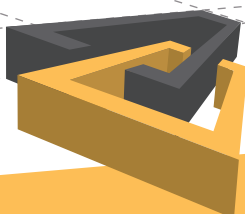


BESTEMMINGSPLAN

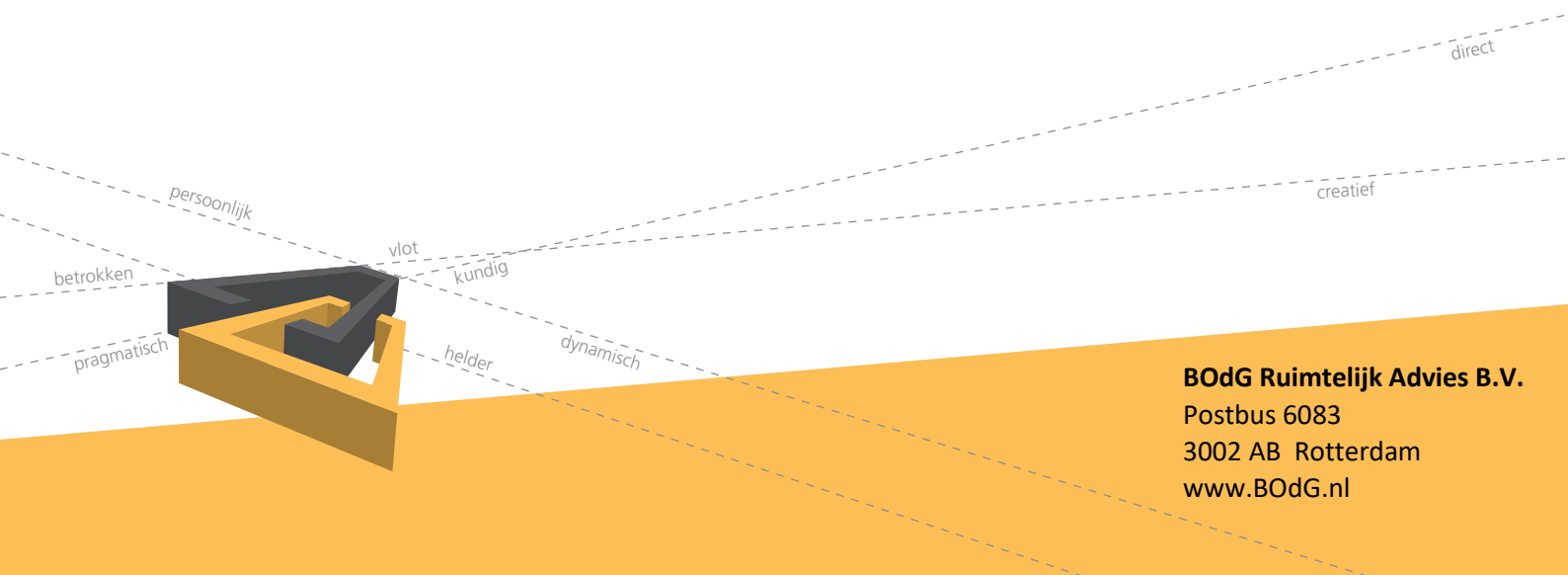
WONINGBOUW HOFSTRAAT, OUD-VOSSEMEER



BESTEMMINGSPLAN

WONINGBOUW HOFSTRAAT, OUD-VOSSEMEER

voorontwerp	10 juni 2016
ontwerp	1 november 2016
vaststelling	16 maart 2017



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 Oud-Vossemeer	19
3.2 Omgeving en huidig gebruik	20
3.3 Planbeschrijving	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Bodem.....	23
4.2 Water	24
4.3 Ecologie.....	27
4.4 Archeologie	28
4.5 Cultuurhistorie	29
4.6 Geluid.....	29
4.7 Bedrijven en milieuhinder	30
4.8 Externe veiligheid	31
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Besluit m.e.r.....	32
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De opzet van de planregels.....	35
5.3 Handhaving	37
6. UITVOERBAARHEID.....	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Aan de Hofstraat te Oud-Vossemeer is een autogarage gevestigd. Op het perceel zijn een bedrijfspand, kantoor en parkeerterrein aanwezig. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn echter beëindigd, waardoor de locatie vrij is gekomen voor herontwikkeling. De aanwezige opstallen worden gesloopt, zodat het project “Welhoek” gerealiseerd kan worden. Dit project behelst de bouw van vier grondgebonden woningen.

Het geldende bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen" staat realisatie van de voorziene woningen niet toe (zie § 1.3). Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van dat plan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de woonkern Oud-Vossemeer en betreft de bedrijfslocatie van een voormalig garagebedrijf, evenals een achterliggend onbebouwd terrein (gras). De oostelijke en zuidelijke plangrens worden voornamelijk bepaald door de kadastrale grenzen van de woningen aan de Hofstraat / Kalisbuurt. De noordwestgrens wordt gevormd door een aanwezige watergang. De directe omgeving van het plangebied staat voornamelijk ten dienste van de woonfunctie.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerende bestemmingsplannen*

Voor het plangebied 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. De huidige bedrijfsbebouwing is voorzien van een bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak waarbinnen bebouwing is toegestaan. Het oprichten van woningen is hier niet mogelijk.

