grid Services	8,62	40,00	95

Tabel buisleidingen

Omdat het plangebied (fase 1) geheel buiten de inventarisatieafstanden van de genoemde leidingen is gelegen, is een kwantitatieve risicoanalyse niet noodzakelijk. Er worden geen belemmeringen verwacht.

Transport

Op circa 1,3 kilometer afstand ten westen van het plangebied is de vaarroute Corridor Westerschelde - Rijn (3) gelegen. Deze vaarroute is opgenomen in de Regeling basisnet bijlage III als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat het plan niet binnen 200 meter tot de vaarroute is gelegen, is een kwantitatieve risicoanalyse niet noodzakelijk.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de stofcategoriën. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Op ruim 120 meter ten noorden van de grens van het plangebied is de provinciale weg N286 (4) gelegen. Het betreft een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze route loopt langs de kernen Tholen, Poortvliet, Sint-Annaland en Sint-Philipsland. Deze route is echter niet opgenomen in de risicokaart, omdat de vervoersaantallen dusdanig laag zijn dat er geen belemmeringen gelden. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Inrichtingen

Op circa 950 meter ten oosten van de grens van het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation (5) gelegen. De inventarisatieafstand is gelijk aan die van de maatgevende aansluitende buisleiding, in dit geval 95 meter. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Op circa 115 meter ten zuiden van de grens van het plangebied is zwembad de Spetter (6) gelegen. Het betreft een inrichting met de opslag van natriumhypochloriet. Er is geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jr aanwezig. Voor het plangebied zijn er geen belemmeringen.

Op circa 800 meter ten noorden van de grens van het plangebied is BRITT B.V. (7) gelegen. De inrichting is op de risicokaart vermeld vanwege de opslag van een bovengrondse propaantank met een inhoud van 8.000 liter. Het plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jr bedraagt 25 meter vanaf de bron. Gezien de afstand tot het plangebied zijn er geen belemmeringen.

Alle overige inrichtingen zijn gelegen op meer dan 1 kilometer afstand en zijn voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Op basis van een inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen gelden ten aanzien van de realisatie van het plan.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

Iv-Infra b.v. heeft een notitie opgesteld die de verkeerskundige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid beschrijft. Dit rapport is als Bijlage 5 bijgevoegd.

Verkeersgeneratie Molenvliet

Op basis van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie van de woningen in Molenvliet bepaald. Aangezien het exacte aantal woningen per type op dit moment nog niet bekend is, is de verkeersgeneratie gebaseerd op de kencijfers voor woongebieden. Het aantal te bouwen woningen bedraagt 400, waardoor de verkeersgeneratie van de wijk Molenvliet uitkomt op 2.800 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Op een gemiddelde werkdag resulteert dit in 1.400 ingaande voertuigen en 1.400 uitgaande voertuigen.

Extra ontsluiting op N286: verandering routekeuzes verkeer Tholen en Molenvliet

Het blijkt dat de nieuwe aansluiting zorgt voor een verandering van de routekeuze van het verkeer van/naar Tholen. Het verkeer uit de wijken aangrenzend aan de Molenvlietsedijk krijgt via deze aansluiting een directere route naar N286. Dit leidt tot een afname van de intensiteiten op gebiedsontsluitingswegen van Tholen (Postweg, Ten Ankerweg en Grindweg). Het onderzoek naar de gewenste vormgeving van deze aansluiting is als Bijlage 6 bijgevoegd.

Interne verkeersafwikkeling

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Molenvliet is de realisatie van een 'binnenring' tussen de Burgemeester van Boeijenstraat en de Molenvlietsedijk. Met deze binnenring wordt beoogd verkeer vanuit Stadszicht via Molenvliet richting de N286 te laten rijden. Hiermee krijgt de binnenring een ontsluitende functie, waardoor extra verkeer gebruik zal gaan maken van de binnenring.

Kruispuntvorm Molenvlietsedijk – Binnenring Molenvliet

Voor een goede en veilige verkeersontsluiting van Molenvliet is het van belang dat de gekozen kruispuntvorm aansluit bij de functie en vorm van de kruisende wegen en het kruispunt daarnaast voldoende afwikkelingscapaciteit heeft. De gemeente heeft vanuit verkeersveiligheidsoogpunt als eis gesteld dat de binnenring met een robnde aansluit op de Molenvlietsedijk. Een enkelstrooksrotonde heeft voldoende capaciteit om de verwachte verkeersvraag af te wikkelen.

Interne verkeersveiligheid

De verwachte intensiteiten op de Binnenring blijven binnen de grenzen voor een leefbare straat waarin verblijven centraal staat. Weggebruikers hebben als gevolg hiervan voldoende mogelijkheid tot het uitwisselen en oversteken van de straat. In combinatie met langzame kwetsbare verkeersdeelnemers is het gewenst dat de snelheid van kruisend verkeer zo laag mogelijk ligt. Bij de verdere uitwerking van het plan dient hier rekening mee gehouden te worden.

Externe verkeersafwikkeling

Het gereedkomen van de derde ontsluiting van Tholen op de N286 zorgt voor een routekeuzeverandering van het verkeer van/naar Tholen. Het verkeer uit de wijken aangrenzend aan de Molenvlietsedijk krijgt via deze aansluiting een directere route naar N286. Dit leidt tot een afname van de intensiteiten op gebiedsontsluitingswegen van Tholen (Postweg, Ten Ankerweg en Grindweg). De kruispunten/rotondes op deze gebiedsontsluitingswegen worden hierdoor minder zwaar belast.

Verkeer van en naar Molenvliet zal ook voornamelijk georiënteerd zijn op de N286, waardoor alleen het noordelijke deel van de Molenvlietsedijk een verkeerstoename te verwerken krijgt. Een eventuele verkeerstoename voor de omliggende wegvakken valt conform het gemeentelijke beleid binnen de gestelde normen.

Externe verkeersveiligheid

Doordat verkeer uit Molenvliet voornamelijk op de N286 georiënteerd zal zijn, heeft Molenvliet niet/nauwelijks negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid op de omliggende wegvakken.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van verkeer.

4.4.2 Parkeren

- Toepassing parkeernormen conform de Parapluherziening Parkeren Tholen;
- Wijkontsluitingsweg(secundair): Parkeren vindt plaats op eigen erf of aangewezen parkeerplaatsen;
- Woonstraat (tertiair): Parkeren dient plaats te vinden op straat of op de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen.

4.5 Luchtkwaliteit

Econsultancy heeft in het plangebied een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Het rapport is als Bijlage 7 bijgevoegd.

Toets NIBM

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is kleiner of gelijk aan 1.500 (netto) woningen met een ontsluitingsweg. Met onderhavig plan wordt de realisatie van 220 woningen voorzien. Het plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Verdere toetsing voor het plan is niet noodzakelijk.

Beoordeling concentraties stoffen

Met behulp van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In onderstaand tabel zijn voor de jaren 2020 en 2030 voor de relevante stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en ultra fijn stof (PM_{2,5}) de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

stoffen	grenswaarde	2020	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	12,5 µg/m ³	11,0 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	14,4 µg/m ³	12,7 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	7,9 µg/m ³	6,5 µg/m ³

Tabel luchtkwaliteit 2020 en 2030

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties

verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Quickscan

Econsultancy heeft in het plangebied een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bijgevoegd.

Toetsing aan soortenbescherming

Broedvogels

Jaarrond beschermd broedvogels

Om vast te stellen of er broedgevallen van de huismus op de onderzoekslocatie aanwezig zijn dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van de soort. Daarnaast is op de onderzoekslocatie een nestplaats van kerkuil aanwezig, waardoor de voorgenomen ingreep zal leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor het vaststellen van territorium, foerageergebied, rustplaatsen en overige essentiële functies behorend bij de broedlocatie van kerkuil dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen van de soort. Ook geldt voor de te realiseren nieuwbouw dat vastgesteld zal moeten worden of zich in de te kappen bomen en in de bomen binnen 75 meter van de onderzoekslocatie zich nesten van buizerd bevinden. Indien dit het geval is zal er ten aanzien van de ingreep een alternatieve afweging gemaakt moeten worden. Voor het vaststellen van de aanwezigheid van broedgevallen van buizerd op of in de directe omgeving van de onderzoekslocaties dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen van de soort.

De aanwezigheid van soorten als de slechtvalk, gierzwaluw, boomvalk, havik, ransuil, sperwer, wespendif en grote gele kwikstaart zijn uit te sluiten in het gebied.

Overige broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die zijn te verwachten, geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. Voor het uitvoeren van eventuele werkzaamheden wordt geadviseerd om paragraaf 6.1.2 in Bijlage 8 te raadplegen.

