

Wijzigingsplan Bartelmeetweg 8 en 10 Tholen
Realiseren van een woonbestemming en woning in
schuur



Toelichting

Identificatiecode:
NL.IMRO.0716.WPBartelmweg8TLN-VG01

Planstatus:
Vastgesteld

Datum:
9 januari 2024

Versie:
2

Auteur:
B&RO Advies || Etty Hillesumstraat 39 || 4335 SB Middelburg || Tel: +31 (0)620505282
|| E-mail: info@benroadvies.nl

Copyright © 2024
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende plannen	5
1.4 Leeswijzer.....	5
2. Bestaande en gewenste situatie	6
2.1 Bestaande situatie.....	6
2.2 Gewenste ontwikkeling	8
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie</i>	10
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	11
3.1.3 <i>Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)</i>	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland	12
3.2.2 Omgevingsplan 2018 en regionale woningmarkt afspraken.....	13
3.2.3 Omgevingsverordening	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Tholen	15
3.3.2 Woonvisie gemeente Tholen 2021-2026.....	16
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	17
4.1 Inleiding.....	17
4.2 Archeologie	17
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	18
4.4 Bodemkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid.....	19
4.5.1 Algemeen.....	19
4.5.2 Inrichtingen	19
4.5.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen	19
4.5.4 Buisleidingen	19
4.5.5 Risicokaart	20
4.6 Natuur	21
4.6.1 Flora en Fauna	21
4.6.2 Stikstof.....	22
4.7 Geluid wegverkeerslawaaier.....	23
4.8 Luchtkwaliteit	24
4.9 Water	25

4.10 Kabels en Leidingen.....	27
4.11 Verkeer en parkeren	27
5. Juridisch kader	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	28
5.3 Verbeelding.....	29
5.4 Planregels.....	29
6. Regels wijzigingsplan.....	30
7. Uitvoerbaarheid	32
7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	32
7.1.1 Procedurele kosten.....	32
7.1.2 Economische uitvoerbaarheid.....	32
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32
7.2.1 Algemeen.....	32
7.2.2 Vooroverleg	32
8. Procedure	33
8.1 De te volgen procedure.....	33
8.2 Het vooroverleg met instanties.....	33
8.3 Uitkomsten vooroverleg.....	33
8.4 Ontwerp	33
8.5 Vaststelling wijzigingsplan	33
Bijlagen	34
Bijlage 1 Ontwerp van woning	
Bijlage 2 Verbeelding	
Bijlage 3 Rapport provincie Zeeland	
Bijlage 4 Bodemonderzoek	
Bijlage 5 Flora en Fauna onderzoek	
Bijlage 6 Stikstof berekening	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Bartelmeetweg 8 en 10 te Tholen ligt een agrarische perceel met bedrijfswoning en opstallen. De vorige eigenaar heeft de agrarische bedrijfsvoering gestopt. De nieuwe eigenaar is geen agrariër. Het perceel wordt nu gebruikt om te wonen. De bestemming is feitelijk achterhaald. De huidige eigenaar wil graag de bestemming gewijzigd hebben conform het huidige gebruik. Daarnaast is er de wens om in de cultuurhistorisch waardevolle schuur een woning te realiseren. Met de gemeente is hierover al veelvuldig gesproken. Het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van de woning in de schuur kan middels 1 procedure. Dit kan met een wijzigingsplan. Aan de hand van het wijzigingsplan wordt ruimtelijk aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het wijzigingsplan past binnen de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tholen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt tussen de dorpen Sint Annaland en Oud-Vossemeer binnen de gemeente Tholen. Het perceel ligt middenin het akkerlandschap. De toegang is via een inrit die uit komt op de Bartelmeetweg. De bereikbaarheid is goed. Zie afbeelding 1 voor de locatie.

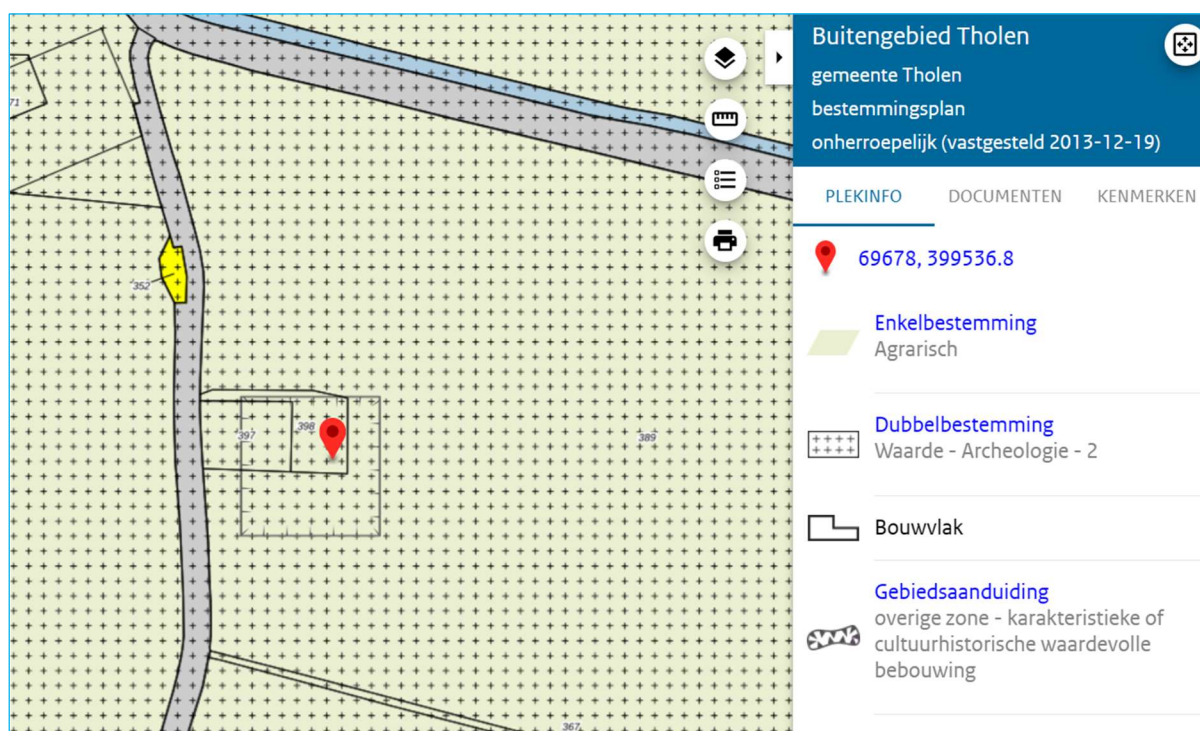


Afbeelding 1, locatie (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Dit plan vormt dan het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De locatie heeft de enkel bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'Karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' van toepassing. Met deze gebiedsaanduiding is het mogelijk om onder voorwaarden de woning in de grote schuur te realiseren. Zie afbeelding 2 voor een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Daarnaast is burgemeester en wethouders bevoegd, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen'.