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 is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

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).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. 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 inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen 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.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De stedenbouwkundige staat van een groot deel van de huidige locatie vraagt dringend om vernieuwing. Daarbij is het wenselijk om hier een woonmilieu te realiseren dat aansluit op het karakter van de omliggende grondgebonden woningen, een woonmilieu dat aansluit bij de actuele woonwensen in Oud-Vossemeer. Daarnaast passen de voorziene woningen binnen de regionale woningbouwafspraken. Op grond hiervan wordt gesteld, dat de herontwikkeling van het plangebied voldoet aan de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Omdat het voornemen wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied en het plangebied momenteel bebouwd is of ten dienste staat van de woonbestemming, wordt geen nieuw ruimtebeslag geclaimd. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede, waardoor toetsing aan de derde trede niet aan de orde is. 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 herontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorziene woningen passen immers binnen de gemeentelijke woningmarktanalyse (zie § 2.3) en het is wenselijk om het woningbestand in Oud-Vossemeer op een kwalitatief hoogwaardiger niveau te brengen. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder. Omdat het plangebied is gelegen binnen de kern Oud-Vossemeer en het momenteel deels in gebruik is als bedrijfsterrein en deels ten dienste staat van de woonbestemming, is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede. Daarnaast leidt de herontwikkeling tot een kwaliteitsinjectie ter plaatse. 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' één van 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 Oud-Vossemeer 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.

Verder 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 en Woningmarktanalyse

In 2006 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. In 2013 is deze visie geactualiseerd, waarbij ook een woningmarktanalyse is uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt, dat in de komende 10 jaar in Tholen sprake is van een behoefte van zo'n 1.500 nieuwe woningen. Vanwege de op handen zijnde vergrijzing wil Tholen zich hierbij inzetten op het bouwen van woningen voor senioren. Daarnaast dient een kwart van de toekomstige nieuwbouw bestemd te zijn voor de groep 'starters en jonge gezinnen' en iets minder dan 25% voor de groep 'gezinnen'. Hierbij wordt echter niet volledig ingezet op de daadwerkelijke bouw van nieuwe starterswoningen, maar juist ook op doorstroming.

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.

Vanwege de gedeeltelijke ligging in een oud bebouwingslint is het plangebied aangemerkt als het gebiedstype "H2: historische dorpse bebouwingslinten". Deze linten worden gekenmerkt door kleinschaligheid. De veelal vrijstaande woningen staan op korte afstand van elkaar en vormen een redelijk gesloten gevelwand. De bebouwing is over het algemeen laag, waarbij de voorgevelrooilijn ter plaatse van de eerste verdieping of circa één meter daarboven ligt. Woningen zijn veelal afgedekt met een zadeldak of een mansardekap. De aanwezige gebouwen zijn over het algemeen opgetrokken uit baksteen. Gevelonderdelen zijn meestal uitgevoerd in hout en voorzien van schilderwerk in diverse kleuren. De detaillering is veelal ingetogen. Voor de welstandsbeoordeling op basis van gebiedsgerichte criteria wordt getoetst op welstandsniveau 2.

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, evenals 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 Oud-Vossemeer gaat het hierbij om het realiseren en versterken van zo robuust mogelijke groenstructuren, zoals grote groengebieden, boomstructuren langsrijbanen en/of groene uitloopgebieden. Daarnaast is het

wenselijk om de hoeveelheid snippergroen te verminderen. Tevens wordt ernaar gestreefd om de belevingswaarde van het aanwezige groen te vergroten.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

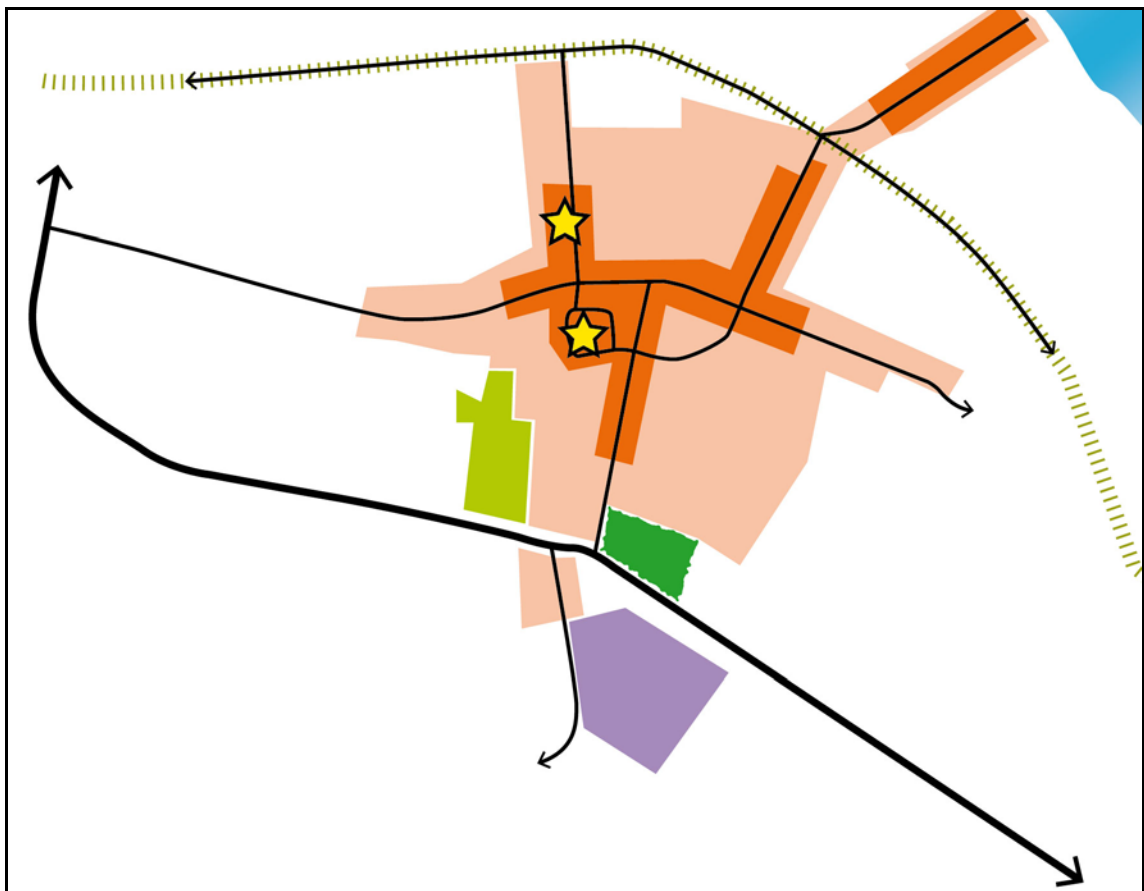
De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse, doordat verouderde bedrijfsbebouwing plaats maakt voor woningen. Hierdoor verbetert de leefbaarheid van de kern en ontstaat meer draagvlak voor de aanwezige voorzieningen in de kern. De herstructurering vindt hierbij plaats binnen de kern en leidt tot kwalitatief goede woningen. Dit komt tegemoet aan de woonwensen in Oud-Vossemeer. De herontwikkeling past dan ook binnen het beleid zoals vastgelegd in de geactualiseerde toekomstvisie. De ontwikkeling richt zich op de doelgroepen 'starters en jonge gezinnen' en 'gezinnen', maar voorziet tevens in levensloopbestendige woningen. Daarmee draagt het bouwplan bij aan de wens om meer kwalitatief goede woningen voor deze doelgroepen te realiseren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen uit de gemeentelijke woningmarktanalyse. Toetsing aan het welstandsbeleid vindt plaats bij de omgevingsvergunningsprocedure. 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 huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van Oud-Vossemeer.

