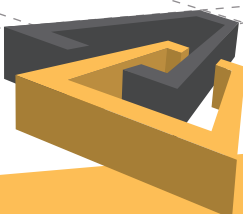


BESTEMMINGSPLAN

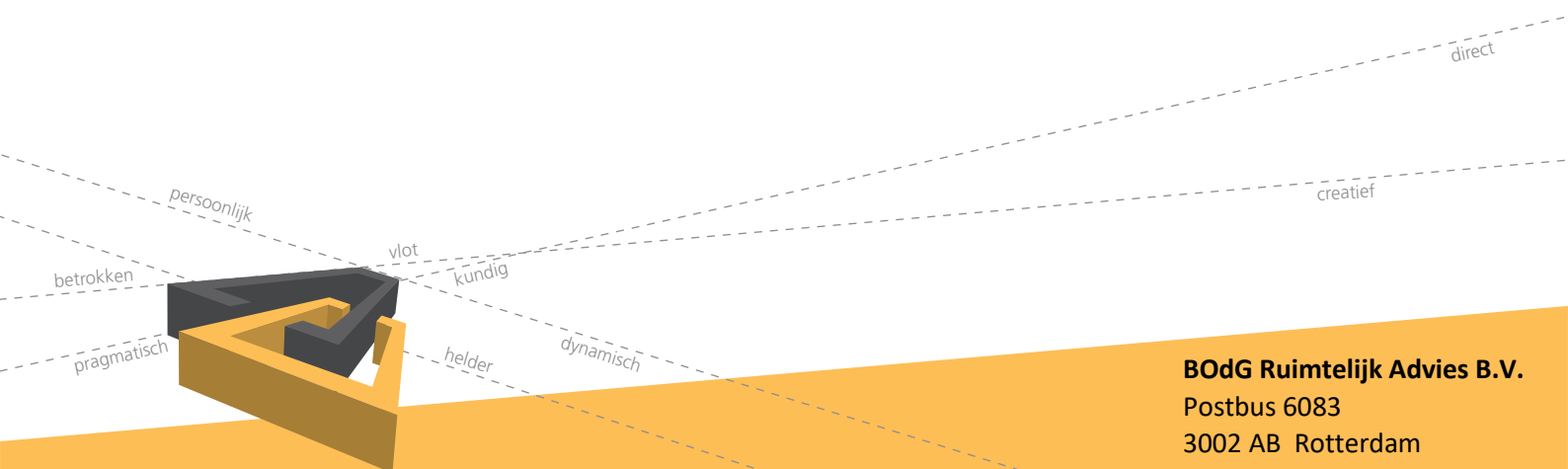
WONINGBOUW DEESTRAAT, POORTVLIET



BESTEMMINGSPLAN

WONINGBOUW DEESTRAAT, POORTVLIET

voorontwerp	26 september 2017
ontwerp	8 december 2017
vaststelling	21 juni 2018



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Ruimtelijke structuur Poortvliet	19
3.2 Omgeving en huidig gebruik.....	20
3.3 Planbeschrijving.....	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Bodem.....	23
4.2 Water	23
4.3 Ecologie.....	27
4.4 Archeologie	29
4.5 Cultuurhistorie	30
4.6 Geluid.....	30
4.7 Bedrijven en milieuhinder	31
4.8 Externe veiligheid	33
4.9 Luchtkwaliteit	34
4.10 Besluit m.e.r.....	35
5. JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels.....	37
5.3 Handhaving	40
6. UITVOERBAARHEID.....	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	41
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Aan de noordzijde van de kern Poortvliet is tussen het sportcomplex en de woonbuurt rondom de Burgemeet een ruim drie hectare groot gebied gelegen, dat momenteel in gebruik is voor agrarische doeleinden en als speelveld. Het voornemen bestaat om hier woningen te realiseren, mogelijk in combinatie met een brede school. Het geldende bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen" staat realisatie van deze functies echter niet toe (zie § 1.3). Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied ligt tussen het sportpark "D'n Aekerboam" (westzijde), het bedrijventerrein Poortvliet (noordzijde), de woonbuurt rondom Burgemeet (oostzijde) en de Deestraat (zuidzijde). De exacte begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de omliggende watergangen en de Deestraat. Het plangebied is momenteel deels voor agrarische doeleinden en deels als speelveld in gebruik.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (bron: bing.com/maps).

1.3 *Vigerende bestemmingsplannen*

Momenteel vormt het bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen" het vigerend planologisch juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Tholen vastgesteld op 14 maart 2013, waarna het plan geheel onherroepelijk is geworden.

Het bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen" heeft een conserverend karakter. Dit betekent, dat de huidige functies in het plangebied gedetailleerd zijn vastgelegd. Uit onderstaande afbeelding valt op te maken dat binnen het plangebied sprake is van diverse bestemmingen. Zo zijn de aanwezige watergangen voorzien van de bestemming 'Water'. Naast water ten behoeve van de waterhuishouding zijn deze gronden ook bestemd voor ondergeschikt groen en bruggen ten behoeve van langzaam verkeer. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Water' is zeer beperkt; alleen keermuren, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers mogen worden gebouwd.

Het oostelijk deel van het plangebied is bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Daarnaast is een klein deel van de gronden voorzien van de functieaanduiding 'speeltuin', waardoor het mogelijk is om de gronden in te richten als speeltuin of spelterrein. Ook binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Zo zijn gebouwen en overkappingen alleen toegestaan voor ontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen, waarbij de hoogte maximaal drie meter mag bedragen en het oppervlak maximaal 15 m². Ook diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de bestemming 'Groen' worden opgericht, mits voldaan wordt aan de gestelde hoogtematen.

Het westelijk deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven die (nagenoeg) geheel afhankelijk zijn van de agrarische grond als productiemiddel. Omdat geen sprake is van een bouwvlak, zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, waarbij voldaan moet worden aan de gestelde hoogtematen. Teelt ondersteunende voorzieningen zijn hierbij uitgesloten, al kan het bevoegd gezag deze via een afwijkingsbevoegdheid alsnog toestaan.

Tot slot is sprake van de dubbelbestemming bestemming 'Waarde Archeologie – 2', die over het gehele plangebied ligt. Met deze dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd, door een vergunningsplicht te stellen bij verstoringen van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld.



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

Het geldende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe, aangezien het binnen de geldende bestemmingen niet mogelijk is om woningen en maatschappelijke voorzieningen op te richten. Ook het aanleggen van de benodigde ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en groenstructuren past (deels) niet binnen de geldende bestemmingen.

1.4 **Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de voorziene ontwikkeling van woningen en eventueel maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Tholen en het bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen" in het bijzonder. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte(Barro)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

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

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Per 1 juli 2016 is deze wet opgegaan in de Erfgoedwet: één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water.

Daarnaast dienen gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel bevindt zich in de directe nabijheid een vanuit cultuurhistorisch oogpunt belangrijk object, namelijk molen "De Korenaar" (zie § 4.5).

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet primair in de ontwikkeling van woningen. Het is wenselijk om binnen het plangebied een woonmilieu te realiseren dat aansluit op het karakter van omliggende grondgebonden woningen, een woonmilieu dat goed aansluit bij de actuele woonwensen in Poortvliet. Tevens passen de voorziene woningen binnen de regionale woningbouwafspraken. Omdat de woningen worden gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied (zie § 2.2), is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Geconcludeerd wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook aan het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

Het plangebied is in dit omgevingsplan aangemerkt als 'Bestaand bebouwd gebied'. De provincie Zeeland stelt hierbij, dat regionale afspraken gemaakt moeten worden ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. De gemeenten in de regio's geven gezamenlijk, eventueel met hun partners, invulling aan regionale afspraken. Daarbij hebben gemeenten ook een opgave in verbetering van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en verminderen (5V's) zijn daarbij de sleutelwoorden.