Vleermuizen

De eventueel te slopen bebouwing en een deel van de bomen zijn in principe geschikt als verblijfplaats voor gebouwen/of boombewonende vleermuizen. De sloop van de bebouwing en verwijdering van de bomen zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen en doordat lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. De vleermuissoorten die onderzocht dienen te worden zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis.

Bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen is bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming naar verwachting niet te vermijden en is daarom een ontheffingsaanvraag aan de orde. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een projectplan, dienen vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Zeeland, middels een ontheffingsaanvraag.

Overige zoogdieren

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als egel, mol, konijn, haas en (woel)muissoorten. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Reptielen, amfibieën en vissen

Op de onderzoekslocatie is geen geschikt habitat voor reptielen aanwezig.

Tijdens werkzaamheden kan de onderzoekslocatie een geschikt zomer- en winterhabitat bieden voor de rugstreeppad. Derhalve moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van beschermde amfibieën op de onderzoekslocatie. Hierdoor wordt nader onderzoek met betrekking tot de rugstreeppad noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie vormt tevens geschikt water- en landhabitat voor algemene amfibieënsoorten als kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de Wet natuurbescherming, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Bij het dempen van de watergangen zullen zonder maatregelen vissen worden gedood, hetgeen een overtreding van de Wet natuurbescherming inhoudt. Voor de te verwachten vissoorten geldt de zorgplicht.

Ongewervelden en vaatplanten

Beschermde soorten libellen, vlinders, plantensoorten en overige soorten zijn op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

Toetsing aan gebiedenbescherming

Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Oosterschelde, bevindt zich op circa 2,4 kilometer afstand ten zuidwesten van de onderzoekslocatie. Er wordt geadviseerd een stikstofonderzoek door middel van een AERIUS-berekening te laten uitvoeren. Dit aspect wordt in paragraaf 4.6.4 toegelicht.

Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Zeeland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 10 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Op onderstaand afbeelding is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Zeeland weergegeven.



Afbeelding ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Zeeland.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid (binnen 100 meter) van het Natuurnetwerk Zeeland dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken en te toetsen middels “Nee-tenzij toetsing”, of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Zeeland niet negatief beïnvloed worden. De voorgenomen plannen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Zeeland naar verwachting aantasten door de toename van verkeer behorend bij de woningen. Hierbij zal het Natuurnetwerk Zeeland worden doorkruist.

Houtopstanden

De zwarte elzen lijken binnen de bebouwde kom te staan en vallen naar alle waarschijnlijkheid dus niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De berkenrij in combinatie met rij naaldbomen betreffen mogelijk meer dan 20 bomen en indien deze niet op een erf staan vallen deze bomen waarschijnlijk wel onder de definitie houtopstanden. Geadviseerd wordt om navraag te doen bij de gemeente Tholen over het al dan niet noodzakelijk zijn van een omgevingsvergunning en of voor de te vellen houtopstanden een meldingsplicht en herplantplicht geldt conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

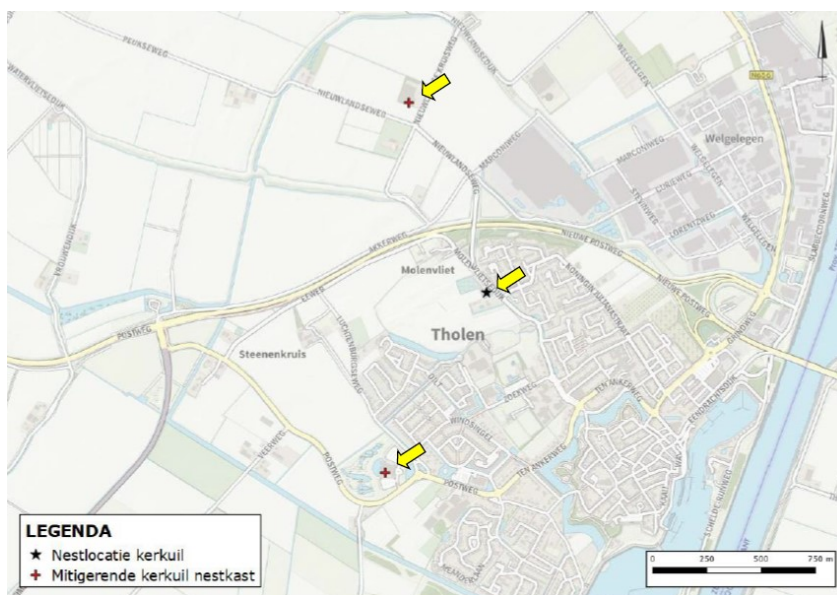
Er is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van huismus, kerkuil en buizerd, vleermuizen en rugstreeppad. Voor de overige soorten geldt aandacht voor zorgplicht. Met betrekking tot gebiedsbescherming van het Natuurnetwerk Zeeland zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen mogelijk negatieve effecten te verwachten. Er wordt geadviseerd een “nee, tenzij-onderzoek” te laten uitvoeren. Daarnaast is het advies om voor kap van de bomen contact op te nemen met de gemeente Tholen over het al dan niet noodzakelijk zijn van een omgevingsvergunning en of voor de te vellen houtopstanden een meldingsplicht en herplantplicht geldt.

4.6.2 Nader onderzoek kerkuil

Econsultancy heeft een aanvullend ecologisch onderzoek naar de kerkuil uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 9 bijgevoegd.

In de huidige situatie functioneert het plangebied als voortplantingsplaats, rustgebied en functioneel leefgebied voor kerkuilen. De uit te voeren ingrepen zijn ontheffingsplichtig. De ontheffingsaanvraag moet ondersteund worden middels een activiteitenplan. Van belang is het in een vroeg stadium starten met de voorbereiding van de te nemen mitigerende en compenserende maatregelen. Sommige maatregelen moeten ruim voorafgaand aan de ingrepen gereed zijn, in dit geval 3 maanden. In dit geval zijn er twee kerkuil nestkasten gerealiseerd in de nabije omgeving, één kast is gerealiseerd in een schil van een boerderij aan de Nieuwlandse kruisweg 10 en één kast is gerealiseerd aan een gevel van het gemeentehuis van Tholen, Hof van Tholen 2 (zie onderstaand afbeelding). De twee kerkuil nestkasten zijn op 25 maart 2021 opgehangen. De geschiktheid van deze alternatieve nestlocaties zullen worden onderbouwd in het activiteitenplan.

In het activiteitenplan worden alle aspecten behandeld die noodzakelijk zijn voor een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming. De twee opgehangen kasten vallen hieronder. Het activiteitenplan heeft tot doel om mitigerende en compenserende maatregelen vast te leggen, die een negatief effect op beschermde soorten voorkomen en behoud van de huidige functionaliteit ten allen tijde garanderen. De maatregelen dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd bij de provincie Zeeland, door middel van een ontheffingsaanvraag. Voor het planvoornemen dient een ontheffing Wet natuurbescherming verkregen te worden voor de kerkuil. In een bij de ontheffing behorend activiteitenplan worden mitigerende en compenserende maatregelen opgenomen.



Afbeelding ligging van de huidige nestlocatie van de kerkuil en de mitigerende kerkuil nestkasten

4.6.3 Nader onderzoek Rugstreeppadden

Econsultancy heeft in opdracht van Gemeente Tholen een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van rugstreeppadden. Een significant belang van de onderzoekslocatie voor de rugstreeppad kan naar aanleiding van de onderzoeksresultaten redelijkerwijs worden uitgesloten. Het onderzoek is als Bijlage 10 bijgevoegd.