3.1 *Ruimtelijke structuur Oud-Vossemeer*

De kern Oud-Vossemeer ligt midden in de Kerkepolder tussen de Hiksedijk en de Molendijk. De kerkring van dit ringdorp ligt excentrisch ten opzichte van de belangrijkste straten die op de dijken aansluiten. Bij de aansluiting van de Molenstraat op de Molendijk heeft zich een bebouwingscluster ontwikkeld. Aan de andere zijde van de dijk ligt een klein bedrijventerrein. De Kalisbuurt gaat voorbij de Hiksedijk over in de Veerstraat. De lintbebouwing loopt hier door. Vroeger was hier een veerverbinding over de Eendracht. Nu ligt aan de noordzijde buiten de kern een brug. De Dorpsweg als derde uitloper van de ring eindigt tegen de Hiksedijk. De centrale as evenwijdig aan de beide dijken loopt geleidelijk over in het agrarisch gebied. De bebouwing aan de ring is compact en kleinschalig. De kerk, het oude raadhuis en het Ambachtshuis vormen hier bijzondere gebouwen. Aan de zuidzijde is tussen binnen- en buitenring een complex met dorpshuis en ouderenhuisvesting ingevoegd. Langs de oude straten is de lintbebouwing gevarieerd. Over het algemeen kleinschalig met incidenteel loodsen en schuren en een kerk (Dorpsweg). Planmatige uitbreidingen zijn eerst aan de zuidkant gerealiseerd, later aan de noordzijde (Welhoek). Door de spinvormige structuur met veel lintbebouwing is sprake van een dorpsse groenovergang naar het buitengebied. In de zuidwesthoek ligt een sportveldencomplex en aan de oostkant een jong dorpsbos.



Afbeelding 3: Ruimtelijke structuur Oud-Vossemeer (uit: bestemmingsplan "Kommen Tholen").

De kern is voorzien van een aantal voorzieningen, zoals een supermarkt, een slagerij, enkele kapsalons en een fietsenwinkel, horeca, kantoren en een dorps huis. Deze voorzieningen zijn vooral rond de ring geconcentreerd. Ook is sprake van een aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Zo beschikt de kern over meerdere basisscholen en kerken, een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, gymzaal, huisarts, fysiotherapiepraktijk en consultatiebureau. Deze voorzieningen liggen merendeels verspreid in de oude linten. Bij de Molendijk bevinden zich de sportvelden en de begraafplaats.

3.2 Omgeving en huidig gebruik

Een deel van het plangebied is gelegen in het bebouwingslint aan de Hofstraat. Het betreft hier het terrein van het autogaragebedrijf Van Dalen. Ooit begonnen als busverhuurbedrijf met onderhoudswerkplaats heeft het zich door een sterke groei in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw ontwikkeld tot een autogaragebedrijf. Om deze groei mogelijk te maken is destijds de woning op het perceel Hofstraat 23 aangekocht en gesloopt. Achter op het terrein is daarna het bedrijfspand geplaatst. Hier bevindt zich ook een kantoorruimte. De onbebouwde gronden zijn in gebruik geraakt als tuin, dan wel parkeerterrein. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, waardoor de opstallen leeg staan.



Afbeelding 4: Zicht op het plangebied, met op de achtergrond het bedrijfspand.

De directe omgeving van het perceel wordt gekenmerkt door de woonfunctie. Het betreffen hier voornamelijk (half)vrijstaande woningen, bestaande uit één bouwlaag met kap. Uitzondering vormt het naastgelegen perceel Hofstraat 21, alwaar het gemeenschapshuis van de Gereformeerde kerkgemeenschap is gesitueerd (links op afbeelding 4).

Het deel van het bestemmingsplangebied dat niet in gebruik is ten behoeve van het garagebedrijf, is momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin c.q. grasland. Hier bevindt zich tevens een oude notenboom. Deze boom heeft geen specifieke waarde en verkeert in kwalitatief slechte staat. Dit deel van het plangebied is gesitueerd achter het bebouwingslint aan de Hofstraat en de Kalisbuurt. Aan de noordwestzijde wordt de begrenzing gevormd door een aanwezige watergang. Aan de overzijde van deze sloot is de woonbebouwing aan de Van Zeylstraat gesitueerd.