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

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

Verordening ruimte Provincie Zeeland

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

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Zoals uit de conclusie in § 2.1 blijkt, past de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. Immers passen de voorziene woningen binnen de gemeentelijke woningmarktanalyse (zie § 2.3) en de regionale woningmarkt afspraken. Tevens is het zeer wenselijk om het woningbestand in Poortvliet op een kwalitatief hoogwaardig niveau te brengen. Omdat het plangebied is gelegen binnen het 'bebouwd gebied', wordt de voorgenomen ontwikkeling als een inbreidingslocatie gezien en is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Direct ten westen van het plangebied ligt het Dorpsbos dat is aangemerkt als bestaande natuur. Het plangebied is in de provinciale Verordening dan ook aangemerkt als 'afwegingszone natuurgebieden'. Op grond van artikel 2.16 van deze verordening dient aannemelijk gemaakt te worden dat geen onevenredige aantasting van de aanwezige kenmerken en waarden plaatsvindt. Uit § 4.3 blijkt dat geen sprake is van een onevenredige aantasting. Gesteld wordt, dat het bestemmingsplan past binnen de geldende provinciale beleidskaders.

2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie "Bestemming Tholen" en actualisering "Tholen 2025"

Op 24 april 2003 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie "Bestemming Tholen" vastgesteld. Deze visie verwoordt de gewenste ontwikkelingskoers voor de gemeente Tholen, waarbij het koesteren van de 'rust en ruimte' de kernkwaliteiten vormt. Om deze kwaliteiten te behouden, moet de 'stedelijke' en recreatieve dynamiek worden gestuurd. Het accent ligt daarbij op het in stand houden, faciliteren, stimuleren en sturen van de eigen dynamiek. Voor Poortvliet wordt ingezet op een versterking van de aanwezige kwaliteit als woonkern. Tholen wil zich tot het uiterste inspannen om de leefbaarheid, of het nu gaat om de leefbaarheid van de woonkernen, de ontwikkelingskernen of het landelijk gebied, in stand te houden. Veel van de plannen en activiteiten uit de toekomstvisie "Bestemming Tholen" zijn inmiddels gerealiseerd. Vandaar dat op 31 oktober 2013 de gemeenteraad van Tholen een actualisatie van dit beleidsdocument heeft vastgesteld, te weten de Toekomstvisie "Tholen 2025".

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

Tevens is het van belang om met betrekking tot de bestaande woningvoorraad een kwaliteitsverbetering te realiseren. Een deel van de particuliere vooroorlogse en oudere naoorlogse woningen voldoet niet meer aan de huidige en toekomstige woonwensen. De omgeving waar deze woningen staan is daarbij wel in trek. Vandaar dat het wenselijk is om een mogelijkheid te bieden om deze woningen bij de tijd te brengen.

Woonvisie 2017-2021

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

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

Welstandsnota

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

Door het college van burgemeester en wethouders is bepaald, dat het beoogde woningbouwproject welstandsvrij is. Dit betekent, dat geen toetsing aan het welstandsbeleid plaats zal vinden. Een nadere beschouwing van het welstandsbeleid is dan ook achterwege gelaten.

Groenvisie en Groenstructuurplannen

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

In de Groenstructuurplannen worden voor elke kern de projecten genoemd die uitgevoerd zullen worden om op termijn de gewenste kwaliteit te krijgen. Voor Poortvliet gaat het hierbij om het versterken van de landschappelijke polderlijnen (zoals Lageweg; ook al gerealiseerd), die doorlopen tot in de kern. Deze lijnen zijn ondanks hun structuurdragende functie niet of nauwelijks geaccentueerd. Daarnaast zijn de belangrijke toegangswegen naar het dorp (deels) voorzien van begeleidende bomenrijen. Het is van belang om deze te handhaven, dan wel te versterken. Door de compacte bouw in de kern is de hoeveelheid openbaar en particulier

groen beperkt. Het is wenselijk om meer groen aan te brengen. Hierbij dienen de dorpsentrees qua herkenbaarheid en toegankelijkheid te worden vergroot.

De Groenstructuurplannen geven voor het groen binnen een wijk ook nog richtlijnen aan. Zo is het wenselijk om binnen de wijk accentbomen toe te passen, groenstroken van gras en (blok)hagen te realiseren en om langs secundaire ontsluitingswegen een enkelzijdige bomenrij van bomen van de 2^e grootte te plaatsen. Voor de grotere groenzones geldt, dat het wenselijk is om deze met gras uit te voeren met een beperkt aantal lage beplantingsvakken en enkele solitair staande bomen. Bij de aanleg van nieuwe groenstructuren geldt als algemeen uitgangspunt dat deze structuren zo robuust mogelijk dienen te zijn (geen snippergroen). Indien bomen in de verharding worden geplaatst, dient gezorgd te worden voor voldoende plantruimte.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Het bestemmingsplan voorziet primair in de realisatie van (levensloopbestendige) woningen, gericht op de doelgroepen 'starters en jonge gezinnen' en 'gezinnen'. Daarmee draagt het bouwplan bij aan de wens om meer kwalitatief goede woningen voor deze doelgroepen te realiseren. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan een verbetering van de leefbaarheid van de kern en tot meer draagvlak voor de aanwezige en/of te realiseren (maatschappelijke) voorzieningen in de kern. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen het beleid zoals vastgelegd in de geactualiseerde toekomstvisie. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen uit de gemeentelijke woonvisie.

Met de ontwikkeling wordt tevens beoogd om de aanwezige groenstructuren ter plaatse te versterken, waarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de Groenstructuurplannen. Toetsing aan het welstandsbeleid vindt niet plaats, aangezien het gebied in de welstandsnota is aangemerkt als welstandsvrij. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan past binnen de gestelde beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van Poortvliet.

3.1 *Ruimtelijke structuur Poortvliet*

Poortvliet is een ringdorp met de kerk in het midden en een driekwart gesloten binnenring. Deze ring is via de radialen Langestraat en Smidsstraat verbonden met de oude doorgaande routes Paasdijkstraat, Zuidstraat en Stooftstraat. Langs deze straten ligt de oudste bebouwing. De watersnoodramp van 1953 heeft grote sporen in de kernopbouw nagelaten. Aan de oude straten en zelfs aan de ring komt daardoor ook veel nieuwere bebouwing voor. De doorgaande wegen aan de oost- en zuidkant vormen harde grenzen. Het gebied tussen deze wegen en de oude kern is verdicht met woningen en verspreide bedrijfsgebouwen. Ook zijn delen open gebleven, zoals de lange zone tussen de Stooftstraat en de provinciale weg aan de zuidkant en meer verspreid in de oostelijke helft en aan de westrand (Langeweg-Tolweg). Samen met het open agrarisch gebied buiten de randwegen heeft de kern hierdoor een groene uitstraling. De kleinschalige planmatige uitbreidingen aan de west- en noordkant voegen zich goed in deze structuur. De molen "De Koreenaar" aan de oostkant en de kerk midden in de ring vormen twee markante gebouwen in het dorpsilhouet. Aan de noordzijde ligt een bedrijventerrein. Woonboulevard Poortvliet en Budelpack zijn hier zeer dominant aanwezig door de schaal van de gebouwen en de specifieke functie.



Afbeelding 3: Ruimtelijke structuur Poortvliet (uit: bestemmingsplan "Kommen Tholen").

De kern is voorzien van een aantal voorzieningen, waaronder een slagerij, supermarkt, kapsalon, kantoren en horeca. De meeste winkels en horeca zijn geconcentreerd aan de Ring en de Langestraat. Poortvliet heeft verder meerdere basisscholen en kerken, een zorgcomplex (Poorthove), een huisarts, fysiotherapiepraktijk, een dorps huis, kinderopvang en een peuterspeelzaal. Al deze voorzieningen liggen verspreid over de kern. De sportvoorzieningen betreffen een gymzaal, een sportveldencomplex en een speelveld aan de Deestraat. De begraafplaats ligt buiten de kern aan de oostkant. De bedrijven zijn geconcentreerd op het bedrijventerrein ten noorden van de kern. De hier gevestigde Woonboulevard Poortvliet en Budelpack zijn van bovenregionale betekenis. Ook bij het knooppunt van de Postweg/N286 en Paasdijkweg markeren bedrijven de entree van de kern.