Afbeelding 2, locatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van het wijzigingsplan wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komt in hoofdstuk vier de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk vijf komt het juridische besluitvormingstraject aanbod. In hoofdstuk 6 wordt in gegaan op de regels van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid en wordt afgesloten met hoofdstuk acht waarin de procedure aanbod komt.

2. Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

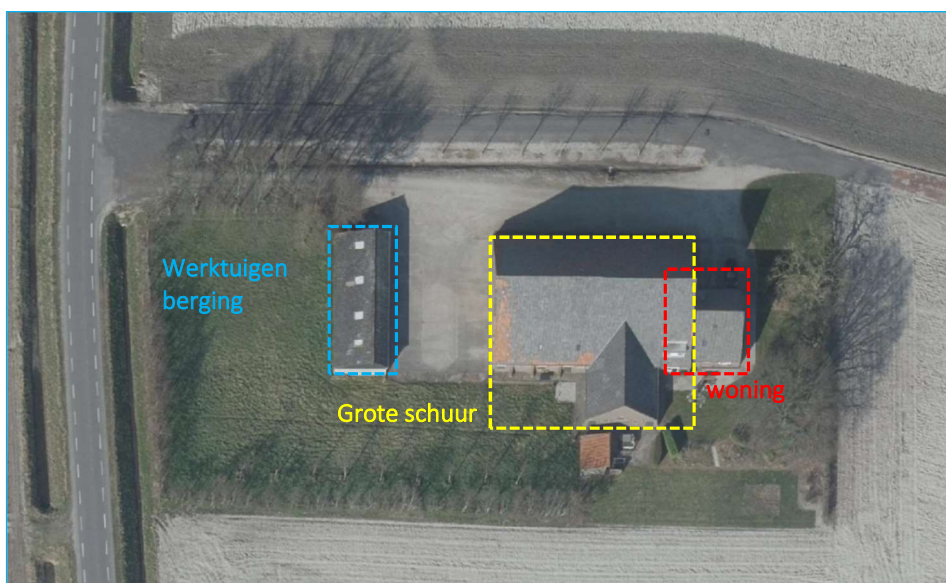
De vrijstaande woning is gelegen in het buitengebied van Tholen. Het is omgeven door landerijen en is hierdoor zeer rustig gelegen. Het object betreft een vrijstaande woning met een aanpandige schuur (huisnummer 8) en een vrijstaand gebouw (huisnummer 10), gelegen op een ruim perceel van circa 6.090m².

De vrijstaande woning (nr. 8) is gebouwd omstreeks 1939 en heeft een woonoppervlakte van circa 174m² en inhoud van circa 570 m³. De overige inpandige ruimte bedraagt circa 733m². De woning is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie bestaande uit metselwerk muren.

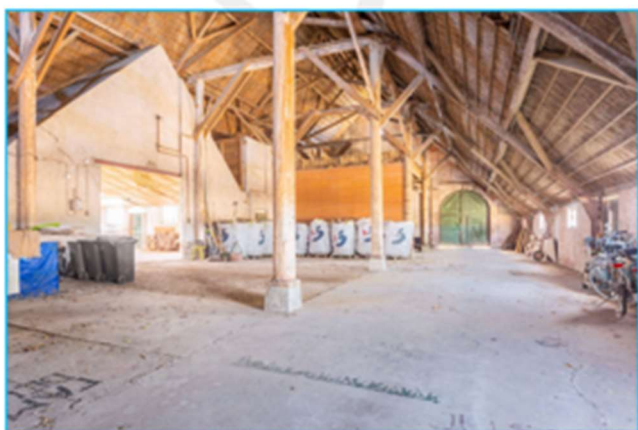
Het perceel is toegankelijk middels een eigen oprit (verhard). De rest van het terrein is voorzien van betonverharding en/of klinkers. Er is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van voertuigen op eigen terrein. Er is een ruime groenstrook aanwezig aan de voorzijde van het object, welke volledig is voorzien van gras en bomen. Er is prachtig uitzicht over, onder andere, het eigen naastgelegen perceel en overige landerijen.

De aanpandige schuur in 2 delen (ca. 733m²) is gebouwd omstreeks 1937 en te bereiken via de bijkeuken en/of verschillende loopdeuren vanuit het erf/tuin. De schuur is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie bestaande uit metselwerk muren, deels klinker-, deels beton- en deels houten roostervloer en beschikt over houten kozijnen met enkele beglazing. Enkele ramen zijn voorzien van een houten luikje. Het betreft deels houten gebinte en deels stalen constructie met hierop een zadeldak gedekt met pannen. Het dak is met riet onderlaten wat tevens dient als isolatie. De dakconstructie verkeert in goede staat. Het schuur in schuur gedeelte is later gebouwd en voorzien van dakisolatie. De aanpandige schuur is opgedeeld in verschillende ruimtes. Zo is een gedeelte in gebruik als caravanstalling en is er 1 cel aanwezig waarin ruimte is om 350 ton aardappelen op te kunnen slaan.

De vrijstaande werktuigenberging (ca. 150m²) is gebouwd omstreeks 1963. De schuur is opgetrokken in deels stenen gevels, deels damwand topgevels, een betonvloer, stalen spanten met houten gordingen en een zadeldak gedekt met (asbest) golfplaten. De voorzijde is voorzien van houten schuifdeuren. In de schuur bevindt zich een interne garage met elektrische roldeur. Een kleine zolder is aanwezig. De schuur doet dienst als opslagruimte/werktuigenberging.