Afbeelding 5: Het onbebouwde deel van het plangebied, dat ligt ingeklemd tussen de bebouwingslinten aan de Hofstraat en Kalisbuurt en het woongebied aan de Van Zeylstraat.

3.3

Planbeschrijving

Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf, zijn de huidige opstallen leeg komen te staan. Omdat de directe omgeving van het plangebied hoofdzakelijk een woonfunctie kent, is het wenselijk om hierop aan te sluiten. De aanwezige opstallen worden dan ook gesloopt, zodat het project “Welhoek” gerealiseerd kan worden. Dit project behelst de bouw van vier grondgebonden woningen. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het bouwplan weer.

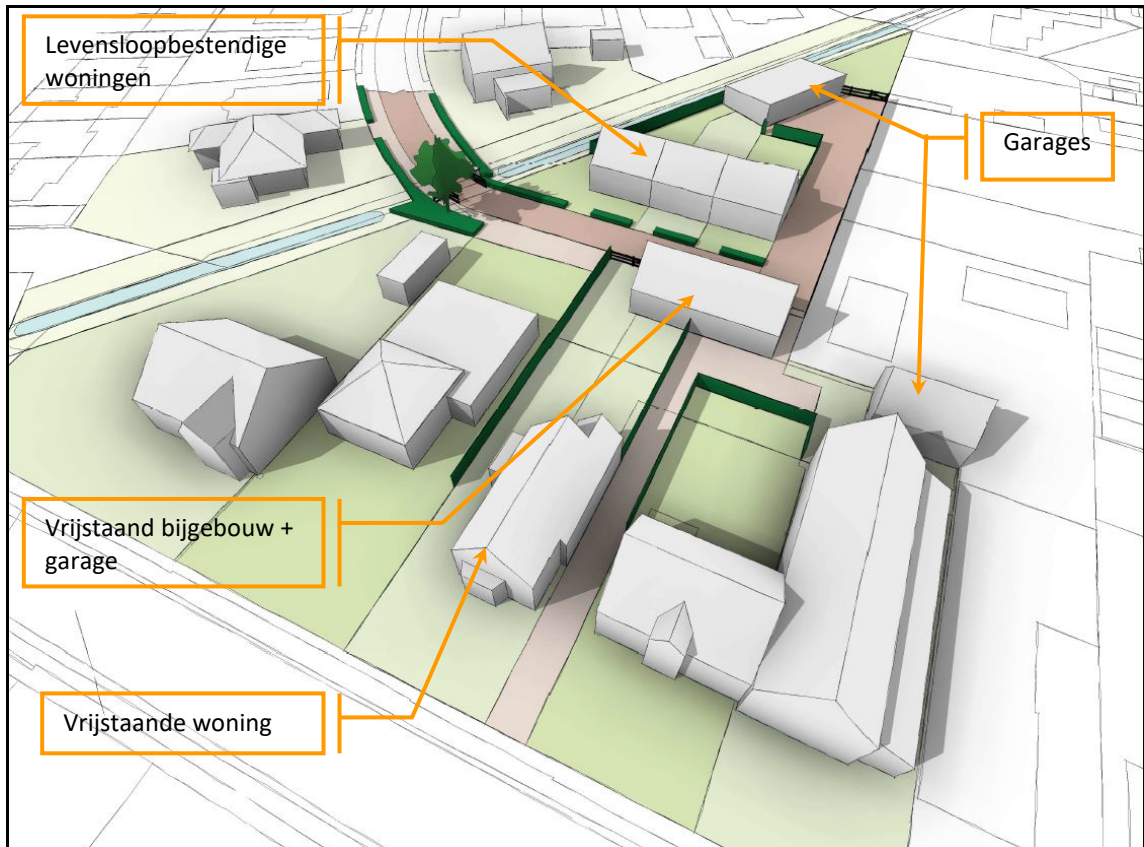
In het lint aan de Hofstraat wordt één vrijstaande woning gerealiseerd, bestaande uit één bouwlaag met kap. Deze wordt opgetrokken in dezelfde stijl als de omliggende woningen. Door de toevoeging van deze woning, wordt de oorspronkelijke structuur van het lint hersteld. Deze structuur was door de sloop van de woning op het perceel Hofstraat 23 aangetast. Achter op het perceel Hofstraat 23 is aan de verlengde Van Zeylstraat een garage voorzien.

De overige drie woningen worden gerealiseerd aan het verlengde deel van de Van Zeylstraat, dat als een soort ‘boerenerf’ wordt vormgegeven. Om dit te benadrukken wordt aan het begin van het verlengde deel van de Van Zeylstraat een duidelijke markering aangebracht in de vorm van een poort / hekwerk. Hierdoor is het duidelijk dat het ‘eigen erf’ betreden wordt. Tevens is hier een nader te bepalen kenmerkende boom voorzien. Dit als vervanging van de nu nog aanwezige oude notenboom zonder monumentale waarde, die in kwalitatief slechte staat verkeert en daarom niet behouden kan blijven¹.

De op het ‘boerenerf’ voorziene woningen betreft een blok van drie-onder-één-kap. Deze worden als levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De doelgroep voor deze woningen betreft in eerste instantie dan ook senioren. Gezien de omvang van de woningen – het bruto

¹ Hoveniersbedrijf De Passiebloem, brief van 29 augustus 2016 inzake “notenboom die staat op het perceel achter de Hofstraat in Oud-Vossemeer”.

vloeroppervlak van de begane grond bedraagt circa 80 m² - zijn de woningen ook geschikt voor starters. Voor de voorziene drie levensloopbestendige woningen geldt, dat zij beschikken over een garage. Deze bevindt zich ten noorden van de woningen. Ook achter het perceel Hofstraat 27 worden enkele garages gerealiseerd.