3.2 Omgeving en huidig gebruik

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Poortvliet. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonbuurt rondom Burgemeet, alwaar diverse type woningen aanwezig zijn. Tussen de Burgemeet en de Deestraat betreffen het voornamelijk rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. In het middengebied zijn echter ook rijwoningen bestaande uit één bouwlaag met kap aanwezig en aan de Deestraat bevinden zich ook enkele tweekappers. De buitenrand van de woonbuurt rondom de Burgemeet wordt nagenoeg geheel gevormd door vrijstaande woningen (noordzijde) dan wel twee-onder-één-kap-woningen (oostzijde). In de noordwesthoek van deze woonbuurt bevindt zich een gymzaal.

De zuidelijke grens van het plangebied wordt bepaald door de Deestraat. Deze weg vormt samen met de Tolweg en de Stooftstraat een belangrijke ontsluitingsroute naar de N286. Aan de zuidzijde van de Deestraat staan momenteel al woningen. Ter hoogte van het plangebied betreffen het hier overwegend rijwoningen, bestaande uit twee lagen met kap. Ook staan er twee vrijstaande woningen, die beide uit één bouwlaag bestaan. Een van deze woningen is daarbij afgedekt met een kap.

Aan de westzijde van het plangebied is het sportpark "D'n Aekerboam" gelegen. Dit complex is sinds de aanleg in 1962 in gebruik door voetbalvereniging S.P.S. en bestaat uit twee voetbalvelden. Aan de zijde van de Deestraat bevinden zich het clubhuis, waar ook de kleedkamers en het jeugdhonk zijn gesitueerd, het parkeerterrein en de fietsenstalling. Aan de west- en oostzijde van het sportpark bevindt zich het Dorpsbos dat grenst aan het plangebied. Dit relatief jonge bos fungeert als een recreatief uitloopgebied voor de bewoners van Poortvliet.



Afbeelding 4: Het plangebied en de directe omgeving (bron: Google Earth).

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Poortvliet, dat door de aanwezigheid van Budelpack en de Woonboulevard Poortvliet van bovenregionale betekenis is. Op dit bedrijventerrein zijn ook diverse kleinschalige, lokale bedrijven aanwezig, al dan niet met bijbehorende bedrijfswoningen. Aan de noordoostzijde is tevens een brandstofservicestation gesitueerd.

Het plangebied is momenteel onbebouwd en wordt voor twee doeleinden gebruikt. Het westelijk deel heeft een agrarische functie. Het oostelijk deel is in gebruik als speelterrein. Zo bevinden zich hier aan de zijde van de Deestraat een trapveld en een tafeltennistafel. Aan de zijde van de Burgemeet staan enkele speeltoestellen en een basketbalveld. Beide deelgebieden worden van elkaar gescheiden door een sloot.



Afbeelding 5: Zicht op het plangebied vanaf Deestraat (boven) en Burgemeet (onder) (Bron: Google Streetview).

3.3 **Planbeschrijving**

Dit bestemmingsplan voorziet primair in de mogelijkheid om binnen het plangebied woningen te realiseren. De beoogde woningen kunnen gezien worden als een afronding van het woongebied aan de Burgemeet. Voor de invulling van het terrein is een aantal verkavelingsstudies verricht, waarbij in overleg met buurtbewoners een verkaveling tot stand is gekomen die aansluit op de meest gewaardeerde aspecten uit de verrichte studies. Daarbij werd het hofje aan de noordzijde gewaardeerd, evenals de begeleidende bebouwing langs de Deestraat. Aan de noordzijde is een dubbele haag voorzien. Deze is noodzakelijk om de milieucontour van het agrarisch perceel terug te brengen van 50 naar 5 meter. Daarnaast draagt deze windhaag bij aan de in het Groenstructuurplan opgenomen doelstelling om langs de buitenranden van de bebouwde kom robuuste groenzones te realiseren, aangezien deze randzones van belang zijn voor het aanzicht van de bebouwde kom vanuit het landschap. Aan de westzijde van het plangebied is, ter hoogte van het hofje, een doorsteek voorzien naar het dorpsbos. Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke invulling van het plangebied.

Dit bestemmingsplan is echter globaal van aard en legt alleen de randvoorwaarden vast. Zo is bepaald dat de voorziene woningen alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd. Het type woningen is hierbij vrijgelaten; voor gestapelde woningen geldt dat deze alleen ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'gestapeld' gerealiseerd mogen worden. De goot- en bouwhoogte is gemaximeerd op 6 respectievelijk 10 meter; hiermee wordt aangesloten op de bouwhoogte van de reeds aanwezige en omliggende woningen. Tevens is vastgelegd dat in het gehele plangebied maximaal 20 woningen mogen worden gebouwd, hoewel dat aantal via een afwijkingsbevoegdheid kan worden vergroot tot 37. Daarbij moet dan wel worden voldaan aan de voorwaarde dat dit binnen de meest recent vastgestelde woningbouwplanning past. Ook wordt in het noordelijk deel van het plangebied (zie afbeelding 6) de mogelijkheid geboden om eventueel een brede school te ontwikkelen (basisscholen, kinderopvang, dorps huis, bibliotheek, zorgloket, fysio etc. etc.). Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, wat betekent dat hier pas invulling aan gegeven kan worden nadat het college van burgemeester en wethouders hierover een apart besluit heeft genomen en voldaan wordt aan alle in de planregels opgenomen voorwaarden, zoals parkeren op eigen terrein en een maximum oppervlak van 2.500 m².



Afbeelding 6: Mogelijke opzet woningbouwlocatie Deestraat (Bron: Paul Zuidgeest).

Verkeersontsluiting en parkeren

De beoogde woningen worden ontsloten op een nieuw aan te leggen weg, die de Burgemeet met de Deestraat verbindt. Uitzondering daarop vormen de woningen die zijn gericht op de Deestraat; deze worden met een dam ontsloten op de Deestraat. Het parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen erf opgelost, al is in het profiel van de weg (12 meter) rekening gehouden met langsparkeren. Indien op deze wijze nog onvoldoende ruimte voor het stallen van motorvoertuigen aanwezig is, bestaat de mogelijkheid om ter hoogte van de speelplek een haaksparkerstrook in het verlengde van de Burgemeet aan te leggen.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 **Bodem**

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

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat na de in 2010 uitgevoerde saneringen de verdachte deellocaties (voormalige moestuin, gedempte sloot en puinpad) voldoende zijn onderzocht. Mogelijk dat alleen nog enkele lichte verontreinigingen te verwachten zijn. Het onderzoek is dan ook uitgevoerd conform de strategie 'onverdachte locatie'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in april/mei 2016, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 28 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Vier boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bovengrond licht verontreinigd is met molybdeen en plaatselijk met PCB. In de venige ondergrond is een lichte verontreiniging met nikkel aangetroffen; de kleiige ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is plaatselijk (zeer) licht verontreinigd met barium en naftaleen. De hypothese 'onverdachte locatie' dient formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater, is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd, dat het plangebied vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de huidige en toekomstige bestemming.

4.2 **Water**

4.2.1 **Beleid en normstelling**

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze

¹ Wematech Bodem Adviseurs B.V., Verkennend bodemonderzoek "Deestraat ong." Poortvliet, juni 2016, kenmerk rapport JN50160257.R001-1.

waterparagraaf. Eventuele opmerkingen van de waterbeheerder worden meegenomen in de totstandkoming van de definitieve versie.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

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

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

Gemeentelijk beleid

In het Waterplan Tholen 2010-2012 heeft de gemeente Tholen in samenwerking met Waterschap Scheldestromen in beeld gebracht welke keuzes zijn gemaakt op het gebied van water en wat er wordt gedaan om ook in de toekomst te kunnen rekenen op een duurzaam, veilig en gezond watersysteem.