4.6.4 Stikstofdepositie

Econsultancy heeft onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het rapport is als Bijlage 11 bijgevoegd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie wordt gesteld dat het plan in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

4.7 Archeologie

Onderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 12 bijgevoegd. Het onderzoek maakt duidelijk dat binnen het plangebied een gelaagd archeologisch landschap aanwezig is. Er zijn vijf potentiële archeologische niveaus onderscheiden met een wisselende verwachting tussen hoog, laag of onbekend. Vervolgens is een verkennend booronderzoek uitgevoerd om de gespecificeerde archeologische verwachting uit het bureauonderzoek te toetsen en waar mogelijk aan te vullen en aan te passen. Op basis van het veldonderzoek is de volgende gespecificeerde archeologische verwachting vastgesteld:

- Het pleistocene dekzandlandschap bevindt zich in het noordelijk deel van het plangebied op een diepte van ongeveer 10 meter beneden maaiveld. In de rest van het plangebied is de top dieper gelegen als gevolg van mariene erosie vanuit oude getijdeafzettingen. Vanwege de diepteligging is dit niveau tijdens het veldonderzoek niet gebetst. Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt echter geen archeologische verwachting op resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum.
- De top van de afzettingen van het Laagpakket van Wormer bevindt zich op ongeveer 2 m –mv (3,1 m –NAP). Er zijn twee typen afzettingen aangetroffen, wadvlakte- en wadgeulafzettingen. Ter plaatse van de geulafzettingen hebben zich zwak ontwikkelde inversieruggen gevormd, die mogelijk goed bewoonbaar waren in het Neolithicum. Ter plaatse van de wadvlakteafzettingen is de kans op vindplaatsen lager vanwege de nattere omstandigheden. Binnen een deel van het plangebied heeft erosie plaatsgevonden door jonge getijdeafzettingen, hier is de archeologische verwachting laag.
- De archeologische verwachting op archeologische resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd hangt samen met het voorkomen van intact en veraard Hollandveen. Uit het booronderzoek is gebleken dat het Hollandveen in grofweg de noordelijke helft van het plangebied intact en veraard is en voorkomt vanaf ongeveer 70 cm beneden maaiveld (1,5 m –NAP). In de zuidelijke helft is het veen deels geërodeerd door jonge getijdeafzettingen. De archeologische verwachting op vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse tijd in de top van het Hollandveen is hoog voor de noordelijke helft van het plangebied en enkele kleine zone's in de rest van het plangebied, en laag voor het grootste gedeelte van de zuidelijke helft van het plangebied.
- De afdekkende afzettingen van het Laagpakket van Walcheren hebben voor het grootste deel van het plangebied geen aanwijzingen opgeleverd die op bewoning of de aanwezigheid van vindplaatsen uit de Middeleeuwen of Nieuwe tijd duiden. De enige uitzondering betreft de zone rondom boringen 1, 2, 10 en 11. Hier is één boring gestuit op baksteen dat vermoedelijk een oude fundering betreft. In deze hoek worden archeologische resten van het voormalige buurtschap Molenvliet verwacht vanaf de onderzijde van de bouwvoor. In de rest van het plangebied is de archeologische verwachting op vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd laag.

Conclusie

Het advies is om daar waar dieper zal worden ontgraven dan 70 cm -mv nader te onderzoeken teneinde duidelijkheid te krijgen over de eventuele aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Ten aanzien van de rest van het plangebied wordt geadviseerd om geen beperkingen op te leggen bij de voorgenomen ontwikkeling. Er geldt een meldplicht indien er archeologische resten worden gevonden. De gemeente Tholen dient een formeel besluit te nemen op basis van de bevindingen.

Advies Erfgoed Zeeland

Het onderzoek is voorgelegd aan Erfgoed Zeeland en van een advies voorzien (19-11-2020). Het advies luidt als volgt. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen een deel van het plangebied een hoge verwachting bestaat op vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse tijd (noordelijke helft) vanaf een diepte van 70 cm beneden maaiveld. Rondom de boringen 1, 2, 10 en 11 wordt een vindplaats uit de Nieuwe tijd verwacht op een diepte vanaf 40 cm beneden maaiveld.

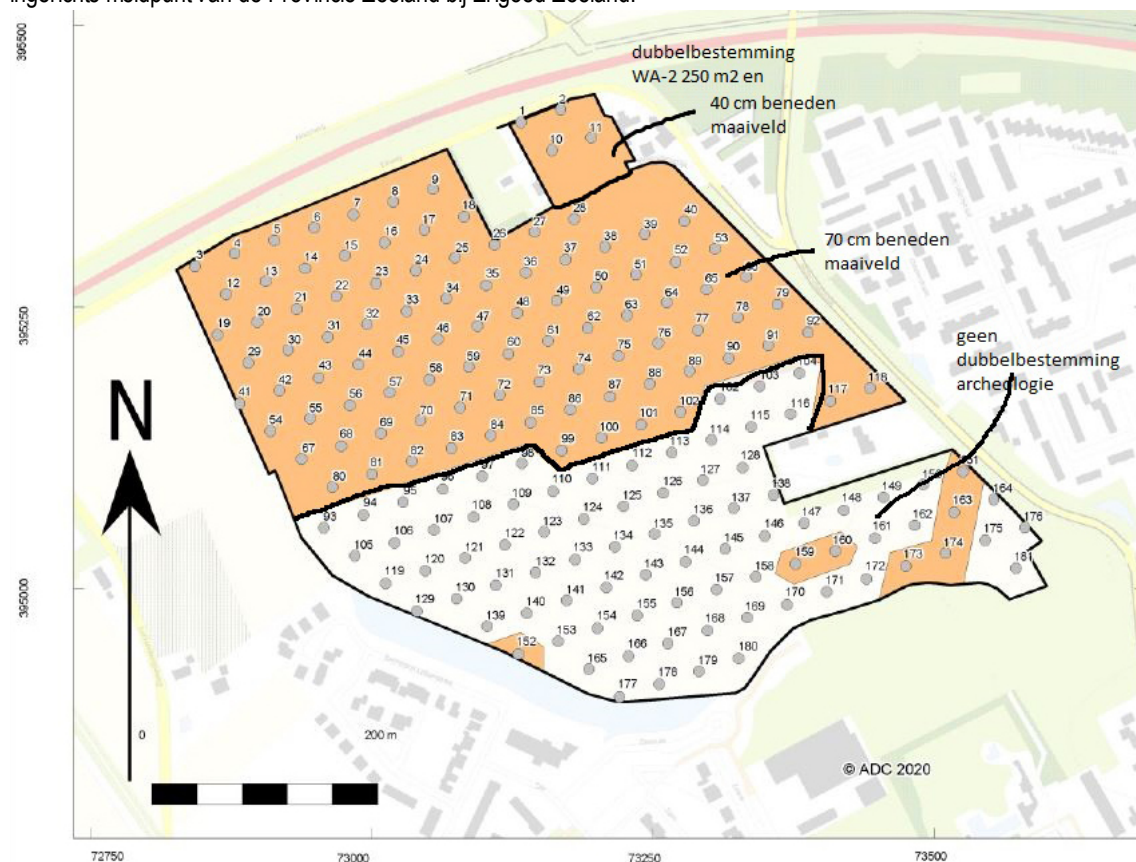
Hoewel ook in de zuidelijke helft enkele boringen voorkomen met intact veraard veen heeft hier vooral veel erosie plaatsgevonden en is er geen sprake van een groter aaneengesloten gebied. De kans dat hier vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse tijd intact aanwezig zijn is kleiner dan in de noordelijke helft van het plangebied. Ik adviseer daarom

dat in de zuidelijke helft van het plangebied (zie advieskaart) geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

In de noordelijke helft van het plangebied is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk bij ingrepen vanaf 40 of 70 cm beneden maaiveld. Dit vervolgonderzoek dient te bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en goedgekeurd door de (archeologisch adviseur van de) bevoegde overheid (gemeente Tholen).

Voor de gebieden waarvoor geen archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen kan nooit volledig worden uitgesloten dat toch archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Daarom wordt wel geadviseerd de passage met betrekking tot toevalsvondsten in eventuele vergunningen op te nemen:

Ondanks dat voor het plangebied geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is bestaat de kans dat tijdens de civiel technische werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te gebeuren bij het speciaal daarvoor ingerichte meldpunt van de Provincie Zeeland bij Erfgoed Zeeland.



Afbeelding Advies t.a.v. het borgen van de archeologische waarden. Opgemerkt wordt dat het meest noordoostelijk deel van het plangebied wel is meegenomen in het archeologisch onderzoek, maar vooralsnog buiten het bestemmingsplan valt.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Het noordelijke deel van het plangebied (oranje zone op de advieskaart) verkrijgt een dubbelbestemming Waarde Archeologie-2 met vrijstellingsgrenzen van 250m² en een vrijstellingsdiepte van 70 cm beneden maaiveld. In artikel Artikel 9 Waarde - Archeologie is de volgende regeling opgenomen:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 70 cm'.

Voor de noordoostelijke zone rond de boringen 1, 2, 10 en 11 (vierkant blok) geldt een vrijstellingsdiepte van 40 cm beneden maaiveld. Dit plandeel is evenwel buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan gelaten. Mocht dit gebied in de toekomst deel gaan uitmaken van een bestemmingsplan waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt, dan verkrijgt dit plandeel eveneens een functieaanduiding:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 40 cm'.

In de zuidelijke helft hoeft geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen.

Ter plaatse van de beoogde brug naar de Burg. van Boeijenstraat ligt momenteel de bestemming Waarde Archeologie-2. Binnen deze bestemming geldt een vrijstellingsdiepte van 40 cm. Omdat dit plandeel binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan komt te liggen verkrijgt dit plandeel eveneens een functieaanduiding:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 40 cm'.

