

A decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the top half of the page.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

A large decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the bottom half of the page.

GEMEENTE THOLEN

**Bestemmingsplan
Woningverplaatsing Koekoeksweg
te Sint-Maartendijk**



Middelburg Kleverskerkweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

e-mail: rothuizen@rothuizen.eu
website: www.rothuizen.eu

Gemeente
Titel

Project
Status
Datum



Tholen
Bestemmingsplan Woningverplaatsing Koekoeksweg te Sint-Maartensdijk

TH4028
Vastgesteld
25-02-2025





TOELICHTING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Bestaande situatie en begrenzing	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Gekozen planopzet	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Historie	7
2.2	Omgeving en huidige gebruik	7
2.3	Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	16
4.1	Bodem	16
4.2	Archeologisch onderzoek	17
4.3	Cultuurhistorie	19
4.4	Geluid	19
4.5	Water	20
4.6	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7	Externe veiligheid	24
4.8	Flora en fauna	25
4.9	Lucht	28
4.10	M.e.r. beoordeling	29
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	30
5.1	Inleiding	30
5.2	De opzet van de planregels	30
5.3	Handhaving	32
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	34
6.2	Omgevingsdialoog	34
6.3	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
6.4	Tervisielegging	36
Bijlagen bij de toelichting		
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage 2	Verkennd bodem- en verkennend- en nader asbestonderzoek	
Bijlage 3	Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek	
Bijlage 4	Rapport onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 5	Onderzoek stikstofdepositie	
Bijlage 6	Ecologische quickscan	
Bijlage 7	Haalbaarheidsmemo ontheffing sloop woning Koekoeksweg 6	

Hoofdstuk 1 Inleiding

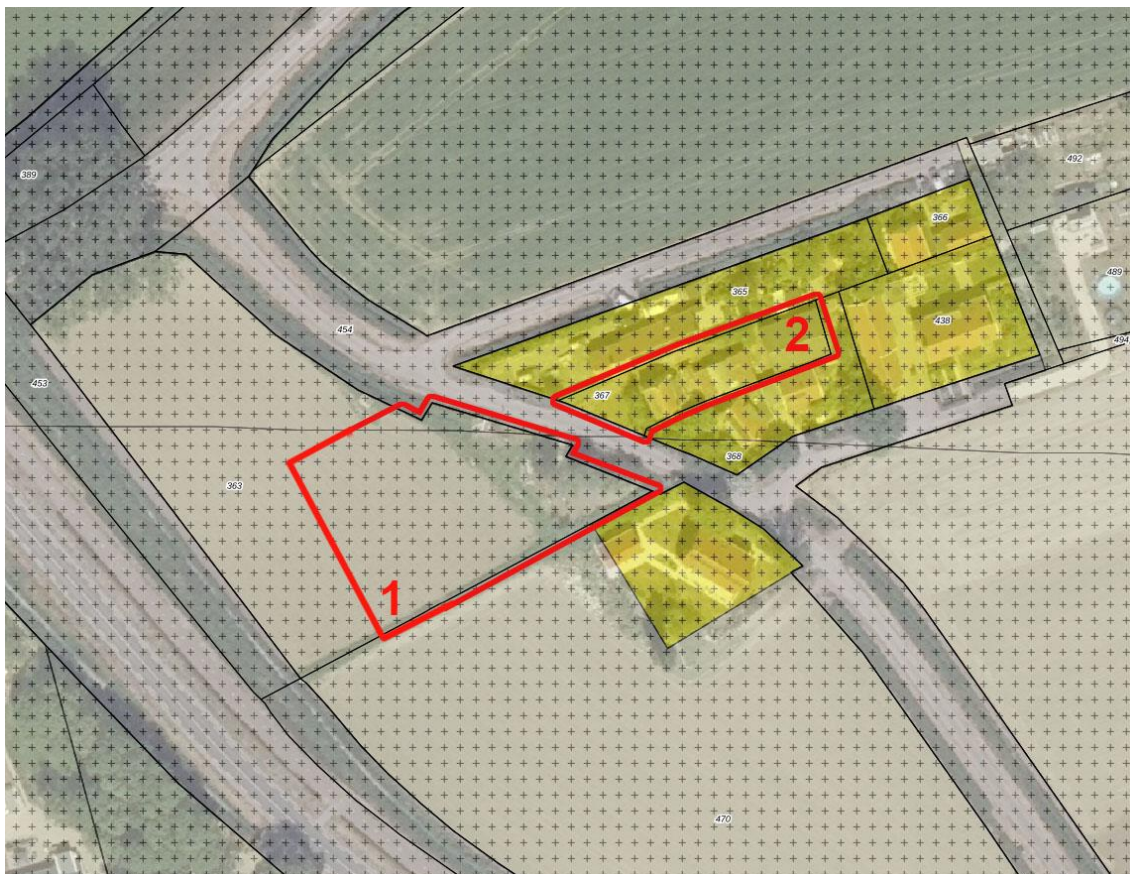
1.1 Aanleiding en doel

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” is een perceel grond, kadastraal bekend, gemeente Sint-Maartensdijk, sectie L, nummer 367, voorzien van een agrarische bestemming. De eigenaar van dit agrarische perceel wenst deze bestemming te wijzigen in 'Wonen', zodat op een deel van het perceel een vrijstaande woning kan worden opgericht en voor woondoeleinden kan worden aangewend. Hieraan kan echter alleen medewerking worden verleend, als elders een woontitel beschikbaar is c.q. komt. In dat kader komt de woonbestemming, welke rust op het perceel gesitueerd aan de Koekoeksweg 6, direct tegenover de beoogde ontwikkeling én eveneens in eigendom van initiatiefnemer, gelijktijdig met de gewenste bestemmingswijziging te vervallen. Op deze wijze kan de woontitel welke rust op het perceel aan de Koekoeksweg 6 ingezet worden voor de beoogde ontwikkeling.

Om toepassing te geven aan beide initiatieven, is het noodzakelijk dat een bestemmingsplan wordt opgesteld. Omdat beide bevoegdheden aan elkaar gekoppeld zijn, is ervoor gekozen één bestemmingsplan op te stellen waarin beide locaties worden meegenomen. Dit document betreft dit bestemmingsplan.

1.2 Bestaande situatie en begrenzing

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden. De deelgebieden bevinden zich in groter verband gezien in het buitengebied en ten noorden van Sint-Maartensdijk, een kern van de gemeente Tholen. De woning aan de Koekoeksweg 6 maakt deel uit van een kleine bebouwingsenclave, waarvan de omgeving, waaronder het perceel waar de woningbouwontwikkeling is voorzien, wordt gekenmerkt door een agrarische functie. De beide deelgebieden zijn recht tegenover elkaar gelegen. De plangrenzen van beide gebieden worden bepaald door de kadastrale grenzen.