De gemeente streeft drie doelen na:

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

4.2.2

Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten. Deze tabel betreft een samenvatting van de watertoets² die in overleg met het Waterschap Scheldestromen tot stand is gekomen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<p><u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>Ten zuiden van het Poortvliet is de zeedijk gelegen, die is aangemerkt als primaire waterkering. Aan de westzijde van het dorp ligt ter hoogte van de Poortvlietsedijk een regionale waterkering. Voor beide waterkeringen geldt, dat de bijbehorende beschermingszone A en B zich niet over het plangebied uitstrekken. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap en het beleidsdocument 'Vergunningenbeleid waterkeringen 2012' zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.</i></p>
<p><u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p><i>Ten gevolge van de ontwikkeling wordt extra verharding gerealiseerd worden; deze toename bedraagt circa 1,3 ha. Uitgaande van de bergingseis van het waterschap van 75 mm per extra m² verharding dient zo'n 975 m³ water als compensatie te worden aangelegd. Daarnaast wordt een deel van een waterloop gedempt met verlies van bergingscapaciteit van 365 m³. De totale bergingsopgave bedraagt daarmee circa 1.340 m³.</i></p> <p><i>In het plangebied zijn diverse bestaande sloten verbreed om invulling te kunnen geven aan deze bergingseis. In totaal bedraagt de gerealiseerde berging circa 1.225 m³ water, uitgaande van een maximaal toegestane peilstijging van 0,95 meter (t.o.v. zomerpeil).</i></p> <p><i>De uitwerking van de bergingsopgave wordt nader ingevuld na het vaststellen van de definitieve inrichtingstekening.</i></p>

² Gemeente Tholen, Water en riolering uitbreidingslocatie Deestraat te Poortvliet, mei 2017.

<p><u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwater-overlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.</p>	<p><i>In de huidige situatie is voor het plangebied geen sprake van verdroging of grondwateroverlast. De realisatie van de nieuwbouwlocatie heeft hier geen negatieve invloed op. De bodemopbouw van het plangebied biedt geen tot zeer geringe kans op infiltratie.</i></p>
<p><u>Hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p><i>Afvalwater ten gevolge van de te realiseren woningen wordt aangesloten op de vuilwaterriolering. Deze wordt gekoppeld aan de bestaande gemengde riolering van de kern Poortvliet.</i></p> <p><i>Het regenwater voert gescheiden af, waarbij schone dakoppervlakken langs de waterlopen rechtstreeks afvoeren naar het oppervlaktewater. De terreinverharding en de overige dakoppervlakken voeren oppervlakkig af via de wegen. Het dakwater van de woningen wordt via 'omgekeerde kolken' op de wegen gebracht.</i></p>
<p><u>Volksgesondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de volksgesondheid. Een deel van de verbrede waterlopen is voorzien van een plasberm conform de profielen uit het Stedelijk Waterplan Tholen.</i></p>
<p><u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldalings in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>De projectlocatie betreft zettingsgevoelig gebied (bron: geoloket provincie Zeeland). Bodemdaling ten gevolge van de ontwikkeling wordt niet verwacht.</i></p>
<p><u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p>	<p><i>Tijdens de realisatie van de woningen worden zo min mogelijk uitloogbare materialen gebruikt. De woningen bieden conform het Bouwbesluit 2012 het vuilwater en het hemelwater gescheiden aan. De overige verharding voert oppervlakkig af naar het oppervlaktewater. Gezien de aard van de verharding vormt dit geen risico voor de oppervlaktewater-kwaliteit.</i></p>
<p><u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p><i>De ontwikkeling vormt geen risico voor de grondwaterkwaliteit. Bij eventuele ophoging dient het ophoogmateriaal geen verontreinigingen te bevatten die kunnen uitstromen naar het grondwater. Het gebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.</i></p>
<p><u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p><i>In de nabije omgeving van het plangebied is geen natte natuur aanwezig. De ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor natte natuur.</i></p>
<p><u>Verdroging (natuur)</u></p>	<p><i>In de huidige situatie is geen sprake van</i></p>

Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>verdroging. Het plangebied is niet gelegen in en rond de (hydrologische) beïnvloedingszone van natuurgebieden. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op verdroging.</i>
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Rondom het plangebied worden aan de zijde van de nieuwbouwlocatie voldoende brede onderhoudsstroken gerealiseerd. Het onderhoud wordt uitgevoerd conform de BOB-afspraken.</i>
<i>Andere belangen waterbeheerder(s)</i>	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>In en rondom het projectgebied zijn geen waterschapsobjecten aanwezig. De ontwikkeling vormt daarmee geen belemmering voor de waterschapsobjecten van het waterschap.</i>
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>De in de omgeving van het plangebied liggende wegen behoren niet tot het beheersgebied van Rijkswaterstaat, provincie en/of het waterschap.</i>

4.2.3

Conclusie

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

4.3

Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Uit een uitgevoerde ecologische quickscan³ blijkt, dat op een afstand van meer dan 2.000 meter ten zuiden van het plangebied het Natura 2000-gebied en Nationaal Park "Oosterschelde" ligt. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich aan de westzijde van het plangebied en betreft het Dorpsbos. Dit is een voor publiek vrij toegankelijk jong bos, dat wordt begrensd door de huidige kern en een sportpark met verlichting. Er is dus reeds sprake van verstoring. Realisatie van het beoogde woningbouwplan

³ Bureau Maerlant, Poortvliet Deestraat; Ecologische quickscan, maart 2017.

vindt niet plaats in dit bos; er is zelfs sprake van enige tussenruimte. Gesteld wordt, dat geen sprake is van aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van dit gebied. Effecten op beschermde gebieden worden dan ook uitgesloten.

Soortbescherming

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

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling een aantal potentiële natuurwaarden is aangetroffen. Het gaat hierbij om:

- aanwezigheid van algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd);
- kans op aanwezigheid van rugstreeppad.

Hieronder wordt nadere op deze natuurwaarden ingegaan. De aanwezigheid van andere (strikt) beschermde dier- en/of plantensoorten wordt redelijkerwijs uitgesloten. Voor deze soorten ontbreekt een geschikte habitat of geschikte verblijfplaatsen.

Broedvogels (niet jaarrond beschermd)

Tijdens het uitgevoerde veldonderzoek zijn in het projectgebied geen vogels aangetroffen. Aan de randen nabij de slootoevers worden algemene broedvogels verwacht, zoals het waterhoen en de kleine karekiet, op ruimere afstand soorten als de winterkoning, de merel, de zanglijster en de heggenmus. Door met de werkzaamheden rekening met het broedseizoen te houden, worden effecten op eventueel broedende vogels eenvoudig voorkomen.

Diverse jaarrond beschermde vogels, zoals roofvogels, uilen, gierzwaluw, huismus en grote gele kwikstaart, zijn in de omgeving van het plangebied waargenomen. Omdat ter plaatse potenties voor deze vogelsoorten ontbreken, mede door de afwezigheid van hogere bomen en/of bebouwing, en het plangebied als foerageergebied weinig te bieden heeft, is de aanwezigheid van deze vogels in de ruimere omgeving niet relevant.

Amfibieën

In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden de rugstreeppad en alpenwatersalamander waargenomen. De aanwezige sloten hebben een zichtbare slechte waterkwaliteit, waardoor deze niet geschikt zijn voor amfibieën. Vanwege het ontbreken van een ontwikkelde vegetatie heeft het plangebied als landbiotoop niets te bieden. De actuele aanwezigheid van amfibieën kan dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten. De rugstreeppad is echter een mobiele soort, waardoor een theoretische kans op vestiging blijft bestaan. Bij grondwerkzaamheden in de voortplantingsperiode (half april tot half augustus) dient stagnatie van ondiepe waterplassen voorkomen te worden.