Afbeelding 3 indeling gebouwen, (Bron: Provincie Zeeland)



Afbeelding 4 t/m 11 (Bron: Funda.nl)

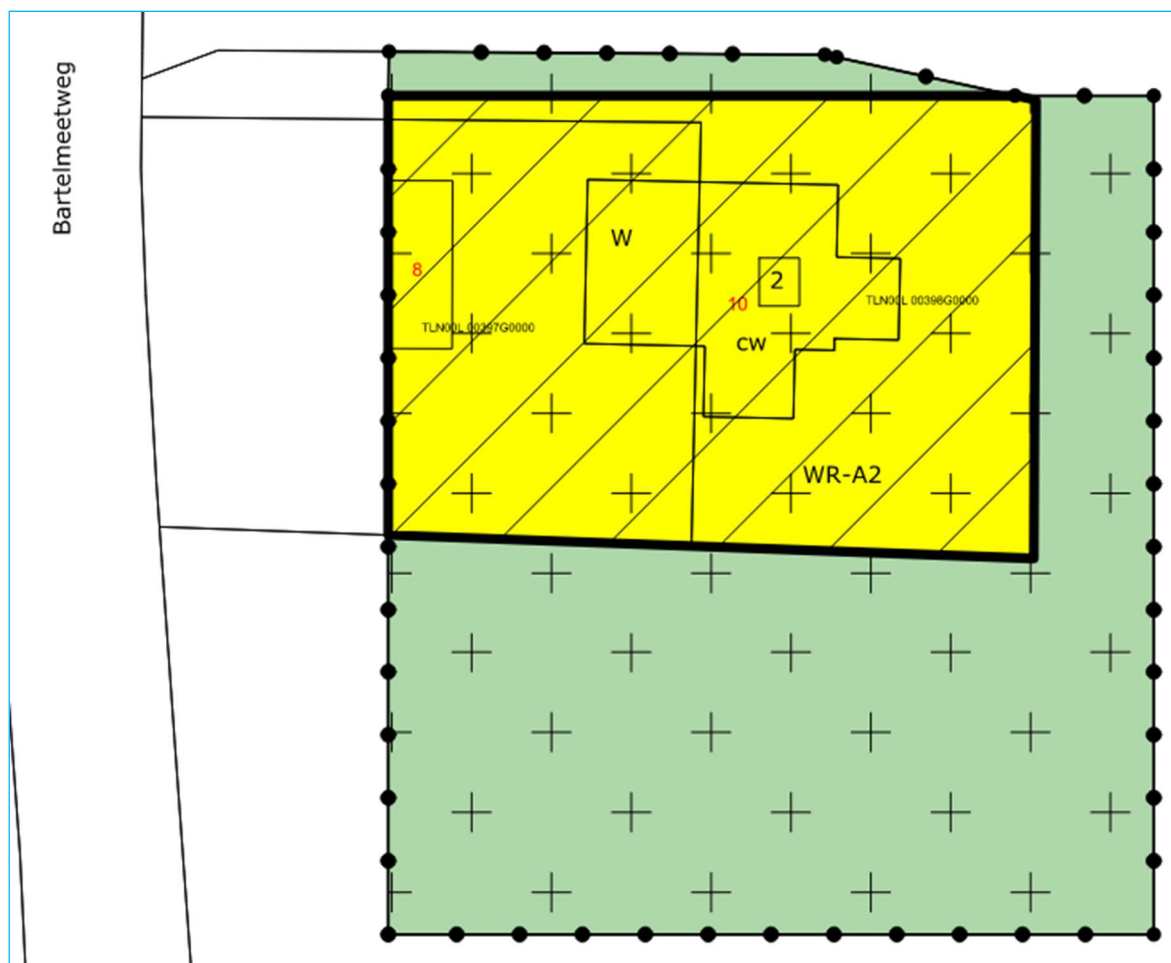
2.2 Gewenste ontwikkeling

De wens van de nieuwe eigenaar is om een gedeelte van de grote schuur te verbouwen tot een duurzame woning. De nieuwe woning wordt niet aangesloten op het aanwezige gasnetwerk. Zie bijlage 1 voor het ontwerp en afbeeldingen 12 t/m 14 hieronder.

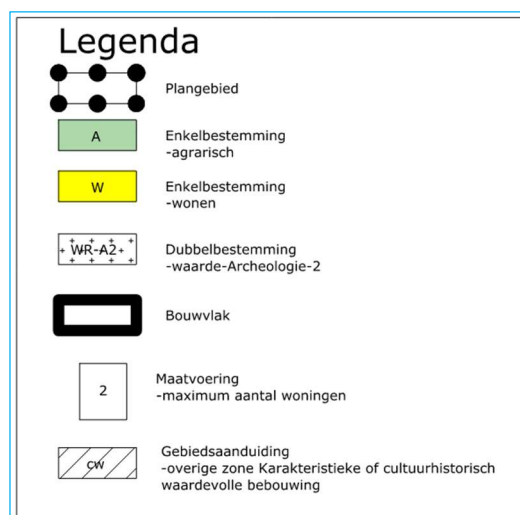


Afbeelding 12 t/m 14 ontwerp (Bron: A. van den Hoek)

Daarnaast is de wens om de bestemming van het perceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' zoals hieronder is weergegeven. Zie ook bijlage 2.



Afbeelding 15 Verbeelding



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Het plangebied is landelijk gelegen. Voor het nationale belang zijn de volgende beleidskeuzes van toepassing:

1. In het landelijk gebied verbeteren van de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarden van bodem, water en lucht.
2. Beschermen en versterken de biodiversiteit, en benutten het natuurlijk aanwezige kapitaal duurzaam.
3. Realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit.
4. Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging met als doel de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de schuur en het wijzigen van de bestemming omdat deze is achterhaald. De wijziging heeft geen raakvlakken met de NOVI en vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het plangebied ligt buiten de reikwijdte van rivieren, hoofdwegen, buisleidingen ect.