Figuur 1: Deelgebied 1: gebied waar de beoogde woningbouw is voorzien. Deelgebied 2: betreft het huidige woonperceel gesitueerd aan de Koekoeksweg 6

1.3 Vigerend bestemmingsplan

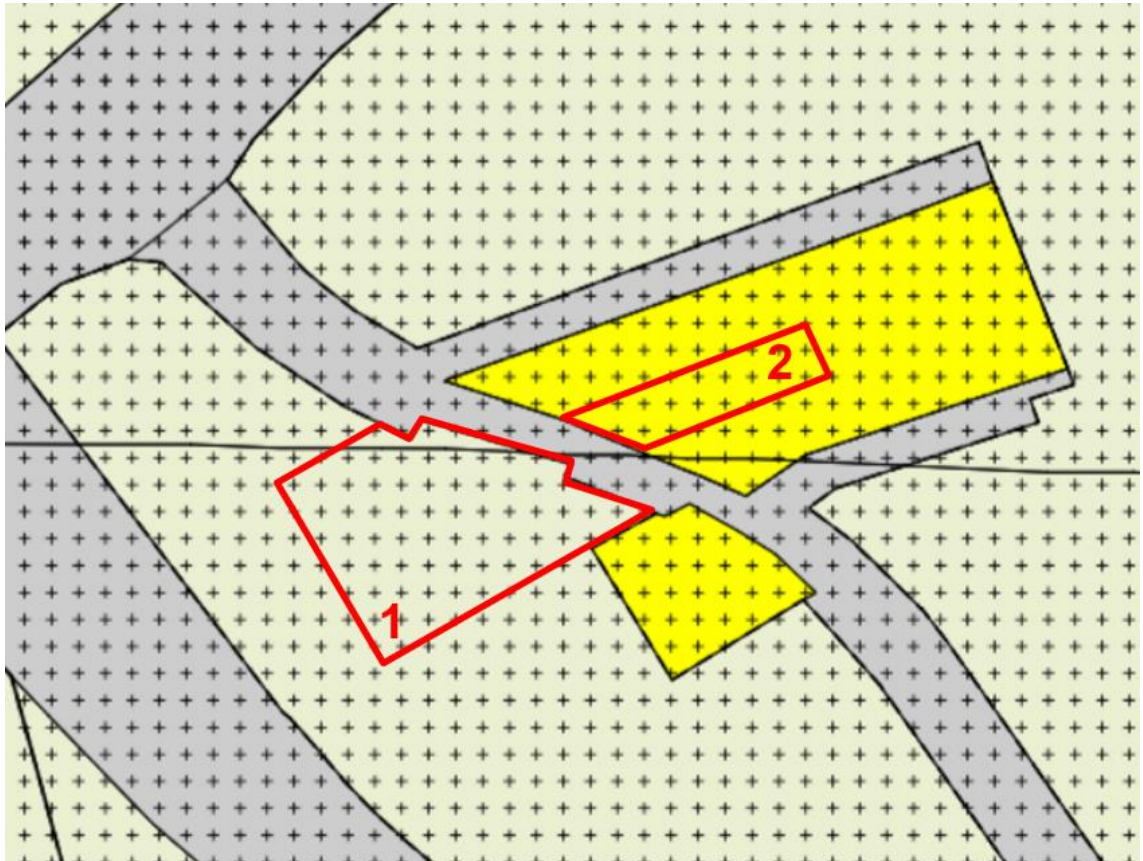
Zoals aangegeven geldt voor beide plangebieden het bestemmingplan "Buitengebied Tholen", zoals vastgesteld op 19 december 2013. In aanvulling daarop geldt de "Parapluherziening Parkeren Tholen", zoals vastgesteld op 11 oktober 2018. Deze herziening heeft tot doel om het parkeren in alle vigerende regelingen eenduidig en duidelijk te regelen. Hierbij is het perceel gesitueerd aan de Koekoeksweg 6 bestemd voor 'Wonen' en het perceel direct daar tegenover voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast geldt voor beide percelen een archeologische dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie – 3' (Koekoeksweg 6) en 'Waarde – Archeologie – 2' (Koekoeksweg ong.). Met deze dubbelbestemmingen wordt gewaarborgd, dat eventuele aanwezige archeologische relictten worden beschermd. Het uitvoeren van bodemversturende activiteiten is namelijk gekoppeld aan een vergunningplicht.

Koekoeksweg 6

Ter plaatse van de Koekoeksweg 6 is sprake van een woonbestemming, waarbij binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak maximaal 5 woningen mogen worden gerealiseerd. De Koekoeksweg 6 is daar één van. De goot- en bouwhoogte, alsook de oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw, dient hierbij te voldoen aan de in de regels gestelde maten. Voor een woning geldt hierbij een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter, waarbij de inhoud van de woning niet meer dan 750 m³ mag bedragen. Aan- en uitbouwen dienen hierbij meegeteld te worden. Nieuwe gebouwen dienen op een afstand van 20 meter uit de as van de in de nabijheid liggende wegen te worden gerealiseerd.

Koekoeksweg ong.

De gronden binnen de agrarische bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven. Omdat er plaatse geen bouwvlak van kracht is mogen hier geen gebouwen worden opgericht. Verder is aquacultuur voor deze gronden uitgesloten. Wel is het mogelijk om hier tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te realiseren, alsook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van stapmolens, schokgolfgeneratoren, bassins voor aquacultuur en voorzieningen voor opslag.



Figuur 2: weergave verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', met daarop rood omlijnd aangegeven beide plandelen

Verder geldt voor de gronden van de planlocatie het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Tholen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2018. In dit plan wordt bepaald dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet mag worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008).

1.4 Gekozen planopzet

Het bestemmingsplan sluit qua juridische opzet aan op het vigerende bestemmingsplan en wordt door de gemeenteraad vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” zijn opgenomen en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren projecten. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

De historie van de kern Sint-Maartensdijk gaat terug tot de middeleeuwen. Sint-Maartensdijk heette ooit Haestinge, het lag aan de rivier de Haastee. Sint-Maartensdijk kreeg eind 15e eeuw stadsrechten maar had géén zitting in de Staten van Zeeland, daardoor is het een smalstad. Tot 1971 was Sint-Maartensdijk een zelfstandige gemeente. Nu maakt Sint-Maartensdijk onderdeel uit van de gemeente Tholen. De historische binnenstad is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

De landschappelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Sint-Maartensdijk en daarmee het plangebied wordt in belangrijke mate bepaald door de ontstaansgeschiedenis in samenhang met het proces van de bedijking en de overstroming van 1953. De hoofdstructuur is kenmerkend voor het landschap van de Zeeuwse Delta, bestaande uit getijdengeulen, slikken, schorren en polders. In het plangebied zijn binnen deze hoofdstructuur drie landschapstypen te onderscheiden

1. het zeearmenlandschap;
2. het landschap van de afgesloten zeearmen;
3. het zeekleilandschap.

Het plangebied kan als zeekleipolder worden gekwalificeerd. De ruimtelijke opbouw te typeren als open door dijken omgeven vlakke polders van verschillende grootte. Het zeekleilandschap heeft in het algemeen een tamelijk grootschalig, open karakter. Het dijkpatroon hangt nauw samen met de ontstaansgeschiedenis en is plaatselijk zeer kleinschalig. Het wegenpatroon valt in de kleinschalige polders grotendeels samen met het dijkpatroon. Bij de grotere polders ligt het wegenpatroon juist los van de dijken.

Het verkavelingspatroon is, mede ten gevolge van de herinrichting, rationeel blokvormig. De afwatering en het watergangenpatroon zijn gebaseerd op de ligging van de voormalige kreken. De hoofdwatergangen hebben door hun strakke belijning weinig relatie meer met het oude (kronkelende) karakter van de kreken. Het bebouwingspatroon is ook sterk bepaald door de ontstaansgeschiedenis. De boerderijen zijn verspreid en gesitueerd langs de dijken, wegen of in het veld. Er zijn echter ook grote delen van polders waar bebouwing (vrijwel) ontbreekt. In een aantal gebieden is er sprake van een duidelijke koppeling van het bebouwingspatroon aan bijvoorbeeld wegen of dijken. Deze karakteristieke relatie is veelal bepaald ten tijde van de inpoldering van het gebied.

2.2 Omgeving en huidige gebruik

In par.1.2 is reeds aangegeven, dat het plangebied van dit bestemmingsplan uit twee deelgebieden bestaat. Beide gebieden liggen in het buitengebied van de kern Sint-Maartensdijk. Beide locaties bevinden zich langs de Koekoeksweg, die aansluit op de N286, wat de doorgaande verbinding vormt tussen Sint-Maartensdijk en Stavenisse. Langs deze weg, de N286, is voornamelijk verspreid liggende bebouwing aanwezig, al is op een enkele plek sprake van een bebouwingsenclave.