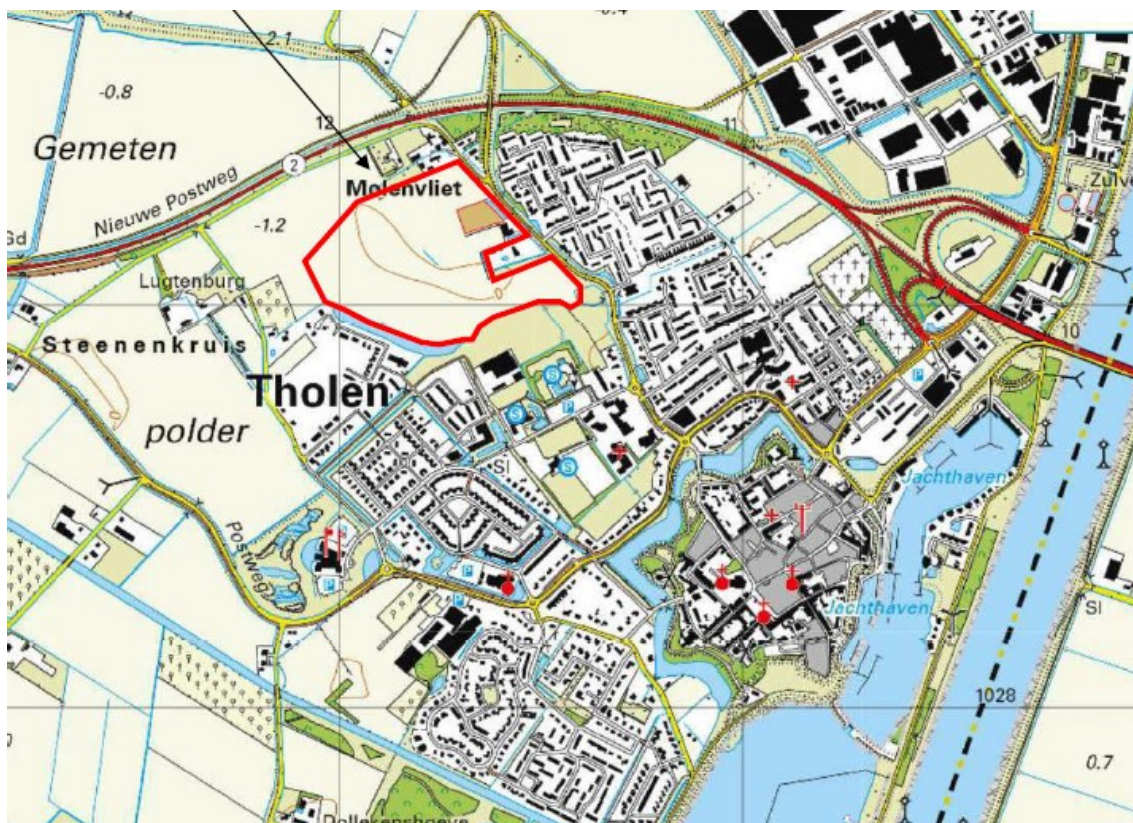
4.8 Bodem

In 2010 heeft SMA Zeeland B.V. in het plangebied een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 11 bijgevoegd. Dit onderzoek betreft het hele plangebied. De locatie van het onderzoek is te zien op onderstaand afbeelding.



Afbeelding locatie bodemonderzoek 2010

In 2020 heeft ABOMilieuconsulent B.V. een nieuw vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd. Dit rapport is als Bijlage 12 bijgevoegd. Dit onderzoek betreft een kleiner gedeelte van het plangebied. De locatie van het onderzoek is te zien op onderstaand afbeelding.



Afbeelding locatie aanduiding bodemonderzoek 2020

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen een aantal deellocaties.

Bovengrondse HBO tank

De Bovengrond is niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie gemeten. Van de vluchtige aromaten is alleen een zeer licht verhoogde concentratie aan xylenen gemeten dat niet valt te relateren aan de voormalige bovengrondse opslag van HBO. Opslag van HBO heeft niet geleid tot een verontreiniging van de bodem.

Nikkelverontreiniging grondwater

De sterke nikkelverontreiniging die tijdens het bodemonderzoek in 2010 is aangetroffen, is niet teruggevonden. In het grondwater ter plaatse van de kaspercelen zijn hooguit licht verhoogde concentraties aan nikkel gemeten. De sterke grondwaterverontreiniging met nikkel uit 2010 is niet meer aanwezig.

Oliespot boring 601 onderzoek SMA (2020)

Zintuiglijk en analytisch is in de ondergrond en het grondwater geen verhoogde gehalten en concentraties aan minerale olie en vluchtige aromaten gemeten. De kleine oliespot, uit 2010, is niet teruggevonden.

Voormalige kaspercelen

De bovengrond ter plaatse van de voormalige kassen is licht verontreinigd met PAK, kwik, lood, HCB en bestrijdingsmiddelen. De overige parameters zijn niet verhoogd boven de achtergrondwaarde gemeten. Ook het gehalte aan PFAS in de bovengrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan molybdeen gemeten. Het monster voldoet aan de achtergrondwaarde, hierdoor is de ondergrond niet verontreinigd.

Het grondwater op en zeer nabij de voormalige kassen is licht verontreinigd met nikkel, molybdeen, barium, xyleen en naftaleen. De parameters overschrijden de streefwaarden. De overige parameters zijn niet verhoogd boven de

streefwaarde gemeten.

Overige percelen

Op het noordelijke en westelijke deel is de bovengrond alleen licht verontreinigd met bestrijdingsmiddelen. De overige parameters zijn niet verhoogd boven de achtergrondwaarde gemeten. Op het zuidelijke deel is de bovengrond naast de bestrijdingsmiddelen ook licht verontreinigd met koper, kwik, lood en/of PAK.

De ondergrond op de overige percelen voldoet aan de achtergrondwaarde en is niet verontreinigd met de parameters uit het NEN 5740. Dit geldt ook voor de ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat sloten in het verleden zijn gedempt met bodemvreemd materiaal.

In het grondwater zijn over het algemeen marginale overschrijdingen van de streefwaarden gemeten voor xylenen en naftaleen. In enkele peilbuizen is tevens een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. Daarnaast is in het grondwater van peilbuis 11 een licht verhoogde concentratie aan Per gemeten. In het grondwater van peilbuis 15 is als enige een verhoogde concentratie aan koper en zink gemeten. De oorzaak hiervan is niet bekend.

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek komt grotendeels overeen met de resultaten van het in 2010 uitgevoerde bodemonderzoek. De kleine oliespot en de sterke nikkelverontreiniging in het grondwater zijn niet meer aangetoond. De verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen en koper in de bovengrond zijn wederom aangetroffen.