Conclusie

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ingreep geen invloed heeft op beschermde natuurgebieden en beschermde diersoorten. Hierdoor vindt geen overtreding van de natuurwetgeving plaats, waardoor dit geen belemmering vormt voor realisatie van de voorziene woningen.

4.4 **Archeologie**

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

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

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

Aangezien deze grenswaarden worden overschreden, is een archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat direct onder de bouwvoor een vrijwel onverstoorde top van de Afzettingen van Duinkerke III/II ligt. Hier zouden archeologische resten uit de Middeleeuwen (middelhoge verwachting) en Nieuwe Tijd (lage verwachting) kunnen worden aangetroffen. Ter plaatse van de Afzettingen van Duinkerke I/II is sprake van een middelhoge kans op aanwezigheid van archeologische resten uit de Vroege- en Late Middeleeuwen. Direct onder de Afzetting van Duinkerke bevindt zich het Hollandveen, alwaar een grote kans is op het aantreffen van archeologisch resten uit de IJzertijd en Romeinse Tijd. In de daaronder gelegen Afzettingen van Calais IV bestaat een grote kans op het aantreffen van archeologisch resten uit het Laat Neolithicum en/of de Bronstijd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat bodemversturende activiteiten binnen het plangebied kunnen leiden tot aantasting van behoudenswaardige archeologische waarden. Deze kunnen al aanwezig zijn vanaf een diepte van 0,4 meter beneden het maaiveld. Het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven wordt noodzakelijk geacht.

Dit aanvullende proefsleuvenonderzoek heeft reeds plaatsgevonden, waarbij in het plangebied 15 proefsleuven zijn geplaatst. Tijdens het veldwerk zijn 20 sporen gedocumenteerd, die kunnen worden onderverdeeld in natuurlijke en archeologische sporen. De natuurlijke sporen betroffen dichtgeslibde kreeklopen. De archeologische sporen betroffen vier kuilen, één vermoedelijke kuil, één dierbegraving, één waterput, één fundering, vijf sloten en twee

⁴ SOB Research, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen, verkennend, 'Plangebied Deestraat', Poortvliet, Gemeente Tholen, juni 2016, projectnummer: 2402-1603.

greppels. De waterput, fundering en kuilen zijn aangetroffen in het meest zuidelijke deel van proefsleuf nummer 3 (ter hoogte van de Deestraat) en worden gerelateerd aan een in de jaren '60 gebouwde boerderij die enkele jaren geleden is afgebroken. De dierbegraving en één kuil worden gerelateerd aan de oostelijk gelegen bebouwing uit de eerste helft van de 20^e eeuw. De aangetroffen voormalige kavelsloten worden al weergegeven op de kadastrale kaart uit 1811-1832. Ook zijn diverse aardewerkfragmenten uit de Romeinse Tijd en Late Middeleeuwen aangetroffen.

Juridische doorvertaling

Op basis van dit aanvullende proefsleuvenonderzoek is ter plaatse van twee deelgebieden sprake van een als behoudenswaardig aan te merken archeologische vindplaats. Geadviseerd wordt om daar bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 0,6 meter beneden het huidige maaiveld (1,25 meter onder NAP) te voorkomen. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, is aanvullend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Eventueel met een doorstart naar een definitief onderzoek in de vorm van een archeologische opgraving. Ter bescherming van eventuele aanwezige relictten is aan deze delen van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. In die bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemversturende activiteiten uitgevoerd mogen worden. Voor de overige delen van het onderzoeksgebied geldt, dat op grond van het proefsleuvenonderzoek de archeologische verwachting kan worden bijgesteld van hoog naar laag. Het opnemen van een dubbelbestemming is hier niet nodig.

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft alleen plaatsgevonden op de gronden waar de beoogde woningen zijn voorzien. Dit betekent, dat niet het gehele plangebied aan een archeologisch onderzoek is onderworpen. Voor deze delen geldt, dat deze nog niet archeologisch vrijgegeven kunnen worden. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden, is conform het bestemmingsplan "Kommen Tholen" aan deze gronden de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2' toegekend.

4.5 *Cultuurhistorie*

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

Poortvliet is niet aangemerkt als een beschermd stadsgezicht. Daarnaast bevinden zich in (de directe nabijheid van) het plangebied geen (rijks)monumenten, voormalige kasteelterreinen, beschermingswaardige binnendijken en/of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. Zo is molen "De Korenaar" op ruim 450 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied gelegen, waardoor de windvang van deze molen door de beoogde ontwikkeling niet wordt beïnvloed. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 *Geluid*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai.

Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk (woningen). Deze woningen zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van zoneplichtige (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawaai zijn eveneens niet aan de orde. In de directe omgeving van het plangebied is wel bedrijvigheid aanwezig die mogelijk voor geluidhinder kan zorgen. Hiervoor wordt verwezen naar § 4.7.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd, om te bepalen wat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Deestraat op de voorziene woningen is. Het gaat hierbij om een belasting van maximaal 51 dB, ter plaatse van de zuidelijke grens van de bouwvlakken die gelegen zijn aan de noordzijde van de Deestraat. Omdat de minimale geluidwering van een gevel van een nieuwbouwwoning op grond van het Bouwbesluit 20 dB bedraagt, is sprake van een maximale binnenwaarde van 31 dB. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 33 dB uit het Bouwbesluit. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de voorziene woningen sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Het treffen van nadere geluidwerende voorzieningen is niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

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

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

Naast het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Het betreft hier een gebied waar sprake is van een gebied met matige tot sterke functiemenging. Dit betekent, dat naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en bedrijvigheid. Indien sprake is van ‘gemengd gebied’, dan mogen de gestelde hinderafstanden met één afstandsstap verkleind worden. Voor een inrichting behorende tot bijvoorbeeld milieucategorie 2 geldt dan geen hindercontour van 30 maar slechts 10 meter. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse andere functies

⁵ Greten raadgevende ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai woningbouw Deestraat te Poortvliet, juni 2017, documentnummer Rakv478aaA0.fa.

aanwezig, zoals 'sport', 'bedrijventerrein', 'maatschappelijke voorzieningen' en 'landbouw'. Vandaar dat de omgeving gekenmerkt wordt als 'gemengd gebied'.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aanwezige inrichtingen, die mogelijk hinder kunnen veroorzaken. De weergegeven werkelijke afstand betreft de 'circa'-afstand van de inrichting tot aan de grens van het plangebied.

SBI-code	Inrichting	Milieu-categorie	Hindercontour (m)	Werkelijke afstand (m)
852	Speelsterrein met voetbalkooi*	2	Geluid: 10	0
3700.B	Gemaal	2	Geur: 10	10
9315	Gymzaal	2	Geluid: 10	25
3700.B	Bergbezinkbassin**	2	Geur: 10	10
3700.B	Riooloverstort Burgemeet**	2	Geur: 10	10
3700.B	Riooloverstort Deestraat**	2	Geur: 10	12
931.G	Sportpark "D'n Aekerboom"	3.1	Geluid: 30	10
	Bedrijventerrein "Poortvliet"	3.1	Alle aspecten: 30	15

*: Een speelsterrein komt niet voor in de VNG-uitgave; de functie 'school' komt qua activiteiten het meest overeen.