Deelgebied 1 bevindt zich direct tegenover deelgebied 2, welke door de Koekoeksweg van elkaar worden gescheiden. Momenteel zijn de gronden onbebouwd en in gebruik als akkerbouwgrond. Direct ten zuiden wordt het perceel door een vrijstaande burgerwoning, plaatselijk bekend als Koekoekweg 1, begrensd. Aan de overzijde is een bebouwingsenclave gelegen, waar de burgerwoning Koekoeksweg 6 deel vanuit maakt gelegen.

Deelgebied 2 maakt onderdeel uit van een bebouwingsenclave. Deze enclave bestaat uit 5 burgerwoningen, waar de Koekoeksweg 6 er één van is. Nagenoeg alle gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap. Op het perceel zelf is een verouderde, vrijstaande woning aanwezig. De onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bebouwingscluster zijn voornamelijk in gebruik voor agrarische doeleinden (akkerbouw).

2.3 Planbeschrijving

De huidige woning op het perceel Koekoeksweg 6 (deelgebied 2) zal worden gesloopt. Dit is in een overeenkomst tussen gemeente en eigenaar vastgelegd. De gronden zullen in gebruik genomen worden als tuin. Andere ontwikkelingen zijn op dit perceel niet voorzien. Wel wordt de van toepassing zijnde juridisch-planologische situatie zodanig gewijzigd, dat hier één bouwtitel komt te vervallen. De wijziging ter plaatse van deelgebied 1 behelst het herzien van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Op grond van de bestemmingsplanmethodiek zoals gehanteerd in het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" wordt aan dit bestemmingsvlak een bouwtitel toegekend, waardoor ontwikkeling van de beoogde burgerwoning mogelijk wordt gemaakt. De woning zelf zal pas na afronding van de ruimtelijke procedure worden uitgewerkt en als bouwplan worden ingediend. Dit bestemmingsplan biedt dan ook alleen de juridisch-planologische randvoorwaarden voor die ontwikkeling.

Het nieuwe woonkavel heeft een omvang van circa 2.000 m². De ontsluiting van het nieuwe perceel vindt direct op de Koekoeksweg plaats, waarbij op eigen terrein ruim voldoende ruimte aanwezig is om te kunnen voldoen aan de parkeernorm. De woning dient op minimaal 15 meter vanaf de as van deze Koekoeksweg te realiseren. De omliggende als 'Wonen' bestemde gronden kunnen dan gebruikt worden als tuin en erf. Voor de beoogde nieuwe woning gelden daarnaast de standaard bouwbepalingen uit het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied Tholen", zoals die ook gelden voor alle andere woningen in het buitengebied. Dit betekent, dat in essentie het oprichten van een woning met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale inhoud van 750 m³ is toegestaan. Verder morgen bijgebouwen worden opgericht met een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 6 meter. De oppervlakte daarvan mag maximaal 150 m² bedragen.

Landschappelijke inpassing

Als voorwaarde voor het positief bestemmen van de voormalige agrarische strook grond voor wonen, is het vanuit het gemeentelijke beleid vereist om het perceel, landschappelijk in te passen. Op deze wijze is de woonbestemming en daaraan inherente gebruik minder nadrukkelijk aanwezig in de omgeving.

De landschappelijke inpassing richt zich met name op de zuid- en westzijde, waar het woonperceel grenst aan het open, agrarische landschap. Hier wordt een Zeeuwse haag met boomvormers voorgesteld, ter afscheiding van de achtertuin. Vanuit het perceel en de woning beredeneerd is het wenselijk om op enkele plekken zicht op het open landschap te hebben. Daarom wordt op twee plaatsen de Zeeuwse haag onderbroken, maar worden de boomvormers doorgezet. Zo wordt enerzijds gezorgd voor doorzicht, maar blijft anderzijds de ruimtelijke eenheid bewaard. Aan de westzijde heeft de Zeeuwse haag een breedte van 5 meter, aan de zuidzijde een breedte van 5 meter. Voor onderhoud van de sloot is een strook van 5 meter gereserveerd.

Aan de noord- en oostzijde grenst het woonperceel aan het bestaande wooncluster. Hier wordt ter plaatse van de voortuin een haag voorgesteld, welke zal doorlopen tot de inrit ter hoogte van de bestaande dam. Aan de andere zijde van de inrit wordt – in aanvulling op de reeds bestaande bomen – een bomenweide gerealiseerd. Het landschappelijke inpassingsplan is als Bijlage 1 aan deze toelichting gehecht.

Verkeer/Parkeren

Door het verplaatsen van de woning zal er geen sprake zijn van een verkeerstoename. De ontwikkeling zal derhalve geen verandering teweeg brengen in het heersende verkeersbeeld.

Verder dient volgens de parapluperziening Parkeren op eigen terrein te worden geparkeerd. Het toekomstige woonkavel biedt genoeg ruimte om daarin te voorzien. Op deze wijze wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie op 2050 gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Fig. 3 Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel

3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen “Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” en “Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving” wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Milieuaspecten aan de orde komen.

3.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 12 november 2021 hebben gedeputeerde staten van Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben op de fysieke leefomgeving samengevoegd. In de Zeeuwse Omgevingsvisie legt de Provincie Zeeland al haar doelen en ambities voor de lange termijn vast. In de Omgevingsvisie worden verschillende onderwerpen benoemd. Denk daarbij aan wonen, landbouw en circulaire economie, maar bijvoorbeeld ook cultureel erfgoed, recreatie en leefbaarheid.

Het uitgangspunt van de provincie voor de Omgevingsvisie is, beleid en regels die hun waarde hebben bewezen, alleen worden gewijzigd als er betere alternatieven zijn. De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is daarom hierbij als uitgangspunt genomen. Verder bestaat de visie uit twee delen: deel A en deel B.

In Deel A staan de strategische doelen voor de periode tot 2050 onderverdeeld in vier centrale ambities verwoord. De uitdagingen en ambities voor Zeeland, alsmede de Zeeuwse kernkwaliteiten worden daarin beschreven en geven richting aan de beleidsdoelstellingen en acties voor de kortere termijn (tot 2030).

In Deel B wordt het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven. Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt die samen met onze omgeving geselecteerd zijn. Bij deze thema's is het beleid voor de komende 10 jaar weergegeven.

Deel A

De uitdagingen voor Zeeland bestaan voornamelijk uit de klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit, andere bevolkingssamenstelling door vergrijzing. Deels is het de uitdaging te behouden wat er is, deels is het de uitdaging in te spelen op de ontwikkelingen die komen gaan. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden en tegelijkertijd te werken aan brede welvaart, beschrijft de Zeeuwse Omgevingsvisie vier Zeeuwse Ambities voor 2050. Deze ambities betreffen:

- uitstekend wonen en werken in Zeeland;
- balans in grote wateren en het landelijk gebied;
- een duurzame en innovatieve economie;
- een klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

Deel B

In deel B staat per thema aangegeven welke instrumenten worden ingezet om de doelen tot 2030 te bereiken. Gezien de grootte en de complexiteit van de uitdagingen, zijn de ambities echter alleen te halen als iedereen de keuze maakt die zoveel mogelijk bijdraagt aan deze ambities. Hiervoor zijn afwegingsfactoren beschreven en wordt een 'beste keuze hulp' gemaakt.

De afwegingsfactoren sluiten aan op het NOVI van het Rijk en verwijzen onder meer naar de Zeeuwse kernkwaliteiten. Deze zijn vertaald naar vier afwegingsfactoren voor Zeeland:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Kernkwaliteiten zijn herkenbare, fysieke kenmerken. De Zeeuwse kernkwaliteiten betreffen:

- genieten en opladen;
- waarderen en beschermen van het landschap;
- verbondenheid met de historie;
- passende werkgelegenheid en ontwikkelingsmogelijkheden voor iedereen.