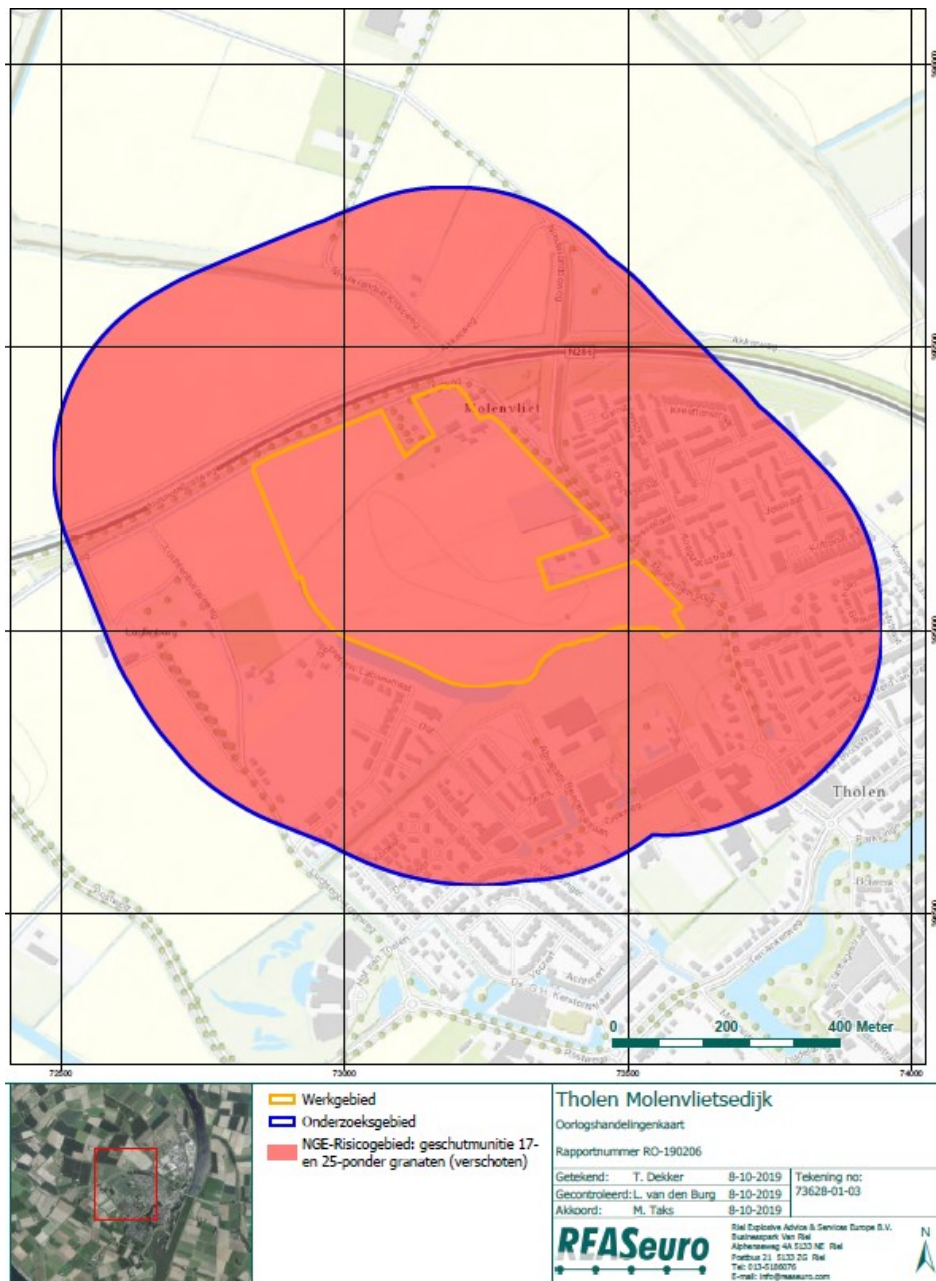
Conclusie

Uit de verrichte bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond verontreinigd is met onder andere bestrijdingsmiddelen en koper. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Aanbevolen wordt om bij toekomstige herontwikkeling rekening te houden met het gegeven dat de kwaliteit van de bovengrond verschilt met die van die van de ondergrond. Voor advies over toekomstige graafwerkzaamheden, het afvoeren van grond en hergebruiksmogelijkheden dient paragraaf 5.2 uit Bijlage 12 geraadpleegd te worden.

4.9 Niet-gesprongen explosieven

REASeuro heeft voor het plangebied een Historisch Vooronderzoek- Niet Gesprongen Explosieven (HVO-NGE) uitgevoerd. Dit rapport is als Bijlage 15 bijgevoegd. Het onderzoeksgebied betreft een straal van 350 meter rond het werkgebied om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de omgeving van het werkgebied ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. Er is een groter onderzoeksgebied gehanteerd om zo aan te sluiten bij een eerder onderzoek uit 2017 ten westen van het voorliggend onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een NGE-Risicogebied binnen het onderzoeksgebied. Dit NGE-Risicogebied is afgebakend naar aanleiding van geallieerde artilleriebeschietingen binnen het onderzoeksgebied op 30 oktober 1944. Er worden één tot enkele verschoten stukken geschutmunitie van de kalibers 17- en 25-ponder verwacht binnen het onderzoeksgebied. Het NGE-Risicogebied is op onderstaand afbeelding weergegeven. De maximale penetratiediepte van 1,5 meter is indicatief en dient in een PRA-NGE nauwkeuriger vastgesteld te worden.



Conclusie

Er is sprake van een NGE-Risicogebied binnen het onderzoeksgebied. Het advies is om een Projectgebonden Risicoanalyse-Niet Gesprongen Explosieven (PRA-NGE) te laten uitvoeren. Om een PRA-NGE te kunnen uitvoeren, is een uitgewerkt (concept) ontwerp van de in het gebied geplande projecten noodzakelijk.

4.10 M.e.r. beoordeling

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

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

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

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van maximaal 400 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

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

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van een woningbouwproject, bestaande uit maximaal 400 wooneenheden. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het plangebied behoort nu toe aan het landelijk gebied. De realisatie van het plan heeft met betrekking tot verkeer een beperkt effect. De omliggende wegen worden namelijk al gebruikt voor de omliggende functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: het plangebied ligt aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied van Tholen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is een samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied, namelijk de realisatie van de derde aansluiting op de provinciale weg. Binnen het plangebied wordt de realisatie van woningbouw mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

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

4.11 Duurzaamheid

Ook Tholen heeft te maken met de effecten van klimaatverandering, het duurzaamheidsvraagstuk en de energietransitie. De ambitie is er om oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische problemen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzaam Tholen. Molenvliet biedt een kans om nieuwe oplossingen uit te proberen en vorm te geven aan de toekomst. Het ontwerp voor Molenvliet wordt gezien als een verkenning naar de doelen, ambities en mogelijke maatregelen.

Klimaatadaptieve wijk

Extreme weersomstandigheden gaan vaker voorkomen. Hierdoor valt bijvoorbeeld in kortere tijd zodanig veel neerslag, dat de omgeving het overtollige water niet goed kan afvoeren. Ook andere weersextremen zoals langdurige droogte komen vaker voor. Enkele uitdagingen bij extreme wateroverlast zijn de begaanbaarheid van de wegen voor hulpdiensten en overlast voor woningen en bedrijven in kwetsbare gebieden. In een klimaatadaptieve wijk wordt de omgeving klimaatrobuust ingericht, rekening houdend met

- Duurzame waterhuishouding: een slim watersysteem met een grotere bergingscapaciteit kan wateroverlast voorkomen, water leveren in tijden van droogte en verkoeling brengen. De uiteindelijke bergingscapaciteit wordt bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan nader in beeld gebracht. Wel wordt op voorhand aangegeven dat mechanisch rondpompen van water ongewenst is (onderhoud), maar bijvoorbeeld een windmolentje wel kan werken. Waterafvoer via de straat mag geen schade veroorzaken;
- Droogte: De inrichting van het plangebied is afgestemd op het toekomstige grondwaterpeil en de zoetwater beschikbaarheid tijdens droogte;
- Hittestress: aandacht voor aangepast bouwen (isolatie, kleuren, overstekken) en aandacht voor de openbare ruimte (voldoende schaduw, looproutes, vasthouden van (verkoelend) water in de buurt);
- Circulaire economie: 'een ontwikkeling die ook voor toekomstige generaties van toegevoegde waarde is en die spaarzaam omgaat met grondstoffen.' Er wordt onderzocht of principes van de circulaire economie kunnen worden toegepast;
- Slimme mobiliteit: De padenstructuur voor langzaam verkeer kan het autoverbruik verminderen. Aanleggen van een geschikte laadinfrastructuur voor elektrische auto's. In de toekomst kunnen zich innovatieve mobiliteitsoplossingen aandienen waardoor het mobiliteitsprofiel van de Molenvliet nog verbeterd kan worden;
- Duurzame gebouwen en energie: het energiegebruik en energieproductie worden belangrijke onderdelen van duurzaamheid. Gebouwen worden duurzaam gebouwd en houden rekening met het watervraagstuk.

Verduurzaming van de woningvoorraad

Landelijke regelgeving is zo geregeld dat alle nieuwbouwwoningen vanaf 2020 klimaat-neutraal zijn. Dat betekent dat het gebouwgebonden energiegebruik zover mogelijk wordt teruggebracht door isolatie (met behoud van goede ventilatie) en dat de resterende energievraag duurzaam wordt ingevuld. Aardgasloos bouwen is inmiddels wettelijk vereist en waarbij de nieuwe woningen 'bijna energieneutraal' moeten zijn, volgens de BENG-eisen.

Circulaire economie

In de actualisatie van de duurzaamheidsdoelen zal grondstoffentransitie een grotere rol gaan spelen. Grondstoffen worden schaarser, kostbaarder en daardoor strategisch belangrijk. Een grondstoffentransitie is, analoog aan de keuze voor een energietransitie, noodzakelijk en daardoor zal er steeds vaker worden gestreefd naar het kortsluiten van de kringlopen van reststromen. Preventie, hergebruik en recycling zijn manieren om grondstoffen efficiënter en duurzamer te benutten, terwijl verbranding en vergisting bijdragen om een deel van de energie terug te winnen.