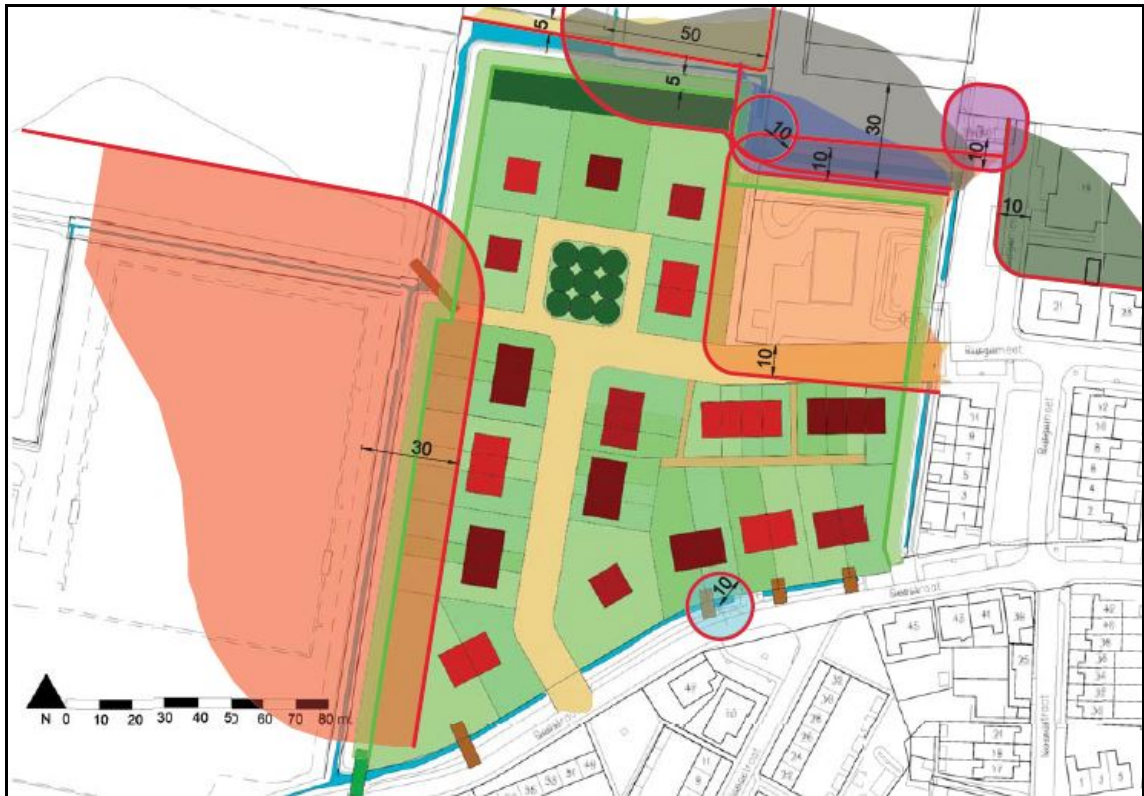
** : Bergbezinkbassins en riooloverstorten komen niet voor in de VNG-uitgave; de functie 'gemaal' komt qua activiteiten het meest overeen.

Uit bovenstaande tabel wordt opgemaakt, dat de meeste hindercontouren niet over het plangebied liggen. Dit geldt echter niet voor de contouren behorende bij het speelsterrein, het sportpark "D'n Aekerboom" en het bedrijventerrein "Poortvliet". Afbeelding 8 laat echter de beoogde verkaveling van het plangebied zien in relatie tot de van toepassing zijnde hindercontouren. Hieruit kan opgemaakt worden, dat geen van de beoogde woningen binnen de contouren zijn gelegen.

Ten noordwesten van het plangebied zijn enkele akkerbouwgronden aanwezig. In het door de Wageningen Universiteit opgestelde 'Onderzoek naar driftblootstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Tholen' is onderzoek gedaan naar de veiligheidszones en verantwoorde afstanden rondom dergelijke percelen als gevolg van bespuitingen met toxische stoffen en de blootstelling hiervan op (nieuwe) woningen. Deze veiligheidsafstand varieert van 5 tot >50 meter, afhankelijk van de spuittechniek, de hoogte, het gebruikte gewasbeschermingsmiddel en de aanwezigheid van sloten en/of beplanting (windhaag).

Tussen deze akkerbouwgronden en de nabijgelegen woningen ligt een watergang. Daarnaast wordt ten oosten / zuiden van deze watergang een dubbele, groenblijvende haag aangebracht. Deze haag dient als een dubbele windhaag, waardoor de veiligheidsafstand in dit geval maximaal 5 meter bedraagt (onafhankelijk van spuittechniek en gewasbeschermingsmiddel). Deze veiligheidsafstand reikt daarmee niet tot aan de voorziene woningen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de voorziene woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De in de omgeving aanwezige inrichtingen worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. De voorgenomen realisatie van de woningen en de daarbij behorende bestemmingswijziging is uit oogpunt van milieuzonering acceptabel.



Afbeelding 7: Beoogde verkaveling in relatie tot omliggende hindercontouren (Bron: Paul Zuidgeest).

4.8 Externe veiligheid

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

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

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

Mobiele risicobronnen

Ten noorden van de kern Poortvliet is een hogedruk aardgasleiding gelegen (Z-525). Deze leiding heeft een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De leiding heeft

geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Omdat de populatiedichtheid binnen het invloedsgebied erg laag is, is de kans op incidenten vrijwel nihil. Daarnaast heeft de Gasunie per brief aangegeven op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar strekt deze contour zich uit tot 70 meter aan weerszijden van de leiding. Het plangebied is op circa 400 meter van deze leiding gelegen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is niet aan de orde.

Ook over de wegen Paasdijkweg en de N286 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze transportroutes maken echter geen onderdeel uit van het Basisnet, waardoor deze niet ruimtelijk relevant zijn. Deze wegen vormen geen toetsingskader en daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Stationaire risicobronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron is volgens de risicokaart gelegen op een afstand van circa 1.475 meter ten noordwesten van het plangebied. Het betreft hier een veehouderijbedrijf op het adres Noormansweg 3, waar op het perceel een bovengrondse propaantank met een inhoud van 8 m³ aanwezig is. Daarmee valt de tank niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, maar onder het Activiteitenbesluit. Op grond hiervan is alleen sprake van een veiligheidscontour van 50 meter en die raakt het plangebied niet. Andere stationaire bronnen zijn gelegen op een afstand van meer dan 2.000 meter, zodat ook deze geen invloed hebben.

Geconcludeerd wordt, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn veel minder woningen voorzien. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het plangebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de

Deestraat als verkeersontsluiting, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.10 Besluit m.e.r.

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

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Voor dit bestemmingsplan 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.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder andere om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 *Inleidende regels*

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

5.2.2 *Bestemmingsregels*

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

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen
Artikel 4 Verkeer
Artikel 5 Water
Artikel 6 Woongebied

Dubbelbestemmingen

Artikel 7 Waarde - Archeologie
Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 – Groen

Deze bestemming heeft betrekking op de binnen het plangebied aan te leggen en reeds aanwezige groenvoorzieningen. De betreffende gronden zijn hierbij bestemd voor groen en die bestemming maakt ook fiets- en voetpaden en ontsluitingen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' zijn speeltoestellen toegestaan, die tezamen een oppervlak van 15 m² of

meer beslaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – windhaag' dient een dubbele windhaag gerealiseerd en in stand gehouden te worden met een hoogte van minimaal 2,5 meter. 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 – Verkeer

De nieuw aan te leggen weg is bestemd als "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn, onder andere, wegen, parkeervoorzieningen, fietspaden en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 – Water

De bestemming 'Water' is van toepassing op de in het plangebied aanwezige en toekomstige (hoofd)watergangen. Binnen deze bestemming zijn water(huishoudkundige voorzieningen) toegestaan, evenals groenvoorzieningen, en oeververbindingen ten behoeve van langzaam verkeer en voor ontsluiting van aanliggende percelen. Oeververbindingen kunnen bestaan uit bruggen, maar ook uit verbindingen waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer duikers om de watergang in stand te houden.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Hierbij valt te denken aan keermuren, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.