In de visie komen een aantal ambities en doelstellingen terug welke relevant zijn voor dit bestemmingsplan, waarbij sommige doelen onder verschillende ambities vallen. Deze worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

Bij woningbouw staan een toekomstbestendige en CO2-neutrale woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de vraag centraal. Hiertoe werken de Zeeuwse gemeenten en de Provincie aan een Zeeuwse Woonagenda, waarbinnen gezamenlijk wordt opgetrokken om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en te houden. Er wordt ingezet op het saneren of vervangen van woningen waar geen behoefte aan is, het stimuleren van verduurzaming van de woningvoorraad, het realiseren van een flexibele schil en de ondersteuning van gemeenten bij de realisatie van woningbouw die voorziet in een behoefte op de juiste plaats. Provincie en gemeenten stellen de kaders vast waarbinnen de afspraken worden uitgevoerd.

Verder staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie. Gezien de ruimtelijke doelen, de klimaat en demografische opgave, de uitgangssituatie van de woningvoorraad en de toekomstverwachtingen, is woningbouwbeleid essentieel. Woningbouwprojecten, zeker de omvangrijke, hebben een gemeentegrensoverschrijdend impact. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. Deze keuzes worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door de vijf Zeeuwse woningmarktregio's (De Bevelanden, Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen).

Provinciale Omgevingsverordening

Slechts een select aantal onderdelen uit De Zeeuwse Omgevingsvisie is geregeld in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Het onderwerp wonen in de bebouwde kom maakt geen onderdeel uit van de provinciale verordening. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten.

Relevant voor onderhavige ontwikkeling is artikel 2.7, waarin wordt bepaald, dat kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijke gebied worden toegelaten, indien wordt voldaan aan Bijlage C. In Bijlage C is bepaald, dat onder meer de verplaatsing van individuele burgerwoningen in het landelijk gebied is toegestaan ('rood voor rood').

Verder wordt in artikel 2.27 geregeld, dat gemeenten in bestemmingsplannen, binnen een zone van 100 meter rond natuurgebieden, rekening moeten houden met de waarden van het nabijgelegen natuurgebied. Bij het toelaten van nieuwe activiteiten in deze zone moet worden aangetoond dat geen belangrijke aantasting van het natuurgebied plaatsvindt. Dit betekent niet dat er niets meer kan binnen de 100-meter zone. Normaal agrarisch gebruik kan in de regel worden voortgezet. Bij nieuwe bebouwing of andere vormen van grondgebruik zal een afweging moeten worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de natuurwaarden (bijvoorbeeld door het anders situeren van bebouwing). De 100-meter zone geldt niet voor binnendijken die zijn aangewezen als natuurgebied. Dit heeft te maken met het feit dat gelet op de inrichting en gebruik van de binnendijken verstoring van dieren daar minder aan de orde is. Dit heeft eveneens voor de binnendijk gelegen op circa 60 meter ten noorden van het plangebied te gelden. Dit laat onverlet, dat gelet op de afstand, de tussengelegen gronden en beoogde gebruik, ten overvloede wordt overwogen dat door het planvoornemen geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden zal ontstaan.

Conclusie

Zoals uit de conclusie in § 3.1 blijkt, is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Bovendien is sprake van uitruil met een bestaande bouwtitel. Er is dus geen sprake van een netto toename aan woningen. Het voorliggende plan voldoet aan de provinciale doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 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. Tholen wil zich tot het uiterste inspannen om de leefbaarheid, of het nu gaat om de leefbaarheid van de woonkernen, de ontwikkelingskernen of het landelijk gebied, in stand te houden. Veel van de plannen en activiteiten uit de toekomstvisie 'Bestemming Tholen' zijn inmiddels gerealiseerd. Vandaar dat op 31 oktober 2013 de gemeenteraad van Tholen een actualisatie van dit beleidsdocument heeft vastgesteld, te weten de Toekomstvisie 'Tholen 2025'.

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

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

Woonvisie 2021– 2026

In september 2021 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. In deze visie wordt het beleid voor het aspect 'wonen' voor de periode 2021-2026 uiteengezet, waardoor dit document de basis vormt voor de woningbouw. De hoofddoelstelling van het woonbeleid betreft het versterken van Tholen als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners, waaronder begrepen toekomstige inwoners door het faciliteren en stimuleren van inzet voor woonkwaliteit en leefbaarheid. Aan deze hoofddoelstelling zijn drie speerpunten gekoppeld. Ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen wordt gesteld dat vraag en aanbod met elkaar in balans dienen te zijn. Hierbij wordt met name ingezet op de bouw van levensbestendige woningen, teneinde doorstroming op de woningmarkt te faciliteren en men een woon carrière kan maken. Daarnaast wordt verduurzamen gestimuleerd. Tevens dient gestreefd te worden naar gedifferentieerde evenwichtige wijken met een mix van woonstijlen waarin verschillende groepen kunnen wonen. Dit betekent onder andere meer differentiatie in woningtypen en prijsklassen.

Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de oprichting van een woning binnen het bebouwingscluster aan de Koekoeksweg in het buitengebied ten noorden van de kern Sint-Maartensdijk. Het aantal woningen neemt hierbij niet toe, aangezien ter plaatse van de

Koekoeksweg 6 (deelgebied 2) een bouwtitel komt te vervallen. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid zoals vastgelegd in de geactualiseerde toekomstvisie en de gemeentelijke woningmarktanalyse. Het bouwplan draagt immers bij aan de wens om meer kwalitatief goede woningen te realiseren. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan past binnen de gestelde beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. Bij nieuwe plannen vormt de milieukwaliteit een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsfuncties. In deze paragraaf worden de hier aan de orde zijnde relevante milieuaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening en daarmee voor het voorliggende afwijkingsbesluit van belang zijn.

4.1 Bodem

Wettelijk kader

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.

Het deel van de gronden waarop de nieuwe woning is voorzien, is onderworpen aan een verkennend bodemonderzoek (deelgebied 1). Aangezien ter plaatse van deelgebied 2 (Koekoeksweg 6) alleen de bestaande woning wordt geamoveerd en hier verder geen bodemkundige ingrepen of gebruikswijzigingen plaatsvinden, is dit deelgebied niet in het bodemonderzoek betrokken.

Onderzoek

Door Tritium Advies is een verkennend bodem- en asbest onderzoek Koekoeksweg 6. Sint Maartensdijk uitgevoerd (Bijlage 2).

Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- in de baksteenhoudende grond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met lood, zink en/of PAK. De zintuiglijke schone ondergrond en het grondwater blijken niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie onverdacht is. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hier naar niet noodzakelijk wordt geacht;
- na vergelijking van de resultaten met de toepassingsnorm boven grondwaterniveau uit het geactualiseerde Tijdelijk handelingskader (2 juli 2020) voor gebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie, blijkt dat de boven- en ondergrond op locatie wordt geclassificeerd als 'landbouw/natuur';
- in de sporen puinhoudende bovengrond zintuiglijk en analytisch géén asbest is aangetoond. Zintuiglijk is op het maaiveld ter plaatse van de (bredere) toegangsdam, 1 stukje (24 gram) asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het betreft een vlakke plaat bestaande uit circa 10 a 15% hechtgebonden chrysotiel. In de uiterst puinhoudende grond ter plaatse van de toegangsdam is eveneens asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het indicatief gewogen gehalte asbest is berekend op 440 mg/kg d.s. Omdat de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) wordt overschreden is direct een nader asbestonderzoek uitgevoerd;

- de aard en omvang van de verontreiniging met asbest op de onderhavige onderzoekslocatie afdoende is vastgesteld. De exacte oorzaak van de verontreiniging is niet bekend. Omdat de verontreiniging aanwezig is in de toegangsdam en de terreinindeling sinds de jaren '60 niet meer is gewijzigd, is er geen aanleiding om aan te nemen dat de verontreiniging is ontstaan na 1 juli 1993. Omdat de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) wordt overschreden is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De totale omvang van de verontreiniging binnen de perceelgrens wordt geraamd op 7 m³. Uit de risicobeoordeling blijkt dat bij het huidige gebruik geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor het huidige gebruik geen tijdstip voor de start van de sanering wordt vastgesteld;
- ter plaatse van de toegangsdam sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest en dient in acht te worden genomen, dat (graaf)werkzaamheden ter plaatse niet zonder meer zijn toegestaan. Er zijn derhalve gebruiksbeperkingen. De eigenaar van de grond dient een BUS-melding in te dienen bij het bevoegd gezag Wbb voor een beschikking 'ernst en spoed'.