Afbeelding 6: Impressie van het de voorgenomen ontwikkeling.

Verkeersontsluiting en parkeren

Zoals reeds is aangegeven wordt de vrijstaande woning direct op de Hofstraat ontsloten. Op eigen terrein is hierbij voldoende ruimte aanwezig om de twee benodigde parkeerplaatsen aan te brengen. De drie aanéén gebouwde woningen en de voorziene noordelijke garages worden ontsloten via een mandelige verlenging van de Van Zeylstraat. Deze heeft een breedte van minimaal zes meter, waardoor het mogelijk is om aan een zijde auto's te parkeren. Het gaat hierbij om minimaal acht stallingsplekken. Het bijgebouw achter de woning op het perceel Hofstraat 27 wordt via een mandelig toegangspad ontsloten op de Hofstraat. Tussen dit toegangspad en de verlengde Van Zeylstraat wordt een verbinding voor het langzaam verkeer aangebracht.

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.

Een deel van de gronden waarop de nieuwe woningen zijn voorzien, is in 2001 onderworpen aan een verkennend bodemonderzoek². Uit dit onderzoek blijkt, dat in de bodem lichte verontreinigingen met cadmium, lood, zink, PAK (som 10), tolueen, xylenen en/of minerale olie is aangetroffen. In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de onderzochte parameters aangetroffen. Geconcludeerd wordt, dat de bodem niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Desondanks wordt gesteld, dat de aangetroffen gehalten in de grond dusdanig laag zijn, dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast is in 2011 het gehele plangebied nogmaals onderworpen aan een verkennend³ en een nader⁴ bodemonderzoek. Hieruit blijkt, dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, lood, zink, PAK en/of minerale olie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xylenen en naftaleen. Geconcludeerd wordt, dat de bodem niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Desondanks wordt in beide onderzoeken gesteld, dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar is en geen belemmering vormt voor de voorziene functie 'wonen'.

Ondanks dat de meest recente onderzoeken al zo'n 5 jaar oud zijn, worden deze nog steeds actueel gehad. In de afgelopen jaren hebben namelijk ter plaatse van het plangebied geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden. Zo is het gebruik van de gronden als garagebedrijf al in 2010 gestaakt. Ook hebben sinds deze periode geen grondroerende activiteiten meer plaatsgevonden. Gesteld wordt, dat de bodemkwaliteit nog steeds geschikt is voor het beoogde gebruik als 'wonen met tuin'.

² SMA Zeeland BV, Vakgarage van Daalen b.v.; Eindrapport verkennend bodemonderzoek Hofstraat 25a te Oud-Vossemeer, mei 2001, projectnummer 805062.

³ Inpijn-Blokpoel, Locatie aan de Hofstraat 25a te Oud-Vossemeer; Verkennend NEN-bodemonderzoek, maart 2011, opdrachtnummer 13P000141.

⁴ Inpijn-Blokpoel, Aanvullend bodemonderzoek aan de Hofstraat 25a te Oud-Vossemeer; augustus 2011, opdrachtnummer 13P000141-01.

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 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.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen waterkeringen en/of bijbehorende beschermingszones (A of B) gelegen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap en het beleidsdocument 'Vergunningenbeleid waterkeringen 2012' zondermeer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.</i>
<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 m ² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Binnen het plangebied is momenteel circa 1.668 m² aan verhard oppervlak aanwezig. Na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een verhard oppervlak van circa 1.669 m², bestaande uit gebouwen en gesloten verharding. Hierbij is gerekend met een verhardingspercentage van 50% per bouwperceel. Daarnaast wordt 477 m² aan open verharding aangebracht. Omdat het waterdoorlatende verharding betreft, hoeft deze niet meegenomen te worden in de compensatieopgave. Het voorziene bouwplan leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Deze toename bedraagt circa 1 m². Gezien de zeer beperkte toename, wordt compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater niet noodzakelijk geacht.</i> <i>Bij het bepalen van de hoogte van het maaiveld wordt rekening gehouden met de afstroommogelijkheden van het perceel.</i>
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken. Regenwater wordt afgekoppeld en onder andere, indien deze wordt gerealiseerd, naar watergang aan de westzijde van de locatie afgevoerd.</i>

<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.	<i>Huishoudelijk afvalwater wordt naar gemeentelijk riool afgevoerd. Het hemelwater wordt, indien gerealiseerd, onder andere naar de watergang aan de westzijde van het plangebied afgevoerd. Deze sloot valt overigens onder de werking van de Keur.</i> <i>De openbare weg zal volgens de eisen van de gemeente worden ingericht, alsmede de afwatering.</i>
<u>Volksgesondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.</i>
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk op het terrein teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i>
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Naar aanleiding van dit plan wordt geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd. Mogelijk wordt wel hemelwater en/of grondwater op de aanwezige watergang geloosd. Door het gebruik van duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.</i>
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Door het gebruik van duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.</i>
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor waterafhankelijke natuur.</i>
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De bereikbaarheid van het oppervlaktewater en de obstakelvrije onderhoudsstroken wijzigt door de ontwikkeling niet. Het onderhoud aan de oever en eventuele beschoeiingen ligt bij de ontwikkelaar, dan wel zijn rechtsopvolger.</i>
<u>Andere belangen waterbeheerder(s)</u>	

<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Geen aanwezig.</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 gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Op ongeveer 1.170 meter ten noorden en op circa 2.000 meter ten zuiden van het plangebied is het Natura 2000-gebied en beschermd natuurmonument “Krammer-Volkerrak” gelegen. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden bevinden zich aan de noord- en oostzijde van de kern Oud-Vossemeer, op een minimale afstand van ongeveer 200 meter van het plangebied. Tussen deze beschermde gebieden en het plangebied zijn de kern Oud-Vossemeer en enkele belangrijke ontsluitingswegen gelegen. Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en de aard van de ingrepen, kunnen negatieve effecten, zoals een toename van de stikstofdepositie, op beschermde natuurgebieden uitgesloten worden.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze 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 drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze

categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;

- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de betreffende minister goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingsaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingsaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Het plangebied heeft weinig tot geen natuurwaarde. Zo heeft de aanwezige oude notenboom geen speciale waarden en verkeert deze in kwalitatief slechte staat. De te slopen aanwezige gebouwen zijn naar alle waarschijnlijkheid niet geschikt als verblijfs- / paarplaats voor vleermuizen en vogels. Ook het onbebouwde deel van het plangebied is arm aan soorten. In het plangebied zijn daarnaast geen biotopen van Rode Lijst-soorten waargenomen of bekend. Geconcludeerd wordt, dat in het plangebied geen dieren- of plantensoorten aanwezig zijn die een bijzondere beschermde status kennen. De Flora- en Faunawet staat de voorgenomen herontwikkeling dan ook niet in de weg.

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 middelhoge archeologische verwachting geldt (categorie 5). 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 500 m² of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Deze archeologische verwachtingswaarde is conform het bestemmingsplan “Kommen gemeente Tholen” overgenomen in dit bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". In deze bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodem verstorende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

De herontwikkeling leidt tot een verstoring van meer dan 500 m² en overschrijdt ook de gestelde dieptemaat van 0,4 meter beneden maaiveld. Vandaar dat een archeologisch onderzoek⁵ is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat in het plangebied geen archeologisch relevante afzettingen aanwezig zijn. De archeologische verwachtingswaarde kan dan ook worden aangescherpt, namelijk door toe te voegen dat in het Laagpakket van Wormer geen kreekkruggen zijn aangetroffen en dat de top van het Hollandveen Laagpakket is geërodeerd. Geconcludeerd wordt, dat het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden. Vandaar dat geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen.

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.

Oud-Vossemeer 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. Het thema 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.6 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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 echter niet voorzien binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. De in de omgeving aanwezige wegen behoren namelijk allemaal tot een 30 km/h-zone. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Uit jurisprudentie blijkt dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om ook de geluidsbelasting van deze niet-zoneplichtige wegen inzichtelijk te maken. De verkeersintensiteiten op de Hofweg en de Kalisbuurt zijn echter laag. Voor de

⁵ ADC ArcheoProjecten, Hofstraat 23, Oud-Vossemeer; Een bureauonderzoek en een verkennend bodemonderzoek, oktober 2016, rapportnummer 4129.

voorzien levensloopwoningen geldt daarbij nog, dat de geluidbelasting van deze wegen door de aanwezige bebouwing wordt afgeschermd. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat heerst.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een gezonde spoorweg en ook niet binnen de geluidzone van een gezond industrieterrein. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawaai zijn evenmin aan de orde. In de directe omgeving van het plangebied is wel bedrijvigheid gelegen die mogelijk voor geluidhinder kan zorgen. Hiervoor wordt verwezen naar § 4.7.

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

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’.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele inrichtingen gelegen, die mogelijk hinder kunnen veroorzaken. Voor deze inrichtingen geldt, dat eventuele hinder veroorzaakt kan worden door het aspect ‘geluid’.

Zo is op het perceel Hofweg 21 een kerkgebouw gesitueerd. De VNG-uitgave koppelt aan een dergelijke inrichting (SBI-code 9491) een maximale hindercontour van 30 meter. De afstand van deze inrichting tot aan de dichtstbijzijnde voorziene woning bedraagt twee meter. Aan de gestelde hindercontour kan niet worden voldaan. De kleinere afstand wordt echter acceptabel geacht, aangezien het hier een zeer kleinschalig kerkgebouw betreft. De betreffende kerkgemeenschap heeft éénmaal per week dienst. Daarnaast bevindt zich op kortere afstand nog een andere woning.

Op het perceel Kalisbuurt 1 is een kantoorgebouw aanwezig, waar op grond van de VNG-uitgave een hindercontour van 10 meter geldt (SBI-code 63). De gevel van de dichtstbijzijnde geplande woning is gesitueerd op een afstand van 22 meter vanaf deze inrichting, zodat aan de gestelde hinderafstand wordt voldaan.

Ten noorden van het plangebied is aan de Kalisbuurt op grond van het geldende bestemmingsplan “Kommen gemeente Tholen” ook een opslagbedrijf behorende tot ten hoogste categorie B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’ toegestaan. Dergelijke activiteiten zijn gelijk te stellen met ten hoogste milieucategorie 3.1, waarvoor een maximale hindercontour van 50 meter geldt. De gevel van de dichtstbijzijnde voorziene woning is gesitueerd op ruim 120 meter, zodat aan de gestelde hinderafstand wordt voldaan.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat vanwege het aspect ‘geluid’ ter plaatse van de voorziene en bestaande woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

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.

De dichtstbijzijnde risicobron betreft een hogedruk aardgasleiding (Z-525), die op een afstand van circa 2.534 meter van het plangebied is gelegen. 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. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op het groepsrisico behorende bij deze leiding.