Energie

Molenvliet zal de komende jaren stapsgewijs worden gerealiseerd. Ondertussen gaan de innovaties op het gebied van energie ook door (NOM, BENG / WENG). Dergelijke innovaties zullen in de loop van de tijd in de wijk worden geïntroduceerd. Woningen worden uitgevoerd conform de dan geldende wetten regelgeving.

In de Woonvisie is opgenomen dat De Gemeentelijke PraktijkRichtlijn (GPR) wordt als indicator voor duurzaamheid gehandhaafd, waarbij voor nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar een GPR van 7,0. Als hieraan niet kan worden

voldaan, wordt in overleg met initiatiefnemers bekeken wat wel mogelijk is.

Hoofdstuk 5 Waterhuishouding

5.1 Algemeen

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Met het oog op de watertoets is een waterparagraaf opgesteld, waarin de voor dit plan relevante waterhuishoudkundige aspecten zijn beschreven. Deze waterparagraaf is hieronder opgenomen.

5.2 Relevant beleid

De afweging van de diverse waterbelangen is geborgd in diverse plannen, wetten en beleidsdocumenten. De belangrijkste plannen en wetten op Europees- Rijks- en Provinciaal niveau zijn:

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Nationaal:
 - Nationaal Waterplan (NW)
 - Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21)
 - Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
 - Waterwet
- Provinciaal:
 - Provinciaal Waterplan
 - Provinciale Structuurvisie
 - Verordening Ruimte

Gelet op de aard van het bestemmingsplan wordt niet uitputtend ingegaan op deze beleidsdocumenten. Omdat het plan is afgestemd met de provincie kan worden verondersteld dat er geen Europese, nationale of provinciale belangen in het geding zijn.

Waterschap

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Eventuele opmerkingen van de waterbeheerder worden meegenomen in de totstandkoming van de definitieve versie.

Waterschapsbeleid

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is het plan van het voormalige waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer.

Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht.

Gemeente

In het Waterplan Tholen 2010-2012 heeft de gemeente Tholen in samenwerking met Waterschap Scheldestromen in beeld gebracht welke keuzes zijn gemaakt op het gebied van water en wat er wordt gedaan om ook in de toekomst te

kunnen rekenen op een duurzaam, veilig en gezond watersysteem. De gemeente streeft drie doelen na:

- het realiseren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- een goede afstemming tussen oppervlaktewater, grondwater en de (afval)waterketen;
- een effectieve organisatie van het waterbeheer binnen de gemeente en in afstemming met de waterpartners.

5.3 Watertoets

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m ² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	
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.	
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken	
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	

Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden	
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en de, in de omgeving van het plangebied liggende, wegen behoren niet tot het beheersgebied van Rijkswaterstaat, - 36 - onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De in de omgeving van het plangebied liggende wegen behoren niet tot het beheersgebied van Rijkswaterstaat of provincie. De aan de noordzijde van het plangebied lopende Eeweg is in eigendom van het waterschap.

Conclusie

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

5.4 Planbeschrijving en conclusie

In Tholen is goed waterbeheer erg belangrijk. Volgens klimaatexperts komen extreme weersomstandigheden in de toekomst vaker voor. De trends (vernatting en verdroging) in evenwicht brengen is dus een belangrijke opgave. Vanwege de kwetsbaarheid wil de gemeente zorgen dat Tholen beschikt over een watersysteem dat past bij de ruimtelijke ontwikkelingen en voldoende veerkracht heeft om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen. Dat varieert van maatregelen om water langer vast te houden, overtollig water tijdelijk te bergen tot het bufferen van water.

Ambitie: robuust en multifunctioneel water

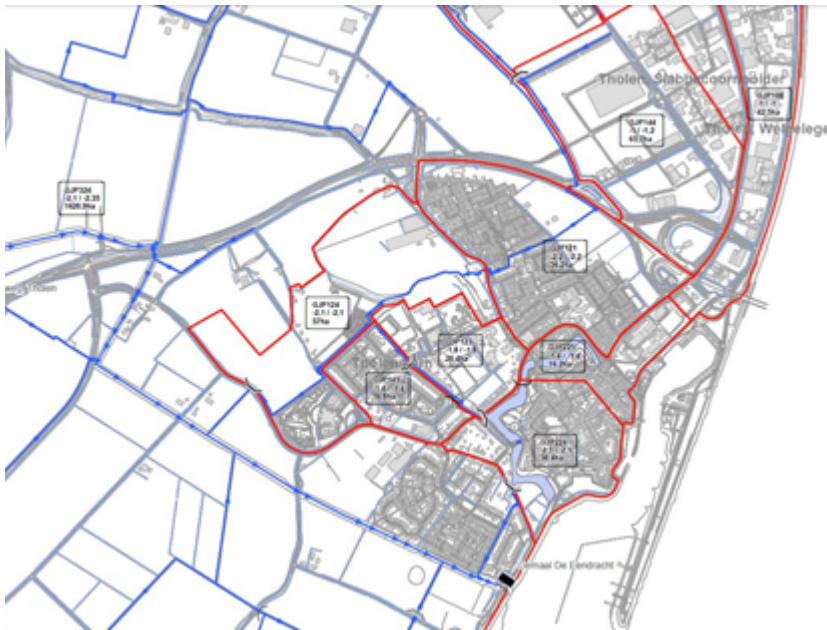
Molenvliet draagt bij aan een robuust watersysteem. Dat kan door de bestaande watergangen zoals de Bent te verruimen of ecologisch te verbeteren en door nieuwe watergangen aan te leggen. De ambitie is om voldoende areaal aan oppervlaktewater te realiseren om voor voldoende opvang van regenwater te zorgen en ook om voldoende regenwater te bufferen wanneer zich periodes van droogte voordoen. Molenvliet wordt een water-neutrale wijk. Dat wil zeggen dat het zichtbaar voorziet in zijn eigen waterberging.

- Aanleggen van een robuust watersysteem dat in staat is om ruimschoots water vast te houden;
- Beperken van wateroverlast in het plangebied en de directe omgeving;
- Water opvangen (bijvoorbeeld door bufferen);
- Afgevoerd water vasthouden;
- Scheiden van schoon (hemel-) water en vervuild water;
- Waar mogelijk oppervlakkig afvoeren;
- Water inzetten als speelaanleidingen, bijvoorbeeld d.m.v. opgepompt grondwater.
- Verminderen van hittestress.

Peilbesluit

1. Molenvliet maakt deel uit van peilvak GJP 124: zp en wp NAP – 2,1;
2. Waterdiepte verkleinen tot circa 1,20 meter drooglegging is voor de gemeente bespreekbaar. Daartoe moet wel een

- overleg met het Waterschap worden gearrangeerd;
3. Waterpeil verhogen met 1 tot 1,5 meter. Verhogen van het waterpeil kan bijvoorbeeld met windmolentjes (voorbeeld Zevenbergen);
 4. Het waterpeil van de Bent kan mogelijk ook nog met 0,20 tot 0,30 meter worden verhoogd.



Wateropgave

1. Minimaal 75 mm/m² bergen in oppervlaktewatersysteem tussen zomerpeil en peil bij T=100;
2. In de notitie Waterbergingsopgave Bestemmingsplan 'Masterplan Noord' (4-6-2018) is aangegeven dat er geen verbinding kan komen tussen GJP 123 en GJP 124 (waar ikh BP Stadszicht destijds extra water is gerealiseerd). Het is onduidelijk of dit nog steeds van toepassing is, en hierover wordt t.z.t. in overleg getreden met het waterschap.
3. Het vastgestelde zomerpeil in peilvak GJP124 is -2.1 m NAP. Het waterpeil bij T=100 is -1.43 m NAP;
4. MP Noord: binnen peilvak GJP124 is 3.100 m³ waterberging beschikbaar. Dat is ruim meer dan de 1.154 m³ die nodig is om de ontwikkeling van Masterplan Noord mogelijk te maken. Uitgaande van de huidige waterpeilen resteert er nog 1946 m³. Bij een eventuele peilverhoging zal dit volume afnemen.
5. Berekening compensatie verhard oppervlak: *** m² x 0,075 = *** m³ aan waterberging.