Indien grond wordt afgegraven buiten de asbestverontreiniging (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Conclusie

De bodemverontreiniging met asbest wordt gemeld (art. 28 van de Wet bodembescherming) bij de RUD Zeeland ten behoeve van een beschikking 'ernst en spoed'. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het onderzoeksgebied, rekening houdende met bovenstaande conclusies en aanbevelingen, geschikt voor de huidige en toekomstige bestemming. De aanwezige bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw en gebruik binnen deelgebied 1.

4.2 Archeologisch onderzoek

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. Deze verwachtingskaart is vertaald in het bestemmingsplan. Uit de verbeelding blijkt dat het plangebied is bestemd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 2'. Dit betekent dat een omgevings-vergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld én tevens een oppervlak van 250 m² of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Onderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft in maart en april 2022 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie tegenover Koekoeksweg 6 (deelgebied 1), alwaar de nieuwbouwwoning is voorzien. Het volledige onderzoek is als Bijlage 3 aan deze toelichting gehecht.

Op basis van het bureauonderzoek werden mogelijk archeologische waarden uit het Mesolithicum en Neolithicum verwacht in het Wormer laagpakket. Hierboven kan Hollandveen aanwezig zijn indien dit niet is weggeslagen door de latere inbraken van de zee die het Walcheren laagpakket hebben afgezet. In de top van het Hollandveen zouden archeologische resten uit de Bronstijd tot en met de Romeinse tijd kunnen worden verwacht. In de Walcheren afzettingen is bewoning vanaf de Late Middeleeuwen mogelijk, al zijn hier geen aanwijzingen voor aanwezig op het beschikbare oud kaartmateriaal. Teneinde de beschreven verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Tijdens het veldonderzoek is de verwachte opeenvolging van Wormer afzettingen, Hollandveen en Walcheren afzettingen inderdaad aangetroffen. De top van de Wormer afzettingen is ontkalkt, wat veroorzaakt kan zijn doordat de top is blootgesteld aan zuurstof, waardoor plantengroei kon plaatsvinden. Er zijn echter geen aanwijzingen gevonden voor bodemvorming. De top van deze afzettingen zal daarmee niet lang aan het oppervlak gelegen hebben. De top van het Hollandveen is niet meer intact aanwezig, op basis van de veen en zandbrokken in het bovenliggende pakket wordt aangenomen dat er sprake is van moertering waarbij de top van het veen is afgegraven. Bij de moertering zijn de afzettingen behorende tot het laagpakket van Walcheren ook omgezet.

Geadviseerd wordt om het plangebied, waar de nieuwbouwwoning is voorzien vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Tholen.

Verder zal voor de niet onderzochte gronden de archeologische verwachtingswaarde conform het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" worden overgenomen in dit bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie – 2 en 3". In deze bestemmingen is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemversturende activiteiten uitgevoerd mogen worden. Toetsing zal plaatsvinden zodra sprake is van een concreet bouwplan.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling op voorhand niet in de weg.

4.3 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.

Voor beide deelgebieden geldt dat deze niet zijn aangemerkt als een beschermd dorpsgezicht. Daarnaast bevinden zich in (de directe nabijheid van) deze deelgebieden geen (rijks)monumenten, voormalige kasteelterreinen, beschermingswaardige binnendijken en/of - 30 - andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. Het thema 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.4 Geluid

Wettelijk kader

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielaawaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een geluidsgevoelig object mogelijk, namelijk een woning. Deze woning is gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige wegen als bedoeld in de Wet geluidhinder. De N286 ligt immers buiten de bebouwde kom. Daarnaast worden, gelet op het snelheidsregime van de Koekoeksweg en de Tweede Dijk, ook deze wegen als zoneplichtig aangemerkt. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is derhalve aan de orde.

Onderzoek

Uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De volledige akoestische rapportage is als Bijlage 4 aan deze toelichting gehecht.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een gezoneerde spoorweg en ook niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawaaï zijn evenmin aan de orde.

Conclusie:

Uit het onderzoek blijkt, dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van een nieuwe woning.

4.5 Water

Wettelijk kader

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 deze ruimtelijke motivering 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:

- Omgevingsplan Zeeland 2018.
- Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Waterschapsbeleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Rijkswaterstaat, twee waterschappen, twee provincies en zestien gemeenten zijn samen verantwoordelijk voor het waterbeheer in het stroomgebied Schelde. De Algemene Vergadering van het waterschap Scheldestromen heeft op 19 november 2015 het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 laat het waterschap de hoofdlijnen zien van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen. In het plan zijn doelen gesteld voor de thema's watersysteem en afvalwaterketen.

Concreet betekent dat voor het watersysteem de volgende doelen:

- Watersystemen zijn zo ontworpen dat ernstige en langdurige wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen: oppervlaktewater treedt niet vaak buiten zijn oevers.
- De gehanteerde waterpeilen zijn afgestemd op het grondgebruik oftewel de functies landbouw, natuur en wonen: goed waterpeil onder normale omstandigheden.
- Zorgen voor waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: gezond oppervlaktewater.
- Faciliteren van een verantwoord gebruik van het beschikbare zoetwater.

Voor de afvalwaterketen is het volgende doel van belang:

- In de afvalwaterketen van de toekomst wordt afvalwater op een duurzame en efficiënte manier ingezameld en gezuiverd, zodat het geen bedreiging vormt voor volksgezondheid en omgevingskwaliteit.

Gemeentelijk beleid

In het Stedelijk waterplan Tholen 2017-2021 brengt de gemeente Tholen in samenwerking met Waterschap Scheldestromen in beeld 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 met afstemming met de waterpartners.

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. Onderstaand is de watertoetstabel opgenomen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van primaire of regionale waterkeringen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op. Het plangebied ligt daarnaast niet in of nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Binnen deelgebied 1 is momenteel geen verhard oppervlak aanwezig. De aanwezige gronden zijn daar in gebruik als landbouwgrond. De hier te realiseren woonkavel heeft echter nagenoeg eenzelfde omvang als de woonkavel op het perceel Koekoeksweg 6. Deze kavel komt met dit bestemmingsplan te verdwijnen. Omdat de bouw mogelijkheden ongewijzigd blijven, maar alleen verplaatst worden van deelgebied 1 naar deelgebied 2, wordt gesteld dat geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen wordt niet noodzakelijk geacht. Bij het bepalen van de hoogte van het maaiveld wordt rekening gehouden met de afstroombmogelijkheden van het perceel.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater 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.	De beoogde nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande drukriolering. Regenwater wordt afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren (sloten, vijvers e.d.).
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	Er wordt geen grondwater onttrokken. De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. De ontwikkeling leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	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 of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. 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.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen sprake van open water. Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk naar het omliggende oppervlaktewater teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er liggen geen waterlopen langs de projectlocatie, er worden geen nieuwe waterlopen voorzien.
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten in of nabij het plangebied aanwezig.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? *na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).	Nee. Door de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling zal dit niet tot onevenredige overlast leiden. Het plangebied is via de bestaande infrastructuur bereikbaar. Er zullen geen wegen worden gewijzigd of worden aangelegd. Ja. Er zal op eigen terrein worden geparkeerd. Nee.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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 draagt 1.500 meter tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele inrichtingen aanwezig die mogelijk hinder kunnen veroorzaken. Voor deze inrichtingen geldt, dat eventuele hinder veroorzaakt kan worden door de aspecten 'geur' en 'geluid'. De provinciale verordening schrijft voor dat de minimale afstand tussen nieuwe woonbebouwing en bestaande agrarische bedrijven minimaal 100 meter moet zijn, tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat geen hinder optreedt voor de nieuwe woning en de nieuwe woning evenmin de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf beperkt. In dat geval kan uitgegaan worden van een afstandsmaat van 50 meter. In de omgeving van deelgebied 1 zijn op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” enkele agrarische bedrijven toegestaan. De bedrijfsbebouwing mag hierbij opgericht worden binnen de aangegeven bouwvlakken, al dient op grond van de van toepassing zijnde bouwregels een minimale afstand van 40 meter vanaf de as van de aansluitende weg, zijnde de N268, aangehouden te worden. Datzelfde geldt ook voor gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Wonen' (voor zover gelegen in het buitengebied), grenzend aan de N268. Voor de overige wegen dient een afstand van 20 meter tot de as van de weg in acht te worden genomen.