Conclusie

Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wro. In het Bro is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met diverse aspecten bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de hoofdstuk 4 van deze plantoelichting worden deze verplichtingen nader toegelicht.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
- Rol van de provincie

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Door een uitspraak van de Raad van State is een grens gesteld dat bij de realisatie van 12 woning sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het feit dat er maar woning wordt toegevoegd kan geconcludeerd worden dat verdere toetsing aan de Ladder niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland

Provinciale Staten hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 voor Zeeland liggen vast. Dit is de stip op de horizon voor het beleid van de provincie Zeeland.

Er staan vier Zeeuwse ambities centraal in de Zeeuwse Omgevingsvisie. Deze vier doelen sluiten goed aan bij de uitdagingen die het Rijk heeft genoemd in zijn Nationale Omgevingsvisie. Wel geven ze daar een Zeeuwse invulling aan. De vier ambities zijn samen met organisaties opgesteld. De vier Zeeuwse ambities zijn:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
3. Een duurzame en innovatieve economie.
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

De omgeving is nodig om de ambities te kunnen verwezenlijken. Dat kan alleen, net als het opstellen van de Omgevingsvisie, samen. Het halen van de doelen betekent ook: het maken van keuzes voor de toekomst. Bij het maken van die keuzes worden afwegingsfactoren gebruikt. Met behulp van deze afwegingsfactoren wordt bepaald wat echt belangrijk is. Dat zijn onder meer de Zeeuwse kernkwaliteiten. Verder dient te worden aangesloten bij de drie afwegingsfactoren die het rijk in de nationale visie beschreven heeft. De afwegingsfactoren van het rijk zijn omgezet naar de Zeeuwse omstandigheden. Daarmee komt men op vier afwegingsfactoren:

1. Doe meer met minder grond.
2. Werk samen en deel kosten en baten.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

De Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft de vier Zeeuwse ambities voor 2050. Om in 2050 de gewenste doelen te bereiken, worden er duidelijke afspraken gemaakt om stappen te zetten tot 2030. Deze tussendoelen voor 2030 zijn op hun beurt weer opgehangen aan de vier Zeeuwse ambities, ook al vallen sommige doelen onder verschillende ambities. De omschrijving van de korte-termijn doelen (voor 2030) en de manieren om ze te behalen, staan uitvoerig beschreven in deel B van de Omgevingsvisie.

Uitstekend wonen en leven in Zeeland	Balans in de grote wateren en het landelijk gebied	Een duurzame en innovatieve economie	Klimaatbestendig en CO ₂ -neutraal Zeeland
Woningvoorraad	Bodem	Arbeidsmarkt	Klimaatadaptatie
Woonomgeving	Archeologie	Circulaire economie	Zoetwater
Voorzieningen en evenementen	Erfgoed	Recreatie en toerisme	Energietransitie
Onderwijs	Landbouw	Havens en bedrijven	Duurzame energie
Gezondheid	Milieu	Transport en infrastructuur	Waterveiligheid
Mobiliteit	Natuur	Visserij	
Cultuur	Deltawateren		
	Watersysteem		
	Landschap		

Afbeelding 16 thema's (bron: omgevingsvisie in vogelvlucht)

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de instandhouding van cultuurhistorische waarde door de grote schuur gedeeltelijk te verbouwen tot woning. De woning wordt niet aangesloten op het aanwezige gasnetwerk. De beoogde ontwikkeling sluit het meeste aan bij de ambitie 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland'. De gewenste woning past binnen de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsplan 2018 en regionale woningmarkt afspraken

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Dit plan is het provinciale beleidsplan voor ruimte, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer en Waterwet. Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen en het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en -agenda's.

Ten aanzien van wonen zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en op bevordering van de kwaliteit van water en landelijk gebied. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren, het woonbeleid is hierop afgestemd. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de huishoudens. Door de sociaal-demografische ontwikkelingen neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de burger. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken voor Tholen. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze liggen voor de gemeente Tholen vast in de regionale woningbouwafspraken.

Voor de gemeente Tholen is een woningbehoefte van 1651 stuks gesteld. De netto ladderruimte die ingevuld kan worden met nieuwe woningbouwplannen bedraagt voor geheel Tholen 658 harde plancapaciteit en 1269 overige, zachte plancapaciteit (bron: dashboard ladderruimte juli 2023). Vanuit het Rijk is duidelijk gemaakt dat men zo snel mogelijk zoveel mogelijk woningen moet gaan bouwen omdat de nood zeer hoog is. De gewenste woning past binnen de

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de benodigde behoefte en sluit aan op het provinciaal en Rijksbeleid.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 en herzieningen gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Enkele raakvlakken zijn, nieuwbouw als inbreidingslocatie, wonen in cultuurhistorische bebouwing, landschap ect.

Een bestemmingsplan/ruimtelijke plan kan voorzien in de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in bestaande bebouwing in het landelijk gebied, als er sprake is van:

- a. verbetering, uitbreiding of verplaatsing van een bestaande individuele burgerwoning;
- b. het benutten van een cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische boerderij als bedoeld in bijlage 12; of
- c. het benutten van bestaande buitenplaatsen en landgoederen.

In het huidige bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'Karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' opgenomen. De boerderij is opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan. Zie bijlage 3 voor het Rapport cultuurhistorische monumenten.

Tussen de gemeente Tholen en provincie Zeeland hebben overleggen plaatsgevonden of er draagvlak voor de gewenste ontwikkeling is. Daarvan is sprake. De gedeeltelijke verbouw van de schuur sluit aan op het behouden en versterken van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Conclusie

De verordening vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Tholen

In principe ligt de basis om medewerking te kunnen verlenen in artikel 3.6.7 om de bestemming te wijzigen en artikel 37.6.5 'Wijziging aantal woningen bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Zie hieronder de bewuste artikelen.