Hemelwater, grondwater en vuilwater

1. Hemelwater wordt in principe bovengronds afgevoerd. Dit stelt eisen aan de hoogteligging van het terrein en de afstand tot open water. De lengte van de afvoerroute tot het open water is bij voorkeur niet groter dan 60 meter om de hoogteverschillen te beperken;
2. Doorstroming als gevolg van windwerking tezamen met voldoende waterdiepte (op bepaalde plaatsen minimaal 1 meter in verband met overleving vissen) en de aanwezigheid van riet en waterplanten zorgen ervoor dat de waterkwaliteit goed blijft. Zorg ervoor dat het riet niet gaat woekeren;
3. Grondwater: hoe minder verharding, hoe beter. Open grond biedt de mogelijkheid tot infiltratie van zoet water, wat gunstig is voor de begroeiing. Bovendien kan open grond een (geringe) hoeveelheid neerslag vasthouden, waardoor piekafvoeren iets minder worden;
4. De ontwateringsdiepte van panden is minimaal 1,00 meter beneden het vloerpeil van nieuwe panden. Dit houdt in dat de drooglegging (verschil maaiveld- waterpeil) ook minimaal 1,00 meter moet zijn. De ontwateringsdiepte voor openbaar groen is minimaal 0,50 meter;
5. Eigendom: alle afvoerleidingen die het algemeen belang dienen, zijn - en liggen - in gemeentelijk eigendom;
6. Voor hemelwaterleidingen en vuilwaterleidingen geldt gerekend vanaf de as van de buis dat er binnen een afstand van '0,5 x breedte leiding + 0,5 x diepte leiding' geen obstakels aanwezig mogen zijn. Er geldt een minimumafstand

van 2 meter. Voorbeeld: bij een leiding van 0,5 meter met een b.o.b. op 1,5 meter diepte geldt 0,25 meter + 0,75 meter = 1,00 meter. Dit is minder dan 2 meter en dus geldt als minimumafstand: 2 meter. Voor drainage geldt de minimale afstand van 2 meter niet;

7. 0,25/0,30 m bouwpeil boven weghoogte;
8. Drainage peilgestuurd;
9. Oppervlakkig afvoeren: voor de toetsing wordt gebruik gemaakt van Tholense Bui (een bui die in 2012 is gevallen, waarbij 49 mm in 45 minuten viel);

Waterlopen, Ontwerp en Onderhoud

Bestaande waterlopen

Aanwezige waterlopen hebben een functie voor waterafvoer (evt. aanvoer) en waterberging. Het wijzigen of dempen van deze waterlopen is niet toegestaan zonder dat hiervoor een vergunning wordt aangevraagd bij het waterschap. In de eerste planvorming dient er van uit te worden gegaan, dat de hoeveelheid waterberging minimaal gelijk blijft en dat de afwatering van 'achterliggende' percelen gewaarborgd blijft.

Aanleg nieuwe waterlopen

In Tholen wordt voor het inrichten van de waterlopen en de daarbij behorende oeverzones gebruik gemaakt van een aantal basistypen. De keuze voor een basistype is afhankelijk van de breedte van de waterloop. Bijlage 3 geeft de vastgestelde basistypen weer. Op basis van een integrale afweging kan er worden afgeweken, bijvoorbeeld in het geval van ruimtegebrek.

De voorkeursvolgorde volgens het beleid van het waterschap ten aanzien van oevers:

- Het realiseren van natuurvriendelijke oevers;
- Flauw hellende oevers;
- Taludvolgende bekleding;
- Duurzame beschoeiing.

De uiteindelijke keuze voor oeverbescherming is afhankelijk van de beschikbare ruimte en de wens tot kind- en/of natuurvriendelijke inrichting van de oevers. Wanneer taluds in stedelijk gebied aan particulieren worden verkocht, is het op basis van de watervergunning verplicht om duurzame beschoeiing te plaatsen.

- Voor het talud is het uitgangspunt 1:3, maar als het nodig is in verband met te groot verschil drooglegging is 1:2 ook bespreekbaar;
- Bij de Bent juist een flauwer talud (of maaiveld af laten lopen);
- Onderhoudsstrook watergang = 8 meter: 7 meter (bovenkant insteek);
- Onderhoudsstrook watergang < 8 meter: 5 meter (bovenkant insteek);
- Er zijn geen standaard profielen voor wadi's en oppervlakkig afvoeren.

In Molenvliet is sprake van subtiële hoogteverschillen in het maaiveld. Bij de realisatie van woningbouw wordt het gehele gebied opnieuw ingericht. Daarbij wordt een optimale waterhuishouding tot stand gebracht. De gemeente streeft naar een integrale duurzame gebiedsinrichting. De historisch-geografische aspecten en landschappelijke eigenschappen worden benut voor de toekomstige inrichting. Zo is in paragraaf 2.1 Analyse plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven, dat er in Molenvliet sprake is van hogere en lagere deelgebieden. Dit leidt in het gebied tot verschillende maaiveld- en waterpeilen.

Door de maaiveld- en waterpeilen beter op elkaar af te stemmen wordt voorkomen dat er (met een talud 1:3) overdreven brede taluds langs de watergangen ontstaan.

Uitgeven taluds

- Vanuit beheer en onderhoud is het niet toegestaan om taluds uit te geven of in gebruik te nemen, tenzij daar zwaarwegende argumenten voor zijn (het 'nee, tenzij' principe);
- Wanneer het talud niet wordt mee verkocht, moet ook een onderhoudsstrook van 7 meter in eigendom van de overheid (gemeente of waterschap) blijven. Bij smalle waterlopen met een breedte tot 8 meter mag dit 5 meter zijn;
- Indien taluds en de onderhoudsstroken toch worden uitgegeven:
 1. de perceelsgrens komt te liggen op de waterlijn

2. aanvragen watervergunning
3. duurzame beschoeiing verplicht
4. t.a.v. beeldkwaliteit talud, eigendom, beheer en onderhoud van de beschoeiing worden bepalingen opgenomen in de verkoopovereenkomst

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het College van Burgemeester en Wethouders overleg voert met betrokken instanties en overheden. In het kader van het vooroverleg wordt kennisgeving gedaan verschillende belanghebbende organisaties en overheden inzake de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.

6.1.1 Inspraak, vooroverleg, ambtelijke wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor eenieder ter inzage gelegd. Ook wordt het bestemmingsplan, in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de vooroverlegpartners aangeboden.

6.1.1.1 Inspraak en vooroverleg

6.1.1.2 Ambtelijke wijzigingen

6.1.2 Zienswijzen

Nadat de ontwerpfasen is afgerond wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. In een separate notitie worden de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht bij een procedure waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.12 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

In artikel 3.1.6 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgesteld dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

6.2.1 Beoordeling

Voor Molenvliet is geen exploitatieplan noodzakelijk, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd door de gemeentelijke gronduitgifte (gronden zijn in eigendom van de gemeente) en de fasering en uitwerking geen nadere eisen en/of regels vereist.

De uitvoering van het bouw- en woonrijp maken zal door de gemeente geschieden. De gewenste woningbouw zal plaatsvinden door diverse partijen en door particulieren, middels het bebouwen van uit te geven “vrije sector” kavels. Tevens zal door of namens de gemeente een deel woningbouw plaatsvinden. Fase 1 zal naar verwachting tussen 2024 en 2030, dus in een periode van 10 jaar worden ontwikkeld. Jaarlijks zullen er gemiddeld rond de 30 woningen vrijrijzen, hoewel er zowel sprake kan zijn van een vertraging als een versnelling.

Het plan Molenvliet is economisch haalbaar. Dit blijkt uit grondexploitatieberekeningen. In deze opzet zijn kosten meegenomen van o.a. verwerving, bouwrijp maken, woonrijpmaken, planontwikkelingskosten, rente en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast zijn de opbrengsten geraamd voor de verschillende typologieën woningen.

In de laatst geactualiseerde grondexploitatie Molenvliet is voorzien in de raming van zowel de gerelateerde uitgaven als inkomsten. De berekening gaf een positief resultaat te zien. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan

bevestigd.

6.2.2 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

6.3 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan kunnen slechts worden verwezenlijkt, indien de regels van het bestemmingplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en er vervolgens voor zorg te dragen dat anderen deze regels naleven. Hiertoe zullen regelmatig controles uitgevoerd moeten worden. In het plan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de regels. Bepalingen waarvan op voorhand bekend is dat de controle op de naleving een probleem vormt zijn vermeden. Tevens zijn vage formuleringen geweerd ter voorkoming van verschillende interpretaties. Duidelijke en inzichtelijke formulieren geven zowel de ambtenaren belast met handhaving als de burgers houvast. Wanneer het gebruik van een multi-interpretabel begrip niet kan worden voorkomen, is in de begripsomschrijving duidelijk gemaakt welke interpretatie of definitie in dit bestemmingsplan gehanteerd wordt.

Hoofdstuk 7 Planopzet

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het bestemmingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Een evenwichtige toedeling van functies aan activiteiten houdt in dat alle regels in het bestemmingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op welke manier de functies zijn toebedeeld in Molenvliet is toegelicht in dit hoofdstuk.