Onderzoek

Aangezien de meest agrarische bouwvlakken en daarmee bedrijven op grotere afstand dan 100 meter van het plangebied zijn gelegen en daarvoor heeft te gelden, dat op kortere afstand van deze agrarisch bedrijven zich reeds burgerwoningen bevinden, wordt in voorliggende situatie alleen specifiek ingegaan op het bedrijf gelegen op aan de overzijde van de N268, gesitueerd aan de Provincialeweg 7. Deze bedrijfsmatige gronden worden aangewend voor het telen van boomvruchten, kleinfruit en noten. Daarnaast is voor het perceel in 2019 een vergunning voor het realiseren van een zorgboerderij aangevraagd. Op basis van artikel 2.17 van de provinciale regelgeving (alsmede rechtspraak) heeft te gelden, dat tussen een boomgaard en een nieuw te realiseren gevoelig bestemming 50 meter in acht te worden genomen. Ook van deze afstand kan worden afgeweken indien gemotiveerd wordt, dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-leefklimaat.

De beoogde nieuwe woning binnen deelgebied 1 zal, gescheiden door de N268, op circa 70 meter van de agrarisch bestemde gronden gelegen aan de Provincialeweg 7 worden opgericht. Hiermee wordt ruim aan de vereiste richtafstand voldaan. Verder is relevant op te merken, nu het perceel mede voor een zorgboerderij zal worden aangewend het aannemelijk is, dat er geen bespuitingen zullen worden uitgevoerd en geen bestrijdingsmiddelen zullen worden gebruikt die schadelijk zijn voor de volksgezondheid.

Tot slot zijn de direct ten zuiden akkerbouwgronden aanwezig. In het door de Wageningen Universiteit opgestelde 'Onderzoek naar driftblootstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Tholen' is onderzoek gedaan naar de veiligheidszones en verantwoorde afstanden rondom dergelijke percelen als gevolg van bespuitingen met toxische stoffen en de blootstelling hiervan op (nieuwe) woningen. Deze veiligheidsafstand varieert van 5 tot >50 meter, afhankelijk van de spuittechniek, de hoogte, het gebruikte gewasbeschermingsmiddel en de aanwezigheid van sloten en/of beplanting (windhaag). Gelet op het feit, dat bij de bewerking van deze akkerbouwgronden reeds met de aldus bestemde burgerwoning Koekoeksweg 1 rekening dient te worden gehouden en de beoogde nieuwbouwwoning, uitgaande van het beoogde ontwerp, door een relatief forse schuur en landschappelijke inpassing bestaande uit Zeeuwse hagen en een bomenweide van de akkerbouwgronden zal worden gescheiden, reikt de veiligheidsafstand daarmee niet tot aan de voorziene woning.

Op basis hiervan kan worden gesteld, dat de beoogde woning binnen deelgebied 1 niet belemmerend zal zijn voor de bestaande bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven. Ook zal de bedrijfsvoering niet van invloed zijn op de woon- en leefkwaliteit ter plaatse.

Conclusie:

Gesteld wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen planvorming.

4.7 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.

Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water (mobiele risicobronnen).

Daarbij worden er binnen het plangebied ook geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de realisatie van het bouwplan.

4.8 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

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

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

Onderzoek

Door Econsultancy is een quickscan natuurwetgeving alsmede een AERIUS berekening uitgevoerd. In het rapport van de quickscan worden de gevolgen van het beoogde voornemen op te beschermen soorten en de gebiedsbescherming op grond van de Wet natuurbescherming beschreven. In de AERIUS rapportage worden de effecten op de Natura2000 gebieden beoordeeld.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een natuurgebied. Het plangebied is op circa 2 kilometer gesitueerd van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied; de Oosterschelde. Gezien de afstand is er geen sprake van versturende effecten als lichthinder of geluidhinder. Het enige mogelijke effect betreft stikstofdepositie wat met name wordt veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer, zowel tijdens de aanleg als eindfase. Echter, uit de berekening van het projecteffect met betrekking de gebruiksfase op de Natura 2000-gebieden blijkt, dat het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof. Het onderzoek naar de stikstofdepositie en berekening is als Bijlage 5 aan deze toelichting gehecht.

Soortenbescherming

Uit de quickscan (Bijlage 6) kunnen – kort samengevat – de volgende conclusies worden getrokken:

Deelgebied 1:

- Ten aanzien van kleine marterachtigen geldt dat er mogelijke migratieroutes aanwezig zijn aan de randen van het gebied, namelijk de sloten met rietkragen. Indien deze sloten en/of de rietkragen worden aangetast tijdens de ontwikkeling wordt nader onderzoek kleine marterachtigen noodzakelijk geacht. Indien er geen aanpassingen plaats gaan vinden aan de sloten en/of rietkragen zullen potentieel aanwezige migratieroutes niet worden aangetast waardoor nader onderzoek niet benodigd wordt;
- Voor de rugstreeppad wordt geadviseerd voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een padden-scherm rondom de onderzoekslocatie te plaatsen. Op deze manier zullen eventueel aangetrokken rugstreeppadden de onderzoekslocatie niet kunnen betreden.

Deelgebied 2:

- Voor de huismus geldt dat de werkzaamheden van de onderzoekslocatie buiten het broedseizoen van de soort dienen te worden uitgevoerd (uitvoeren tussen half september en februari). Voor de potentiële functionele omgeving van de broedplaatsen van de huismus in de directe omgeving geldt dat indien het groen in de voortuin van de woning op de onderzoekslocatie verwijderd dient te worden nader onderzoek naar de huismus noodzakelijk wordt geacht;
- Door middel van aanvullend onderzoek dient meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de functies zomer-, kraam-, paar- en individuele winterverblijfplaats van de onderzoekslocatie voor de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Ten aanzien van mogelijke verblijfplaatsen, foerageergebieden en vlieg-routes van vleermuizen rond de onderzoekslocatie wordt geadviseerd om, bij werkzaamheden in het actieve seizoen van vleermuizen (april t/m oktober) die tussen zonsondergang en zonsopkomst plaatsvinden, verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, weggericht en afgeschermd zijn van gebouwen en bomen, of andere vleermuis-vriendelijke verlichting (amberkleurig) toe te passen;
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