3.6.7 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het ter plaatse gevestigde (agrarische) bedrijf dient beëindigd te zijn;*
- b. aangetoond dient te zijn dat gedurende een periode van ten minste één jaar is gebleken dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf ter plaatse niet mogelijk is, dan wel wordt anderszins aannemelijk gemaakt dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf niet te verwachten is;*
- c. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden verhoogd;*
- d. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*
- e. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing, met uitzondering van kassen, meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;*
- f. wijziging voor gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' wordt uitsluitend toegepast indien de kassen worden gesloopt;*
- g. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;*
- h. een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;*
- i. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;*
- j. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*
- k. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid [3.1](#) worden verwijderd.*

37.6.5 Wijziging aantal woningen bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te verhogen, ten behoeve van de realisering van extra woningen in een bestaand cultuurhistorische waardevol gebouw op de gronden met de aanduiding 'karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw;*
- b. wijziging wordt slechts toegepast indien de inhoudsmaat van de extra woningen niet minder dan 500m³ bedraagt;*
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm dat de bestaande cultuurhistorische of monumentale waarde van het pand en het karakter van het erf in stand blijft, wordt hersteld of versterkt; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de monumentencommissie;*
- d. er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;*
- e. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;*

- f. in het wijzigingsplan wordt de realisering en de duurzame instandhouding van de ruimtelijke kwaliteitswinst door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd;*
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.*

In de huidige situatie is sprake van een bestaande woning. Dit betreft de voormalige bedrijfswoning. Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt één woning aan het complex toegevoegd. Totaal aantal woningen is twee stuks.

Aan de hand van het hoofdstuk 4 wordt gemotiveerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn gesteld onder de artikelen 3.6.7 en 37.6.5 en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

Conclusie

De wijziging van de bestemming en de gedeeltelijke verbouw van de schuur van woning voldoet aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid van het college.

3.3.2 Woonvisie gemeente Tholen 2021-2026

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

- Het opplussen van de kwaliteit van de bestaande woningen. Hiervoor stimuleren ze woningeigenaren om hun woning te verbeteren. Er wordt ingezet op extra in op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van woningen. Ditzelfde geldt ook voor de renovatie van corporatiewoningen;
- Zorgen voor aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw voor woningen die passen bij de behoefte van hun (nieuwe) inwoners.
- Inzetten op een betaalbare en beschikbare woningvoorraad voor alle doelgroepen, waarbij inzet op een balans in vraag en aanbod in de sociale huursector en aandacht hebben voor de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens.

Conclusie

De wijziging van de bestemming en de gedeeltelijke verbouw van de schuur van woning sluit aan bij de visie.

4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, watertoets, de ligging van planologisch relevante leidingen, verkeer en parkeren.

4.2 Archeologie

De locatie heeft een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'. De bestaande planologische regeling wordt één op één overgenomen naar de bestemming 'Wonen'. Hieronder is het artikel 27 weergegeven.

27.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2m;*
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:*
 - 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;*
 - 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;*
 - 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;*
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:*
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;*
 - 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250m² bedraagt;*
 - 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40cm wordt geplaatst.*

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan ten behoeven van de gedeeltelijk verbouw van de schuur naar woning brengt fysieke activiteiten met zich mee. Echter is het bepaalde onder b niet van toepassing omdat het plan voldoet aan artikel 27.2 aanhef c. 1. De oppervlakte van de vloer die wordt vervangen is 195m². Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat er toch relevante archeologische vindplaatsen in de bodem verborgen zijn en dat deze tijdens graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat de wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

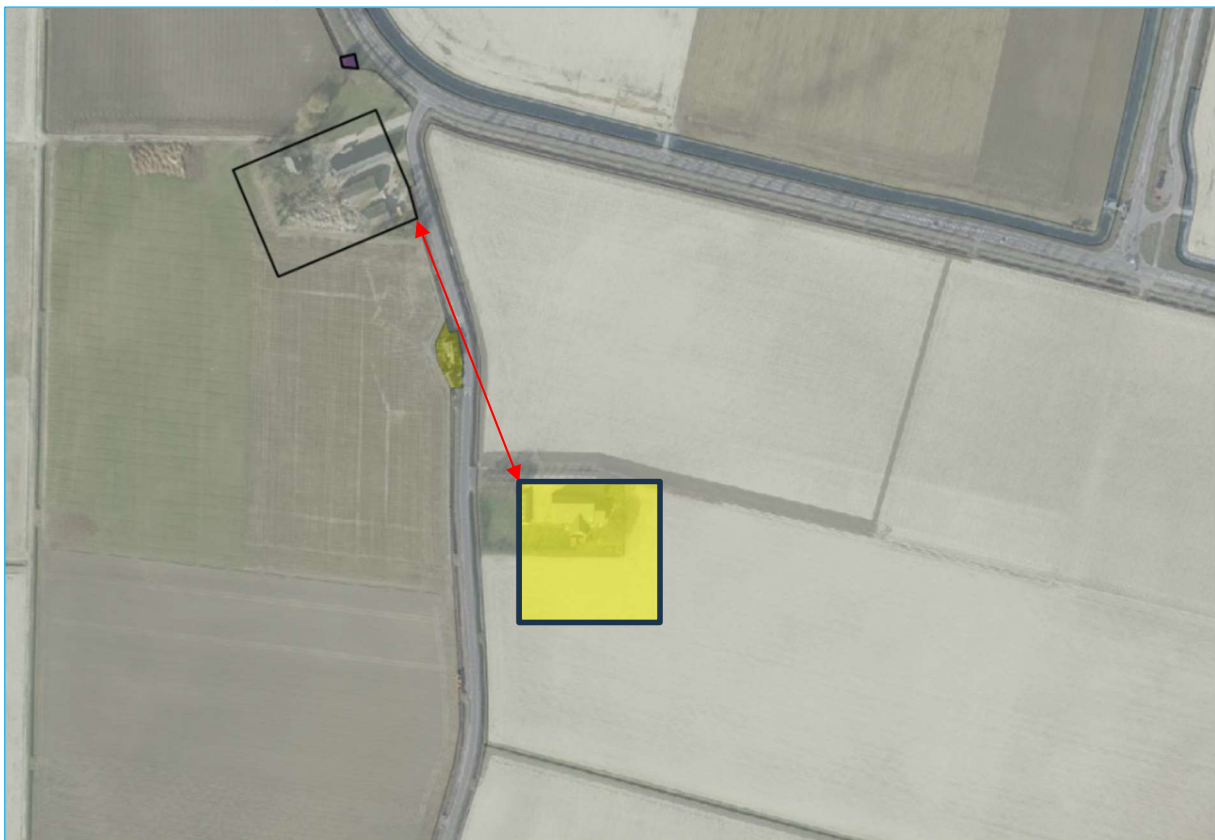
4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een wijziging van het bestemming en het toevoegen van een nieuwe functie dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Het besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een 'woning' aan als geluidsgevoelig gebouw net als de bestemming 'Wonen'.