Artikel 6 – Woongebied

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

Voor het bouwen van woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt, dat deze uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn toegestaan. Per bouwperceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 75%. Binnen deze bestemming mogen zowel aaneengebouwde, twee-aaneen en vrijstaande woningen worden gerealiseerd, waarbij het aantal woningen binnen het gehele plangebied is gemaximeerd op 20. Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'gestapeld'. De maximum toegestane bouwhoogte is aangegeven op de bij het plan behorende verbeelding. Woningen zullen nooit hoger zijn dan 10 meter, waarbij voor enkele delen ook geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen. Voor alle overige gebouwen geldt een maximale goothoogte 3 meter en maximale bouwhoogte van 6 meter. Overkappingen mogen niet meer dan 3 meter hoog zijn.

Burgemeester en wethouders mogen afwijken van de bouwregels door binnen het plangebied de realisatie van maximaal 37 woningen toe te staan, mits passend binnen de meest recent vastgestelde woningbouwplanning.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie

Overeenkomstig het uitgevoerde archeologisch onderzoek is aan twee deelgebieden een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dieper dan 1,25 meter beneden NAP (0,6 meter beneden het huidige maaiveld) dient, ongeacht het verstoringsoppervlak, een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 8 – Waarde - Archeologie - 2

De gronden die niet zijn betrokken in het uitgevoerde archeologisch onderzoek houden overeenkomstig het bestemmingsplan "Waarde - Archeologie - 2". Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een oppervlak hebben van meer dan 250 m² en die dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld dient een archeologisch rapport te worden opgesteld, alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 9 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 toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat enkele bepalingen omtrent beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een 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 11 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 12 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Naast het wijzigen van bestemmingsgrenzen voor een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken, wordt hier tevens de mogelijkheid geboden om een deel van de gronden te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming ten behoeve van de realisatie van een brede school.

Artikel 13 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.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In artikel 14 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 **Handhaving**

De gemeente Tholen heeft mede door de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nieuw handhavingsbeleid opgesteld, namelijk 'Integrale handhaving gemeente Tholen 2010 - 2014'. Het bevat het beleidsmatig inzicht in de wijze waarop Tholen de komende jaren invulling wil geven aan haar toezichts- en handhavingsbeleid. Bij de opstelling van het handhavingsbeleid is rekening gehouden met de wettelijke richtlijnen waaraan het gemeentelijk handhavingsbeleid moet voldoen.

Het handhavingsbeleid heeft de volgende speerpunten:

- programmatisch handhaven: handhavingsprioriteiten en handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. In een programmatische aanpak wordt de beleidsvaststelling gevolgd door de uitvoering.
- keuzes en prioriteiten: het zwaartepunt van de handhaving ligt bij de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen.
- naleefgedrag: Tholen zet in op het verbeteren van naleefgedrag. De oorzaak van niet-naleving bepaalt mede de gemeentelijke reactie.
- handhavingsuitvoeringsprogramma: ter uitvoering van de uitvoeringsnota worden jaarlijks uitvoeringsprogramma's opgesteld. In deze programma's wordt aangegeven welke aanpak wordt gekozen om de gestelde doelen te realiseren.
- realistische taakstelling: om naleefgedrag van burgers en bedrijven te verbeteren is een consistente en consequente aanpak nodig. Geconstateerde overtredingen moeten een vervolg krijgen en eenmaal ingezette handhavingstrajecten worden afgerond.
- afstemming en samenwerking: in de gemeentelijke organisatie is toezicht en handhaving ondergebracht bij de afdeling Vergunningen en Handhaving. Binnen de organisatie worden toezicht en handhaving integraal opgepakt en afgestemd met de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling, Concernzaken, Publiekszaken en Brandweer. Tholen stemt haar handhavingsinspanning af met externe handhavingspartners waaronder de politie.

Wanneer overtredingen op het bestemmingsplan worden geconstateerd, is de algemene lijn dat onderzocht wordt of legalisatie achteraf tot de mogelijkheden behoort middels een afwijking van het bestemmingsplan of een bestemmingsplanwijziging. Is dat niet het geval, dan dient de overtreding te worden beëindigd. In de praktijk betekent dat, dat gebruik in strijd met de bestemming moet worden gestopt of dat een bouwwerk moet worden afgebroken. Als handhavingsinstrumenten worden de last onder dwangsom en bestuursdwang ingezet.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

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

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook aan de volgende adviesorganen/ instanties toegezonden:

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

Reactie Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 1 november 2017

Gebiedsbescherming

Gedeputeerde Staten geven aan dat – hoewel er geen effecten worden verwacht – het aspect stikstof dient te worden meegenomen in het plan.

Beantwoording

In § 2.1 'Ecologie' is nader toegelicht dat de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op meer dan 2 km afstand zijn gelegen. De beoogde nieuwbouw leidt niet tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking dat dit gevolgen heeft voor extra stikstofdepositie op deze natuurgebieden. Daarnaast zijn tussen het plangebied en deze natuurgebieden reeds andere versturende functies gelegen.

Archeologie

Een tekstuele opmerking wordt gemaakt over het feit dat de juridische basis voor archeologie per 1 juli 2016 de nieuwe Erfgoedwet is. Tevens wordt verzocht om een zogenaamde "alle-sporenkaart" en het selectiebesluit van het bevoegd gezag.

Beantwoording

In § 2.1 is in verband met de Erfgoedwet de toelichting aangepast. Voor wat betreft de "alle-sporenkaart" wordt verwezen naar afbeelding 17 in Bijlage 4 van het rapport van SOB inzake archeologie. Aan dat rapport is tevens een extra bijlage toegevoegd met een toelichting op het besluit om binnen het plangebied een aantal locaties te beschermen met een planologische regeling en niet dieper te graven dan die aangegeven diepte. Met deze dubbelbestemming zijn eventueel aanwezige relictten beschermd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het plan worden geen maximum aantal woningen genoemd conform de woningmarktafspraken.

Beantwoording

In de toelichting en in de regels/verbeelding is alsnog een maximum aantal van 20 woningen opgenomen. Vanwege de gewenste flexibiliteit is voor de diverse bouwblokken onderlinge wisseling in aantallen mogelijk. Tevens is in een afwijkingsbevoegdheid voorzien om het aantal woningen te kunnen verhogen naar 37, mits dit binnen de meest recent vastgestelde woningbouwplanning past.

Reactie Waterschap Scheldestromen d.d. 16 november 2017

Overlegreactie

Het plan Deestraat geeft het Waterschap geen aanleiding om opmerkingen te maken. In goed overleg wordt de nadere detailuitwerking gemaakt en daar waar nodig een watervergunning aangevraagd.

Beantwoording

Hier wordt onder dankzegging kennis van genomen.

Reactie VeiligheidsRegio d.d. 17 oktober 2017

Overlegreactie

1. Opgemerkt wordt dat het plan een juiste inventarisatie van de risicobronnen is gedaan en dat het plan geen nieuwe risicovolle inrichtingen toestaat. Om die reden is men van mening dat het niet noodzakelijk is om nader te adviseren op het gebied van externe veiligheid.
2. In het kader van de beheersbaarheid bij calamiteiten wordt geadviseerd om adviezen omtrent bereikbaarheid, opstelplaatsen hulpdiensten en bluswater vroegtijdig binnen de gemeentelijke organisatie uit te zetten om risico's te beperken en zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

Beantwoording

Ad 1

Hier wordt onder dankzegging kennis van genomen.

Ad 2

Integrale veiligheid van een woonwijk heeft hoge prioriteit bij de gemeente Tholen. In de stedenbouwkundige opzet was dan ook al rekening gehouden met de adviezen over bereikbaarheid, hulpdiensten en bluswater.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening vanaf 13 oktober 2017 tot en met 23 november 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één inspraakreactie ingediend. Deze is hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

Inspraakreactie d.d. 31 oktober 2017

De indiener van de inspraakreactie stelt dat het plan dat nu voorligt belemmeringen oplevert (concurrentie) voor het plan Wonen bij de Molen te Poortvliet. Gesteld wordt dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid, Rijksbeleid en de gemeentelijke Woonvisie 2017-2021 in verband met de woningbouwplanning voor Poortvliet. Er zou maar ruimte zijn voor 8 extra woningen in het dorp en door meer woningen toe te staan zou de markt in Poortvliet worden overspoeld.

Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat de woningbouw in de Deestraat vrijgesteld zal zijn van een welstandstoets, hetgeen een voordeel is ten opzichte van het plan "Onder de Molen". Daarnaast wordt gesteld dat er geen inzicht is gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan, zeker bij tegenvallende verkoop.

Voorgesteld wordt om het plan 5 jaar uit te stellen, een uitwerkingsbevoegdheid op te nemen om gefaseerd woningen uit te geven of woningtypes en kavels aan te passen, zodat deze geen concurrentie vormen.

Beantwoording

Het plan Woningbouw Deestraat is opgezet met als basis de Woningbouwplanning voor de gehele gemeente. Naast het plan "Onder de Molen" bestaat eveneens ruimte voor het realiseren van het plan "Deestraat". Verwezen wordt naar de meest actuele Woningbouwplanning, waarbij voor het plan "Onder de Molen" 22 woningen zijn toegestaan. Voor het plan aan de Deestraat zijn primair 20 woningen voorzien, met de mogelijkheid dit uit te breiden tot 37 mits het binnen de meest recent vastgestelde woningbouwplanning past. Daarnaast is 'concurrentie op woningbouw' geen ruimtelijk relevant aspect. Het plan past binnen de zogenaamde contouren van het bestaand bebouwd gebied, zodat ook aan het streven om binnen stedelijk gebied te ontwikkelen (ladder van duurzame verstedelijking) wordt voldaan. De hoeveelheid geplande woningen is overeenkomstig de vastgestelde woningbouwplanning. Het plan uitstellen zou de grondexploitatie negatief beïnvloeden.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	55
Artikel 3 – Groen	55
Artikel 4 – Verkeer	56
Artikel 5 – Water	57
Artikel 6 – Woongebied	58
Artikel 7 – Waarde - Archeologie	61
Artikel 8 – Waarde - Archeologie - 2.....	63
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	65
Artikel 9 – Antidubbelregel.....	65
Artikel 10 – Algemene bouwregels	65
Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 12 – Algemene wijzigingsregels.....	66
Artikel 13 – Overige regels	66
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	67
Artikel 14 – Overgangsrecht.....	67
Artikel 15 – Slotregel.....	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan " Woningbouw Deestraat, Poortvliet " met identificatienummer NL.IMRO.0716.bpDeestraatPVI-VG01 van de gemeente Tholen.

Bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

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

Aan- en uitbouw:

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

Aan huis gebonden beroep:

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

Antennedragers:

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

Antenne-installatie:

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

Archeologisch deskundige:

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

Archeologisch onderzoek:

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

Archeologische waarde:

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

Bebouwing:

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

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

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw.

Bijgebouw:

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

Dakkapel:

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

Evenement:

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

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

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

Kap:

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

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

Lessenaarsdak:

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

Maatschappelijke voorziening:

educatieve (onderwijs) voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening.

Nutsvoorzieningen:

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

Overkapping

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

Peil:

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

Praktijkruimte:

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

Seksinrichting:

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

Vorgevel:

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

Zijerf:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

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

2.2 Bouwhoogte van een (schotel)antenne-installatie

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

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.5 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 Inhoud van een bouwwerk

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

2.8 Oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 Vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

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

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voorwaardelijke verplichting windhaag

Alvorens binnen de aangrenzende bestemming 'Woongebied' woningen in gebruik worden genomen, dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – windhaag' een dubbele wintergroene/bladhoudende windhaag aangelegd te zijn met een minimale hoogte van 2,5 meter. Deze windhaag dient tevens in stand gehouden te worden.

Artikel 4 – Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 5 – Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeer te water;
- c. ondergeschikt groen;
- d. dammen en/of bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en ontsluiting van aanliggende percelen

5.2 Bouwregels

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

- a. uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers mogen worden gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van het water voor een ligplaats voor een woonschip is niet toegestaan.

5.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is in het belang van de waterhuishouding en het waterbeheer bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de omvang en situering van aanlegsteigers.

Artikel 6 – Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen, wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins, voorwerpen van beeldende kunst.

6.2 Bouwregels

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

- a. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in 6.2 onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen toegestaan;
- c. het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer dan 20 bedragen;
- d. hoofdgebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens of ten hoogste 1,5 m daarachter;
- e. voor het overige geldt:

	hoofdgebouw	aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen hoofdgebouwen zijn toegestaan	ja	ja
b. buiten het bouwvlak, overig	nee	nee	ja
2. de hoogte bedraagt niet meer dan:			
a. goothoogte	zie aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)'	3 m	niet van toepassing
b. bouwhoogte	- gebouwen voor nutsvoorzieningen: 3 m - voor het overige: zie aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' en	- overkapping: 3 m - gebouwen: maximale goothoogte 3 m, maximale bouwhoogte 6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen

	'maximale goot- en bouwhoogte (m)'		voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - licht- en vlaggenmasten en antennemasten: 9 m; - schotelantennes 6 m; - speel- en spelvoorzieningen in openbaar gebied: 5 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
4. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	- gebouwen voor nutsvoorzieningen: 15 m ² - voor het overige: per bouwperceel 75% (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen)	per bouwperceel 75% (inclusief hoofdgebouw)	niet gemaximeerd
b. buiten een bouwvlak	niet van toepassing	niet van toepassing	niet gemaximeerd

6.3 Afwijken van de bouwregels

Maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 onder c en toestaan dat het aantal toegestane woningen 37 bedraagt, met dien verstande dat dit aantal past binnen de meest recent vastgestelde woningbouwplanning.

6.4 Nadere eisen

Situering, goot- en bouwhoogte

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

- a. daardoor de gebruikswaarde van het bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) bijgebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 6.2 sub d.4 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

6.5.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
- b. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m².
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
- d. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' categorie A.
- e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' 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.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk dat niet dieper dan 60 cm beneden huidig maaiveld wordt geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 60 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij 7.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 60 cm onder het maaiveld;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

7.4 Wijzigingsbevoegheid

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

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

Artikel 8 – Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

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

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

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

8.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

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

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

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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

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

8.4 Wijzigingsbevoegheid

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

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 – Antidubbelregel

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

Artikel 10 – Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

10.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

11.1 Maten en bouwgrenzen

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

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

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

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

Artikel 12 – Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid ‘wro-zone’

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve de realisatie van een maatschappelijke voorziening, onder voorwaarde dat:

- a. de bestemmingen worden gewijzigd in de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’ met bijbehorend bouwvlak;
- b. binnen het bouwvlak niet meer dan 2.500 m² b.v.o. is toegestaan verdeeld over maximaal twee bouwlagen;
- c. de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

12.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 13 – Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 – Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 15 – Slotregel

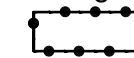
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Woningbouw Deestraat, Poortvliet', gemeente Tholen.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

VERKLARING

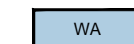
Plangebied

 Woningbouw Deestraat, Poortvliet

Enkelbestemmingen

 Groen

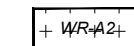
 Verkeer

 Water


 Woongebied

Dubbelbestemmingen

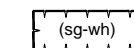
 Waarde - Archeologie

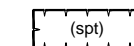
 Waarde - Archeologie 2

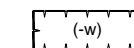
Gebiedsaanduidingen

 wetgevingzone - wijzigingsgebied

Funcieaanduidingen

 specifieke vorm van groen - windhaag

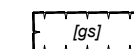
 speeltuin

 wonen uitgesloten

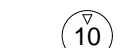
Bouwvlakken

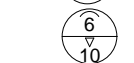
 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 gestapeld

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

project:

Woningbouw Deestraat, Poortvliet

gemeente:

Tholen

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

gemeente Tholen

datum : 21 juni 2018

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0716.bpDeestraatPVI-VG01

ondergrond: o_NL.IMRO.0716.bpDeestraatPVI-VG01