Omdat volgens de risicokaart binnen een straal van circa 2,5 kilometer rondom het plangebied geen andere risicobronnen zijn gelegen, is een nadere beschouwing en/of verantwoording van andere risicobronnen niet aan de orde. Geconcludeerd wordt, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de herontwikkeling 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. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van vier woningen mogelijk. De ontsluiting van deze gebouwen vindt plaats over meerdere wegen. Gesteld wordt, dat de verkeersaantrekkende werking van de voorziene ontwikkeling veel lager is dan de verkeersaantrekkende werking van een woningbouwplan van 3.000 woningen. Vandaar dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied gezien kan worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu is in 2015 gelegen tussen de 18 en 21 µg/m³ respectievelijk tussen 15 en 20 µg/m³. In 2025 bedraagt de concentratie PM₁₀ 18 tot 20 µg/m³; de concentratie NO₂ vermindert tot 10 tot 15 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 van maximaal vier woningen 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 Verkeer
Artikel 4 Verkeer – Garages en bergplaatsen
Artikel 5 Wonen

Dubbelbestemmingen

-

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 – Verkeer

Een klein deel van het plangebied is voorzien van de bestemming “Verkeer”. Het betreft hier het verlengde deel van de Van Zeylstraat. Deze volledige mandelige weg kent een erf- en ontsluitingsfunctie. Binnen deze bestemming zijn, onder andere, parkeervoorzieningen, fietspaden en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 – Verkeer – Garages en bergplaatsen

Deze bestemming is opgenomen voor de garages en bergplaatsen die niet op een bouwperceel van een aangrenzende functie zijn gesitueerd. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de privéstelling van auto's en voor de opslag van goederen door particulieren. Bedrijfsmatige activiteiten in deze gebouwen zijn niet toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak. De maximum toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt hierbij drie respectievelijk zes meter.

Artikel 5 – Wonen

Conform het bestemmingsplan “Kommen gemeente Tholen” is de locatie voorzien van een bestemming “Wonen”. Binnen deze bestemming zijn verschillende typen woningen mogelijk, zoals aaneengebouwd, twee-aaneen en vrijstaand. Naast de woonfunctie, zijn ook kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Ook bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen mogen worden opgericht.

Voor het bouwen van woningen geldt, dat deze binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Wel is het toegestaan om eventuele aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak te realiseren, mits de betreffende gronden zijn voorzien van de aanduiding ‘bijgebouwen’. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, met inachtneming van eventuele afstanden die moeten worden aangehouden tot bijvoorbeeld de zijdelingse perceelsgrens. Binnen het erfbouwvlak (aangeduid met de aanduiding ‘bijgebouwen’) is de oppervlakte gemaximeerd, door middel van een staffelregeling. Omdat overkappingen vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling hebben als bijgebouwen, worden overkappingen voor het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden meegerekend. Buiten het bouwvlak en het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan. Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevellijn - zoals erkers - zijn op grond van de algemene bouwregels wel mogelijk.

5.2.3

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel 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 7 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 bouwbeplanning en geen gebruiksbepaling. 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 8 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 9 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen voor een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken.

Artikel 10 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 11 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 initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico het bouwprogramma en de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Tussen de gemeente Tholen en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de exploitatie van het gebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling en uitgifte van de grond. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Tholen vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

6.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

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. Op 27 juli 2016 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de voor de gemeente Tholen vaste vooroverlegpartners. Hierbij is binnen de gestelde termijn een reactie ontvangen van:

- provincie Zeeland;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

In bijlage 5 behorende bij deze toelichting zijn de binnengekomen overlegreacties opgenomen. Zowel de provincie als de veiligheidsregio hebben aangegeven, dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen. Het waterschap heeft aangegeven het definitief uitgewerkte plan voor vaststelling te bespreken. Hieraan wordt gehoor gegeven.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 8 juli t/m 18 augustus 2016 ter visie gelegen. In deze periode is een informatiebijeenkomst georganiseerd in het Huys van Roosevelt te Oud-Vossemeer. Binnen de gestelde termijn zijn vier inspraakreacties ingekomen. Deze zijn alle ontvankelijk verklaard. Als gevolg van deze reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het verslag van de inspraak is opgenomen in de bijlagen (bijlage 6).

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	45
Artikel 1 – Begrippen.....	45
Artikel 2 – Wijze van meten	49
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	51
Artikel 3 – Verkeer	51
Artikel 4 – Verkeer - Garages en bergplaatsen	52
Artikel 5 – Wonen	53
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	57
Artikel 6 – Antidubbelregel.....	57
Artikel 7 – Algemene bouwregels	57
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels.....	58
Artikel 10 – Overige regels	58
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 11 – Overgangsrecht.....	59
Artikel 12 – Slotregel.....	59
STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN FUNCTIEMENGING	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Woningbouw Hofstraat, Oud-Vossemeer" met identificatienummer NL.IMRO.0716.bpHofstraatOVM-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.

Achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

Antennedrager:

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

Antenne-installatie:

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

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.

Consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

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.

Nutsvoorzieningen:

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

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.

SBI-code:

de code volgens de Standaard Bedrijfsindeling 2008 die door overheid en bedrijfsleven wordt gebruikt om in statistieken bedrijven naar hun belangrijkste activiteit in te delen.

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die van deze regels deel uitmaakt.

Voorgevel:

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

yussen 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 – Verkeer

3.1 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.

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:	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	-

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 4 – Verkeer - Garages en bergplaatsen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Garages en bergplaatsen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garages en bergplaatsen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

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:	ja	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan: 1. goothoogte 2. bouwhoogte	3 m 6 m	niet van toepassing 2 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan: 1. binnen een bouwvlak	niet gemaximeerd	-

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de berging van voor handel en distributie bestemde goederen is niet toegestaan.

Artikel 5 – Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

- a. als woningtypen zijn toegestaan: aaneengebouwd, geschakeld, vrijstaand;
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- c. 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	ja	ja
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja	ja
c. buiten het bouwvlak, overig	nee	nee	ja
2. de goothoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	- zie aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m) - lessenaarsdak: zie lid d	- voor een aan- en uitbouw en een bijgebouw: zie aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m); - voor een overkapping: 3 m	niet van toepassing
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	- zie aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m); - en anders: 3 m	niet van toepassing
c. buiten het bouwvlak, overig	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	- zie aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)	- voor een aan- en uitbouw en een bijgebouw: zie	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel

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

- d. bij een lessenaarsdak bedraagt de maximale goothoogte aan de zijde van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd 10 m;

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

5.3.2 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.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – 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 7 – Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 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 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

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

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

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

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

Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels

9.1 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 10 – Overige regels

10.1 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 11 – Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Woningbouw Hofstraat, Oud-Vossemeer', gemeente Tholen.