Op basis van de VNG richtafstanden zijn de volgende afstanden t.o.v. van een woning(gevoelig object), van toepassing:

- 1) geur = 30m
- 2) stof = 0m
- 3) geluid = 50m
- 4) gevaar = 30m

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen (agrarische) bedrijven. Het dichtsbijgelegen agrarische bedrijf ligt op 200m afstand van de nieuwe bestemming 'Wonen'. Voor woningen onderling is geen richtafstand bepaald. Daarnaast is er is geen sprake van een intensieve veehouderij of het houden van dieren op grote schaal.



Afbeelding 17 afstand bestemming 'Wonen' en agrarischbedrijf(bron: Geoweb Zeeland)

Conclusie

Op basis van het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat de bestemmingswijziging voor de realisatie van een woning in de schuur maar ook het wijzigingen van de bestemming naar 'Wonen' ten opzichte van de omgeving geen negatieve invloed heeft. Dit is ook andersom. Er wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- werk en leefklimaat.

4.4 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt. Zie bijlage 4 voor het bodemonderzoek.

Conclusie

Door Wemaxtech is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese 'onverdachte Locatie' voor de locatie formeel te worden verworpen. Er zijn echter hooguit licht verhoogde gehalten aangetoond.

Uit plaatselijk zintuiglijk onderzoek zijn in de bovengrond sporen van baksteen aangetroffen. Omdat de bijmenging enkele sporen baksteen betreft, is naar oordeel geen aanvullend asbestonderzoek nodig.

Op basis van historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de realisatie van de woning in de schuur en de bestemming 'Wonen' op het perceel te leggen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

4.5.2 Inrichtingen

In het plangebied is geen Bevi bedrijf aanwezig. Voor dit onderdeel is er geen ruimtelijke beperkingen voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.5.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de vaarwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.4 Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen leidingen voor bijvoorbeeld gastransport e.d. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.5 Risicokaart

Een andere instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de Regeling provinciale Risicokaart. Uit onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jr) van een inrichting is gelegen. De dichtstbijzijnde plaatsgebonden risicocontour ligt op een afstand van 1600m.



Afbeelding 18 Plaatsgebonden risicocontouren(bron:www.atlasleefomgeving.nl)

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

4.6 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aan de Wet natuurbescherming te worden getoetst. Bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van natuurgebieden staat hierin centraal. De ruimtelijke ingreep mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuur.

Het dichtstbijzijnde gelegen natuurgebied is Oosterschelde. Dit betreft een Natura2000 gebied. Dit gebied ligt op een afstand van 2000m. Zie afbeelding 19.



Afbeelding 19 afstand natura2000 gebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Door ABO Milieuconsult B.V. is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd en de bevindingen verwerkt in het rapport. Zie bijlage 5 voor het onderzoek. Uit de bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

De beoogde wijziging zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor de Flora en Fauna. Een nader onderzoek is dan ook niet benodigd. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. In verband met de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied (huiszwaluw) en binnen de versturende invloedssfeer moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen duurt globaal van 15 maart tot eind augustus.

4.6.2 Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Naar aanleiding hiervan dient ook stikstofuitstoot tijdens de alle activiteiten te worden berekend.

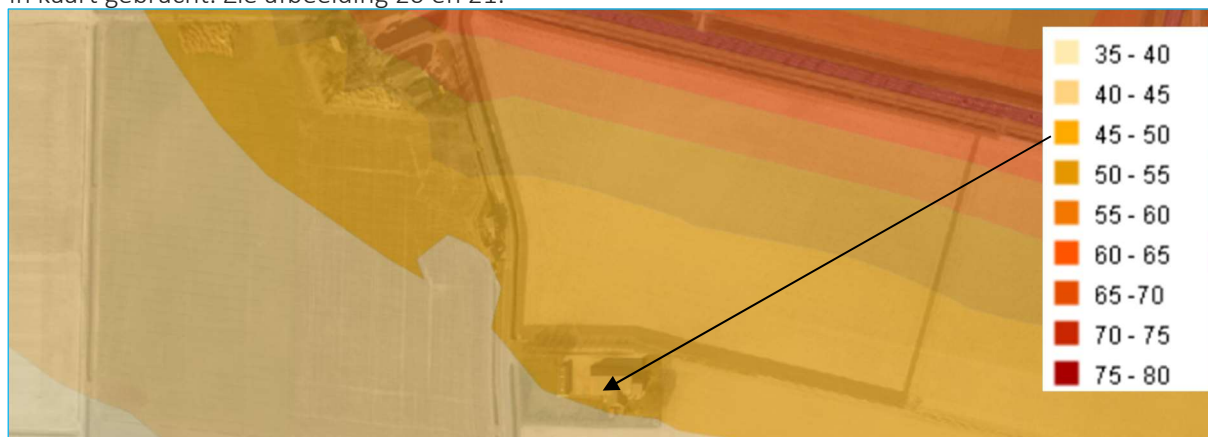
Conclusie

Om inzichtelijk te krijgen wat de gevolgen voor het Natura2000 gebied zal zijn is een stikstofonderzoek opgesteld. Het gaat dan met name om de verbouwactiviteiten en de gebruiksfase van de extra woning. Uit de berekening blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de Oosterschelde. Zie bijlage 6. Dit betekent dat er geen Natuurwet beschermings-vergunning van de Provincie Zeeland is vereist. Het wijzigingsplan kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden vastgesteld.