De gemeente hoeft niet alle regels die bijdragen aan het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het bestemmingsplan op te nemen. Regels van het Rijk, de provincies en de waterschappen dragen ook bij aan een evenwichtige regulering van activiteiten. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet de gemeente hier rekening mee houden. Het is niet nodig - en soms ook niet mogelijk - om regels te stellen in het bestemmingsplan die ergens anders al zijn gesteld. Al die regels samen dragen bij aan het tot stand te brengen evenwicht.

Zoals aangegeven is het bestemmingsplan kaderstellend en onderdeel van beleidsdoorwerking. Om doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving te bereiken dienen deze vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. De regels in het bestemmingsplan zijn bindend voor de burgers, bedrijven, initiatiefnemers en de gemeente. Alvorens de regels opgesteld kunnen worden dienen de ambities en kaders bepaald te worden.

7.1 De planologische opgave

7.2 Juridische planopzet

Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding), regels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) versie 2012. Hierdoor is het plan geschikt voor interactieve uitwisseling via het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012. De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Regels

In de regels worden aspecten als toegestane woningtypen, aantallen, bouwhoogten (gedetailleerd) en overige bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt zoveel mogelijk directe rechten met eenvoudige en duidelijke regels, die rechtszekerheid bieden. Dit komt overeen met de wens voor flexibiliteit in het bestemmingsplan, maar wel met de gewenste zekerheid van kwaliteit.

Bestemmingsvlakken

In dit plan wordt gebruikgemaakt van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in enkele verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen. Daarnaast zijn een aantal

gebiedsaanduidingen opgenomen.

Bestemmingsregelingen

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;

Hoofdstuk 3 Algemene regels;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

7.3 Wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsbevoegdheid onder de Omgevingswet

Inleiding

Met de Wet ruimtelijke ordeningen kunnen gemeenten wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden opnemen in bestemmingsplannen. Vervolgens kan met inachtneming van de regels uit de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden een wijzigingsplan of uitwerkingsplan worden opgesteld.

In het bestemmingsplan Molenvliet is een dergelijke uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor fase 2 van het plangebied (het noordelijk deelgebied). De reden hiertoe is dat de gemeente enerzijds volledige helderheid wil scheppen over het voornemen om Molenvliet in haar geheel te realiseren, maar anderzijds de exacte woningbouwopgave voor de periode 2030-2040 nog onvoldoende kent om een directe bestemming te leggen.

Tevens is het de intentie om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten aanzien van de zogenaamde niet-woonfuncties (zie hiervoor paragraaf 2.3.3 Programma). Dit maakt het mogelijk om flexibel te handelen wanneer zich in de tijd functies aandienen die vooralsnog onbekend zijn, maar mogelijk wel wenselijk worden bevonden in de programmering van Molenvliet.

Deze bevoegdheden zullen echter niet meer bestaan onder de Omgevingswet. Onderstaand wordt ingegaan op de consequentie ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheid.

Delegatiebesluit en omgevingsvergunning bruidsschat

Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is in de Omgevingswet niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. Er kunnen dus geen uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen worden opgesteld.

In plaats van deze specifieke wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten, kan toepassing worden gegeven aan de generieke delegatiemogelijkheid op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet. De delegatiebesluit houdt in dat de gemeenteraad een delegatiebesluit kan nemen waarmee het college van B&W de bevoegdheid krijgt om delen van het omgevingsplan te wijzigen. De memorie van toelichting wijst erop dat de delegatiebevoegdheid geen voortzetting is van artikel 3.6 Wro, maar dat artikel 2.8 Ow een groter reikwijdte heeft.

Wat gebeurt er dan met de bevoegdheden die zijn of worden opgenomen in bestemmingsplannen?

In de bruidsschat is het volgende in het kader van bouwen bepaald in artikel 22.29 lid 1 sub a:

'1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:

a. de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.'

In artikel 22.32 van de bruidsschat zijn specifieke beoordelingsregels opgenomen voor de aanvraag van een binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. In de artikelgewijze toelichting bruidsschat omgevingsplan wordt dit artikel als volgt toegelicht.

'In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels uit artikel 22.29, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Als vergunningverlening op grond van artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplannen worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen.

Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplannen een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.'

Let op: het gaat om de aanvraag van omgevingsvergunning voor bouwwerken, daarvoor kan een binnenplanse omgevingsvergunning worden verleend, mits wordt voldaan aan de regels in de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsbevoegdheid. Het mag niet in strijd zijn met het gebruik. Dit is vaker het geval bij wijzigingsbevoegdheden dan uitwerkingsbevoegdheden. Bij wijzigingsbevoegdheden moet een bestemming nog gewijzigd worden voor het beoogde gebruik.

Indien een omgevingsvergunning niet verleend kan worden op grond van de wijzigingsregels of uitwerkingsregels, dan mag de omgevingsvergunning niet binnenplannen worden verleend en moet het omgevingsplan worden gewijzigd of een buitenplanse OPA worden verleend.

Conclusie

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplannen is lastig te stroken met de binnenplanse bevoegdheid die is opgenomen in de bruidsschat. De binnenplanse bevoegdheid in de bruidsschat heeft betrekking op bouwwerken. In wijzigingsbevoegdheden gaat het ook vaak om het wijzigen van het gebruik van de gronden.

Het opnemen van een uitwerkingsbevoegdheid in bestemmingsplannen strookt wel beter met de binnenplanse bevoegdheid uit de bruidsschat. Het gebruik wordt namelijk al gewijzigd met het opnemen van een uitwerkingsbevoegdheid. De aanvraag voor het bouwwerk moet dan wel voldoen aan de regels uit de uitwerkingsplicht.

Mocht een bouwplan niet voldoen aan de regels in de wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsbevoegdheid, dan zijn er twee mogelijkheden om het bouwplan te faciliteren:

- met een wijziging van het omgevingsplan;
- met een vergunning om buitenplannen af te wijken (een buitenplanse OPA).

7.4 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.4.1 Inleidende regels

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

7.4.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgelinkt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen

Artikel 4 Tuin

Artikel 5 Verkeer

Artikel 7 Water

Artikel 8 Woongebied

Artikel 9 Woongebied - Uit te werken

Dubbelbestemmingen

Artikel 9 Waarde – Archeologie

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming heeft betrekking op de binnen het plangebied aan te leggen en reeds aanwezige groenvoorzieningen. De betreffende gronden zijn hierbij bestemd voor groen en maakt onder andere ook fiets- en voetpaden en ontsluitingen mogelijk. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. De maximale maten staan in de bouwregels. Binnen deze bestemming is het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden verboden zonder een vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 4 Tuin

De gronden zijn bestemd voor tuin, met bijbehorende groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

De wegen met een erf- ontsluitingsfunctie zijn bestemd als "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn naast wegen en busstroken, onder andere, parkeervoorzieningen, fietspaden en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Water

De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor openbare, nuts- en verkeers- en speelvoorzieningen.

Artikel 7 Woongebied

Deze bestemming is van toepassing op gronden die voor woningbouw worden uitgegeven. De gronden zijn dan ook bestemd voor de woonfunctie. Ook bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen en water zijn toegestaan. Ook binnen een woongebied voorkomende functies, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water-infiltratie en watertransportvoorzieningen mogen worden opgericht.

Artikel 8 Woongebied - Uit te werken

Voor gronden binnen het plangebied, waarvoor nog geen concrete invulling is voorzien, is een uit te werken bestemming opgenomen. Deze bestemming maakt, na uitwerking, de realisering van woningen mogelijk. Het artikel bevat de uitwerkingsregels op basis waarvan uitwerkingsplannen moeten worden opgesteld. Hierbij wordt onder meer verwezen naar de bestemming Artikel 7 Woongebied, zodat bij de uitwerking hetzelfde gaat gelden als voor deze bestemming. Daarnaast is er een voorlopig bouwverbod opgenomen. Hierin staat dat er op de gronden met de bestemming Woongebied - Uit te werken, niet mag worden gebouwd voordat er een uitwerkingsplan is vastgesteld. De woningen mogen niet eerder worden gebouwd, dan nadat de woningen, die gerealiseerd kunnen worden binnen de bestemming Wonen, zijn gebouwd of dat daarmee is begonnen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

Een gedeelte van het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende activiteit begonnen kan worden. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden; in beide gevallen dient de versturende activiteit een terreinoppervlak van ten minste 250 m² te beslaan en dieper te reiken 0,7 meter beneden maaiveld. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

7.4.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zeven algemene regels.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 11 Algemene bouwregels

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 14 Overige regels

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

7.4.4 Overgangs- en slotregels

De overgangsbepaling in artikel 15 heeft onder andere tot doel de rechtszekerheid te verzekeren van bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.

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