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN FUNCTIEMENGING

Lijst van gebruikte afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m ²	B1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B1
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B1
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B1
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B1
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	

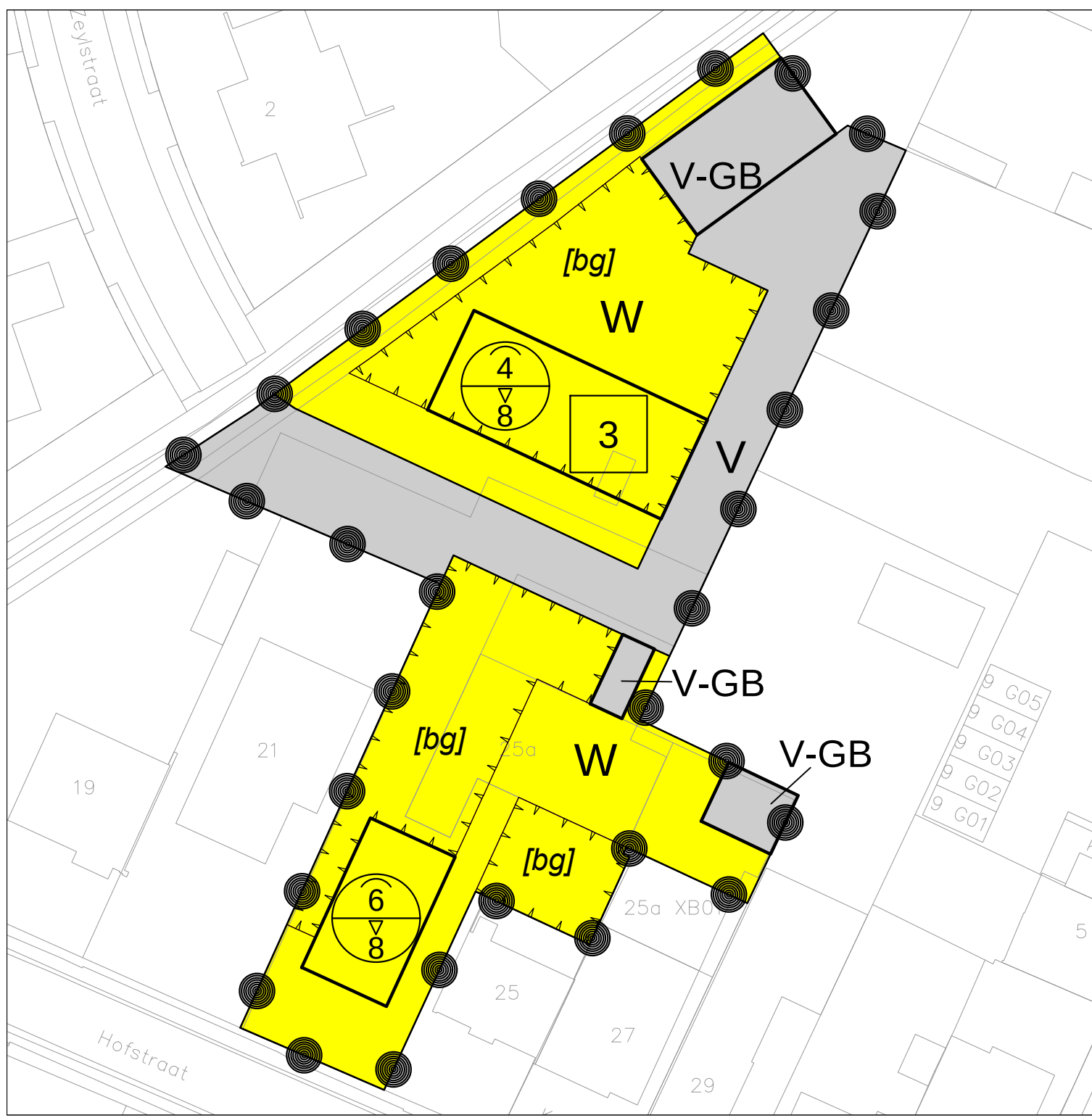
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2612	2312		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m ²	B2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200m2	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m2	B2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B1
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B1
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	

41	36	B1	- < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B1
453	432		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitelij)	B1
453	4321		Elektrotechnische installatie	B1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitelij)	B1
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Grth in dranken	C
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	C
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	C
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2.000 m ²	B1
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m ²	B1
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	C
5154	4674	2	- indien b.o. =< 2.000 m ²	B1
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	C
518	466	2	Grth in machines en apparaten, opp. >= b.o. 2.000 m ² exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
518	466		Grth in machines en apparaten, opp. >= b.o. 2.000 m ² exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52	47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B1
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m ²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	

6321	5221		Caravanstalling	B1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	B1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinginrichtingen	B1

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied



Woningbouw Hofstraat,
Oud-Vossemeer

Enkelbestemmingen



Verkeer



Verkeer - Garages en bergplaatsen



Wonen

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



bijgebouwen

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



maximum goothoogte (m),



maximum bouwhoogte (m)

project:

Woningbouw Hofstraat,
Oud-Vossemeer

gemeente:

Tholen

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

Timek Planontwikkeling

datum : 16 maart 2017

schaal : 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0716.bpHofstraatOVM-VG01

ondergrond: o_NL.IMRO.0716.bpHofstraatOVM-VG01