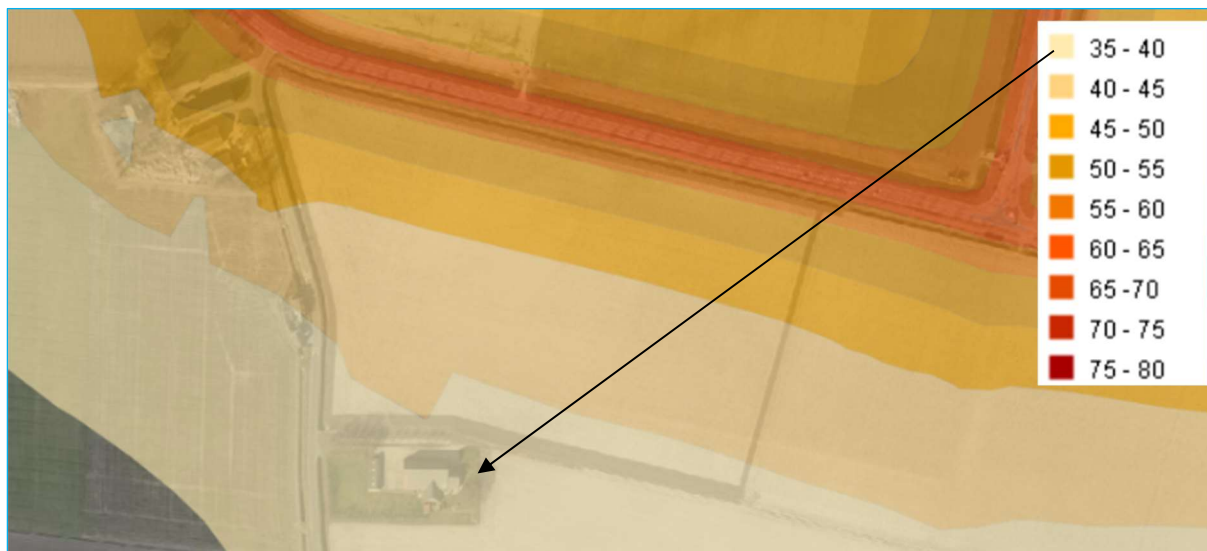
4.7 Geluid wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan/ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval gaat het om het toevoegen van een bestemming 'Wonen' en het realiseren van een woning in de schuur. De Bartelmeetweg is een 60km/u-weg. De Wet geluidhinder is van toepassing op wegen waar een maximum voor 60km/u van toepassing is. Daarnaast is de Broekseweg van belang in verband met de daarop gelegen geluidscontouren. Provincie Zeeland heeft de geluidsbelasting voor deze weg in kaart gebracht. Zie afbeelding 20 en 21.



Afbeelding 20 geluidsbelasting Lden, (bron: Geoweb provincie Zeeland)



Afbeelding 21 geluidsbelasting Ldnacht, (bron: Geoweb provincie Zeeland)

Conclusie

De afstand van de woning in de schuur tot aan het hart van de Bartelmeetweg is 60m. Gezien deze afstand is het aannemelijk dat de geluidsbelasting op de gevel en binnen niet maatgevend zal zijn. Voor wat betreft de Broekseweg is afbeelding 20 en 21 voorzien van de geluidsbelasting in de avond en overdag op de schuur en bestaande woning. De nieuwe woning in de schuur ligt in de zone van 45-50 dB, zie afbeelding 20. De woning is aan de zuidkant van de schuur t.o.v. de Broekseweg gelegen. Tussen de Broekseweg en verblijfsruimte ligt nog een garage en verkeersruimtes. Deze ruimtes kunnen beschouwd worden als een extra buffer. De geluidsbelasting zal binnen in de woning niet leiden tot een onaanvaardbaar akoestische klimaat.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van toepassing, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van slechts 1 woning en het omzetten van de bestemming 'agrarisch' naar 'Wonen'. De ontwikkeling is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate' en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Voor de volledigheid is met behulp van de NIBM-tool, inzichtelijk gemaakt wat de maximale bijdrage NO₂ en PM₁₀ is. Hieruit blijkt dat de toename onder de grenswaarde van 1,2 µg/m³ blijft. Dit is gebaseerd op 6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	6
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 22 worst-case luchtkwaliteit

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied zeer beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050.

Om duidelijkheid te verschaffen is hieronder de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering. De beoogde wijziging heeft dan ook geen invloed op de waterveiligheid ter plaatse.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Er is sprake van een verbouwactiviteit echter is er geen sprake van toename aan verhard oppervlak. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande rioleringsvoorzieningen.
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijvervalen/of persleidingen.	Het toevoegen van 1 woning zal niet bijdragen in een verslechtering van de werking van de waterschapsobjecten.

Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De hemelwater afvoer wordt niet op de bestaande riolering aangesloten maar zal afvoeren op de sloot aan de voorzijde van het plangebied.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De beoogde ontwikkeling zorgt nauwelijks voor een verandering. Tijdens de bouwwerkzaamheden worden geen of zo weinig uitlopende bouwmaterialen gebruikt.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. De situatie wijzigt niet. Er worden geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Er is geen sprake van verdroging. De situatie wijzigt nauwelijks.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De wijziging zorgt niet voor (negatieve) effecten op eventuele in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	De bestaande inrit blijft gehandhaafd. De bebouwing zal plaatsvinden binnen de contouren van de schuur.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Met de beoogde ontwikkeling wijzigt de situatie niet.

Conclusie

De feitelijke situatie wijzigt met een bestemmingswijziging niet en vormt daarom geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

4.10 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie is de voormalige bedrijfswoning en andere gebouwen aangesloten op gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. De wijziging van het bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering voor kabels en leidingen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten via de Bartelmeetweg en een eigen oprijlaan. In de huidige situatie is sprake van één uitrit. De situatie blijft ongewijzigd. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigenterrein aanwezig. De in/uitrit is een overzichtelijke situatie.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5. Juridisch kader

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de juridische aspecten van het plan aan bod. Omdat de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende plan het vertrekpunt zijn voor het opstellen van dit wijzigingsplan, worden deze eerst getoetst. Vervolgens wordt toegelicht op welke wijze de bestemming wordt vastgelegd en hoe daarbij de relatie met de regels uit het vigerende plan wordt gelegd.