Aansluitend is op basis van de quickscan een vervolgonderzoek voor deelgebied 2 uitgevoerd (Bijlage 7). Het nadere onderzoek concludeert, dat de woning aan de Koe-koeksweg 6 een functie heeft als zomer- en winterverblijfplaats binnen een groter netwerk van verblijfplaatsen voor de Gewone dwergvleermuis. De omvang van de populatie wordt als beperkt ingeschat. Kraam- en paarverblijfplaatsen worden niet verwacht. Verblijfplaatsen en functies voor de Ruige dwergvleermuis en de Laatvlieger worden eveneens niet verwacht op de projectlocatie. Wel zal door de voorgenomen sloop van de woning de verblijfplaats voor de Grote dwergvleermuis verdwijnen. Om een overtreding op grond van de Wet natuurbescherming te voorkomen, zijn mitigerende maatregelen in de vorm van vleermuiskasten, getroffen. Meer concreet: er worden drie alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. De periode van gewenning tot de voorgenomen sloopwerkzaamheden (circa 2 jaar) is voorts voldoende om de te verdwijnen verblijfplaats elders gecompenseerd te hebben. Dit betekent eveneens, dat de te verwachten effecten op de verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis minimaal zijn. Overige maatregelen waaronder het ongeschikt maken van verblijfplaatsen en voorkoming van verstoring zal in een activiteitenplan worden opgenomen en onderdeel zijn van de vereiste ontheffingsaanvraag. Het vervolgonderzoek is vervolgens ter goedkeuring aan de provincie voorgelegd. Aansluitend heeft de provincie aangegeven, dat de beschermde soorten de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling niet in de weg staan.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden

beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Uit de resultaten van de quickscan blijkt, dat deelgebied 2 mogelijk geschikt is voor de bepaalde soortgroepen, waarbij tevens de te nemen vervolgstappen, voor zowel deelgebied 1 (indien aan de orde) en deelgebied 2 zijn aangegeven. Op basis van de quickscan is door middel van een nader onderzoek meer duidelijkheid verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de beschermde soorten in deelgebied 2. Hieruit blijkt, dat voor de sloop van de woning in deelgebied 2 een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd. Vooruitlopend daarop zijn reeds mitigerende maatregelen getroffen en is aangetoond, dat een ontheffing kan worden verleend. Hiermee is de sloop als onderdeel van onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar. Het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming vormt daarmee, indien de juiste adequate maatregelen en vervolgstappen worden genomen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Voldoende aannemelijk is, dat voor onderhavige bestemmingsplanwijziging aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan. Bij de werkzaamheden zal te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen.

4.9 Lucht

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De Wm heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Indien het uitoefenen van bevoegdheden, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 Wm):

- het bestemmingsplan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan dan wel blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (laatstelijk gewijzigd op 7 juni 2012) is dit verder uitgewerkt. Bij ministeriële regeling, de 'Regeling Niet in betekende mate bijdragen' (Regeling NIBM), zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen.

Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig te toetsen aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit. In de praktijk zal daarom voor de nieuwbouw tot ongeveer 1.500 woningen met één ontsluitingsweg geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig zijn.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk ter vervanging van een woning elders binnen het buitengebied. De netto toevoeging bedraagt dan ook

0. Vandaar dat de voorgenomen ontwikkeling gezien kan worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling .

4.10 M.e.r. beoordeling

In artikel 5, onderdeel 6 van Bijlage II Bor is bepaald dat artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II Bor niet van toepassing is op een activiteit als bedoeld in kolom 1 van onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is de activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' genoemd. Indien een initiatief is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject', dan kan artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II Bor derhalve niet worden toegepast. Uit een uitspraak van de ABRvS van 7 december 2016 (Voorzieningenrechter, ECLI:NL:RVS:2016:3279) blijkt dat voor uitleg van het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' aansluiting kan worden gezocht bij het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betreft een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Toetsing

De afdeling overweegt, dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. 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:

- 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 beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft het realiseren van één woning. Deze woning wordt gerealiseerd ter vervanging van een andere woning even verderop aan de Provincialeweg. De netto toename bedraagt daarmee 0. Daardoor is ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is.

Conclusie

Het maken van een milieueffectrapport voor de besluitvorming over het project is niet nodig.

Hoofdstuk 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:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

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.

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:

- Enkelbestemming Artikel 3 Wonen
- Dubbelbestemming Artikel 4 Waarde - Archeologie – 2 en 3

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 Tuin

Een deel van de grond is bestemd tot tuin. Deze grond mag worden aangewend voor sier- en gebruikstuin bij de woning en is uitsluitend de oprichting van erfafscheidingen, bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, toegestaan.

Artikel 4 Wonen

Beide deelgebieden zijn voorzien van de bestemming “Wonen”, conform de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, alsmede voor 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.

In deelgebied 1 mag maximaal één en binnen deelgebied 2 maximaal 4 hoofdgebouwen (woningen) worden gebouwd, met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De onderlinge afstand tussen de gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 meter. Voorts mag de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van Provincialeweg niet minder dan 40 meter en tot de overige wegen niet meer dan 20 meter bedragen. Daarmee wordt dan voldaan aan de afstandseisen. Voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregel diverse goot- en bouwhoogtes opgenomen, als ook oppervlaktematen. Ook is sprake van enkele afwijkingsmogelijkheden, zowel van de bouw- als de gebruiksregels. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de woning op het perceel in deelgebied 1 niet eerder mag worden opgericht, dan nadat is onderzocht of de oprichting van de woning (deelgebied 1) leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten en, indien dat het geval is, er ten behoeve van de oprichting van de nieuwbouw voor deze handeling een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is verleend. De woning in deelgebied 2 mag onder de gelijke voorwaarde worden gesloopt, doch met dien verstande dat dit uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient te geschieden. Tot slot is ook geborgd, dat de nieuwe woning conform het landschappelijke inpassingplan, mede gelet op de direct aangrenzende agrarische gronden zal worden aangelegd, beheerd en onderhouden.

Artikelen 5 en 6 Waarde - Archeologie – 2 en 3

De gronden voor deelgebied zijn gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie -2 en - 3”. Deelgebied 2 is geheel voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 3”. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een oppervlak hebben van respectievelijk meer dan 250 (waarde 2) c.q. 500 m² (waarde 3) en die dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Algemene regels

Artikel 7 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 bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Dit artikel is bepaald welk gebruik wordt gerekend tot strijdig gebruik. Hieronder wordt in ieder geval het (proef)boren naar gas verstaan, waaronder schaliegas en het gebruik van (een gedeelte van) gebouwen als seksinrichting.

Artikel 10 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 11 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 12 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.

Artikelen 13 en 14 Overgangs- en slotregels

In artikel 13 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 nietnaleving 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.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico de nieuwe woning. Tussen de gemeente Tholen en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Tholen vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

6.2 Omgevingsdialoog

Sinds eind 2021 heeft initiatiefnemer het planvoornemen om een woning met bijgebouw te realiseren op het perceel aan de Koekoeksweg besproken met de burens. Het betreft de bewoners van Koekoeksweg 1 (naast het perceel) 2 en 8 (tegenover het perceel) en de eigenaren van het agrarisch bedrijf Provincialeweg 7 (achter het perceel). Daarnaast heeft initiatiefnemer een impressie van de beoogde ontwikkeling per mail toegestuurd aan de bewoners van Koekoeksweg 1. Zij hebben in eerste instantie hun bezorgdheid uitgesproken over het beperken van hun uitzicht door de positionering van de nieuwe bouwmassa. Initiatiefnemer heeft daarop het plan aangepast en de bouwmassa opgeschoven, wat door het toevoegen van de bestemming Tuin ook is vastgelegd. De overige burens hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen beoogde ontwikkeling. Initiatiefnemer onderhoudt contact met alle burens en geeft ze regelmatig een update van de status van de aanvraag.

6.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook aan de volgende adviesorganen/ instanties toegezonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland.

2. Waterschap Scheldestromen.
3. VeiligheidsRegio Zeeland.

Zowel van de provincie Zeeland, Waterschap als de RUD Zeeland is een schriftelijke reactie ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Vanuit de Veiligheidsregio is geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt aangegeven, dat zij met het planvoornemen instemmen.