5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

3.6.7 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- l. het ter plaatse gevestigde (agrarische) bedrijf dient beëindigd te zijn; is beëindigd voldoet*
- m. aangetoond dient te zijn dat gedurende een periode van ten minste één jaar is gebleken dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf ter plaatse niet mogelijk is, dan wel wordt anderszins aannemelijk gemaakt dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf niet te verwachten is; nvt*
- n. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden verhoogd; omzetten naar wonen voldoet. Toevoegen van 1 woning is op grond van artikel 37.6.5 toegestaan, voldoet*
- o. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; voldoet*
- p. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing, met uitzondering van kassen, meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; nvt*
- q. wijziging voor gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' wordt uitsluitend toegepast indien de kassen worden gesloopt; nvt*
- r. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan; nvt*
- s. een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan; nvt*
- t. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk; voldoet*
- u. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; voldoet zie hoofdstuk 4*
- v. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid [3.1](#) worden verwijderd. voldoet*

37.6.5 Wijziging aantal woningen bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te verhogen, ten behoeve van de realisering van extra woningen in een bestaand cultuurhistorische waardevol gebouw op de gronden met de aanduiding 'karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw, met inachtneming van het volgende:

- h. wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw; voldoet.*
- i. wijziging wordt slechts toegepast indien de inhoudsmaat van de extra woningen niet minder dan 500m³ bedraagt; voldoet.*
- j. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm dat de bestaande cultuurhistorische of monumentale waarde van het pand en het karakter van het erf in stand blijft, wordt hersteld of versterkt; alvorens wijziging toe te passen vragen*

burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de monumentencommissie; de gemeente heeft advies gevraagd en de commissie is akkoord met het ontwerp. De achtergevel blijft ongewijzigd. De linker gevel wijzigt niet. Wel worden in het linker dakvlak een 6 tal velux dakvensters aangebracht om te voldoen aan de eis die het bouwbesluit stelt ten aanzien van daglicht. Gezien de grote van het dakvlak in relatie tot de afmetingen van de velux dakvensters is deze wijziging niet storend en tast de cultuurhistorische waarde niet aan. In de oorspronkelijke voorgevel zijn er 6 openingen dichtgemetseld. Drie van deze dichtgemetselde openingen worden weer geopend en krijgen de functie 'raam'. 1 opening wordt vergroot. Daarnaast wordt er 1 woning toegevoegd in de vorm van een klein toiletraam. Ook wordt er 1 opening dichtgezet en in het midden van de gevel wordt een nieuwe opening gemaakt voor daglicht op de overloop op de eerste verdieping. De ingrepen in de voorgevel zijn te rechtvaardigen gezien de het aantal openingen t.o.v. van de oorspronkelijke gevel niet significant wijzigt. In de achtergevel zitten tussen de steunberen ramen. De ruimte tussen steunberen met daarin de ramen wordt in zijn geheel vervangen voor raampartijen. De steunberen blijven echter wel gehandhaafd. De functies achter deze raampartijen zijn de woonkamer een woon/leefkeuken. Er is iets te zeggen van de grote echter blijft de structuur van de gevel in tact en is deze ondanks de raampartijen erg duidelijk en herkenbaar. Met de wijzigingen is geen sprake van een aantasting van de cultuurhistorische waarde. Door het toekennen van een wooneenheid in de schuur blijft de schuur vorm en ensemble in stand. Voldoet.

- k. er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder; voldoet.*
- l. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige; voldoet.*
- m. in het wijzigingsplan wordt de realisering en de duurzame instandhouding van de ruimtelijke kwaliteitswinst door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd; voldoet.*
- n. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.*

Aan de hand van het hoofdstuk 4 is gemotiveerd dat wordt voldaan aan relevante voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de wijzigingsartikelen en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

5.3 Verbeelding

In het voorliggende plan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Daarnaast voldoen het voorliggende plan en de verbeelding aan SVBP2012, de geldende wettelijke standaard. Het wijzigingsgebied wordt bestemd als 'Wonen' met daarbij als extra maatvoering 2 zodoende de woning in de schuur is toegestaan. De verbeelding is in bijlage 2 weergegeven.

5.4 Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Bartelmeetweg 8 en 10 Tholen'.

Met artikel 2 van dit wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Aanvullend worden algemene regels toegevoegd die wettelijk verplicht zijn volgens SVBP2012. Het gaat om de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Beide regels worden nader toegelicht in artikel 3 respectievelijk artikel 4.

6. Regels wijzigingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01 en bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Bartelmeetweg 8 en 10 Tholen'.

Artikel 2 Aanvulling op artikel 1

2.1 Aanvulling artikel 1 Begrippen lid 1.1 bestemmingsplan

Aan artikel 1 lid 1.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' wordt het volgende toegevoegd: 'en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer NL.IMRO.0716.WPBartelmeetweg8TLN-VG01.

2.2 Plan

'Wijzigingsplan Bartelmeetweg 8 en 10 Tholen' van de gemeente Tholen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 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 teniet gegaan;
- 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.

4.2 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. het 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.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

7.1.1 Procedurele kosten

De wijziging wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de wijziging zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening of met een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaar van het perceel is financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde wijziging is dan ook economisch uitvoerbaar. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een exploitatieovereenkomst of anterieure overeenkomst gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling is gezien de locatie en de kleinschaligheid ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichten van de omgeving. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan. Tijdens de ter inzage legging zijn er wel/geen zienswijze ingediend.

7.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Tholen vaste vooroverlegpartners.

8. Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^{ste} ter inzage legging (ontwerpwijzigingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door burgemeester en wethouders
 - 2^{de} ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)
- d. Beroep:
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State
 - Onherroepelijk wijzigingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit wijzigingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmings- of wijzigingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

8.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnengekomen van Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Beide hebben aangegeven wel/niet in te kunnen stemmen het met de wijziging van het bestemmingsplan.

8.4 Ontwerp

Van 10 november 2023 tot en met 22 december 2023 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'NL.IMRO.0716.WPBartelmweg8TLN-OW01' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

8.5 Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan 'NL.IMRO.0716.WPBartelmweg8TLN-VG01' is door burgemeester en wethouders op 9 januari 2024 vastgesteld.

Bijlagen

- Bijlage 1 Ontwerp van woning
- Bijlage 2 Verbeelding
- Bijlage 3 MIP-rapport provincie Zeeland
- Bijlage 4 Bodemonderzoek
- Bijlage 5 Flora en Fauna onderzoek
- Bijlage 6 Stikstofberekening