Reactie Gedeputeerde Staten

Op basis van de uitgevoerde quickscan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het vereiste aanvullend onderzoek in relatie tot de sloop. Aangezien voor de realisatie van de nieuwe woning sloop van de bestaande woning aan de overzijde van de weg vereist is, zal het nader onderzoek in relatie tot de sloop voor vaststelling van het bestemmingsplan afgerond moeten zijn teneinde de uitvoerbaarheid te kunnen aantonen. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor dit onderdeel is dan ook niet voldoende. Wanneer overigens uit het aanvullend onderzoek volgt dat een ontheffing vereist is, volstaat een onderbouwing waarin voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat deze kan worden verleend.

Beantwoording

Het standpunt van Gedeputeerde Staten wordt niet gedeeld. Voor het bestemmingsplan moet aannemelijk zijn, dat de Wet natuurbescherming de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat. Zoals in par. 4.8 is aangegeven, dient voorafgaand aan de sloop van de bestaande woning nader ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd, zodat meer duidelijkheid wordt verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de beschermde soorten. Verder is gezien de aard van de ingreep en de mogelijk te verwachten soorten de kans groot, dat door het tijdig treffen van de juiste mitigerende maatregelen, welke vrij eenvoudig en tegen relatief lage kosten te nemen zijn, verstoring en vernieling kan en zal worden voorkomen. Zo kunnen alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten en/of nestkasten worden geboden en/of speciale dakpannen worden aangebracht in de omliggende bebouwing. Het plan is dan ook financieel uitvoerbaar. Daarnaast wordt opgemerkt, dat tussen de oprichting van de nieuwe woning en de sloop van de bestaande woning enige tijd zit, zodat aan de nadere onderzoeksplicht en eventuele ontheffingsaanvraag, ruim voor de sloop kan worden voldaan.

Reactie Waterschap

De woning moet worden aangesloten op de bestaande drukriolering.

Beantwoording

Dit wordt aan initiatiefnemer meegegeven, zodat dit in de verdere uitwerking wordt geborgd.

Reactie van de RUD – Zeeland

Nu er verontreiniging met asbest is geconstateerd, is het bodemonderzoek ook door de RUD – Zeeland beoordeeld. Verder is de tekst zoals opgenomen in de toelichting correct, met dien verstande dat dat deze wordt aangevuld in die zin dat de eigenaar een BUS-melding bij het bevoegde gezag Wbb voor een beschikking 'ernst en spoed' dient in te dienen.

Beantwoording

De tekst is conform het voorstel van de RUD – Zeeland aangepast.

6.4 Tervisielegging

Daarnaast is op de voorbereiding van het bestemmingsplan artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De gemeente heeft met publicatie in de Staatscourant, het gemeentelijke huis-aan-huis blad en gemeentelijke website, kennisgegeven van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.



REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	41
	Artikel 1 Begrippen	41
	Artikel 2 Wijze van meten	46
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
	Artikel 3 Tuin	49
	Artikel 4 Wonen	51
	Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2	54
	Artikel 6 Waarde-Archeologie-3	56
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
	Artikel 7 Antidubbelregel	59
	Artikel 8 Algemene bouwregels	60
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels	61
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	62
	Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	63
	Artikel 12 Overige regels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
	Artikel 13 Overgangsrecht	65
	Artikel 14 Slotregel	66
 Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Woningverplaatsing Koekoeksweg te Sint-Maartensdijk" met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPKoekoekswegSMD-VG01 van de gemeente Tholen.

1.2 Bestemmingsgrens:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

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

1.5 Aan- en uitbouw:

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

1.6 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.

1.7 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.

1.8 Bebouwing:

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

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

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

1.10 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.12 Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 Bouwen:

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

1.14 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 Bouwlaag:

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

1.16 Bouwperceel:

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

1.17 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.18 Bouwvlak:

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

1.19 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.

1.20 Bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw.

1.21 Bijgebouw:

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

1.22 Dakkapel:

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

1.23 Evenement:

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

1.24 Gebouw:

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

1.25 Hoofdgebouw:

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

1.26 Huishouden:

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

1.27 Kap:

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

1.28 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.29 Lessenaarsdak:

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

1.30 Logies:

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

1.31 Logies met ontbijt:

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

1.32 Onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur):

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

1.33 Overkapping:

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 Seksinrichting:

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

1.37 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.

1.38 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging':

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

1.39 Voorgevel:

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

1.40 Wonen:

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

1.41 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 regels 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 boei-boordhoogten wordt de goot- en/of boei-boordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- c. bij toepassing van een lessenaarsdak wordt goothoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel: onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

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

2.8 Oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – landschappelijke inpassing' een en ander overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 1 en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3;

alsmede voor:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen bouwwerken of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of erfafscheidingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Gebruiksregels

Het gebruik van gronden en gebouwen is niet toegestaan, indien niet aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - landschappelijke inpassing' dient in het kader van een goede landschappelijke inpassing en voor de beperking van optredende drift van toxische stoffen op een woonperceel tijdens bespuitingen van aangrenzende agrarische gewaspercelen uiterlijk binnen een jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen te worden aangelegd, beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan, welke als Bijlage 1 aan de regels is gehecht.

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting

3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de afscherpende capaciteit van de beplantingsstrook niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning ten behoeve van één huishouden met aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt;
- b. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' een en ander overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 1 en overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.3;

alsmede voor:

- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- c. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtstbij gelegen) hoofdverkeersbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N257;
 2. N286;
 3. N656;
 4. N658;
 5. N659.
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtstbij gelegen) hoofdverkeersbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 15 m;
- f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen per bouwperceel ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte/inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)/woning	4 m, tenzij anders aangegeven	ten hoogste 4 m hoger dan de toegestane goothoogte, tenzij anders aangegeven	750 m ³
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3 m	6 m	150 m ²
erfafscheidingen		2 m	
lichtmasten		5 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- g. in afwijking van het bepaalde onder f mag een woning worden uitgebreid binnen het bestaande gebouw waar de woning deel van uitmaakt, waaronder worden begrepen de met de woning één geheel vormende ruimten, zoals schuren en stallen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Herbouw bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder f juncto artikel 7.2 teneinde herbouw van bijgebouwen mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. maximaal 50 % van de oppervlakte- en/of inhoud van de gesloopte bebouwing mag worden teruggebouwd (op een andere locatie binnen het bouwperceel) met een maximum van 200 m² per bouwperceel (aanvullend op de toelaatbare oppervlakte van 100 m²);
- b. de goot- en bouwhoogte mag bij herbouw ten hoogste 3 m respectievelijk 6 m bedragen.

4.4 Algemene gebruiksregels

4.4.1 Algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

4.4.2 Specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 onder f en kamerverhuur toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. er mag aan ten hoogste 4 personen huisvesting worden geboden, met inachtneming van de voorwaarden ten aanzien van de wettelijke eisen ten aanzien van minimale oppervlaktes en omvang van huisvesting;

- b. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- c. er wordt voorzien in een door de gemeente goedgekeurd beheerplan;
- d. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen
- e. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden en gebouwen is niet toegestaan, indien niet aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' dient in het kader van een goede landschappelijke inpassing en voor de beperking van optredende drift van toxische stoffen op een woonperceel tijdens bespuitingen van aangrenzende agrarische gewaspercelen uiterlijk binnen een jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen te worden aangelegd, beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan, welke als Bijlage 1 aan de regels is gehecht.

4.5 Wijzigingsregels

4.5.1 Vergroten aantal woningen

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen teneinde één extra woning toe te staan per bouwperceel, met inachtneming van het volgende:

- a. medewerking wordt slechts verleend aan het toestaan van één extra woning binnen een bestaande bouwmassa waarin al een bestaande woning aanwezig is;
- b. de extra woning wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing;
- c. de inhoud van de woningen mag niet minder dan 500 m³ bedragen;
- d. de oppervlakte van bijgebouwen, inclusief overkappingen mag per woning ten hoogste 100 m² bedragen; de overige bebouwing dient te worden gesloopt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- g. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;

- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- e. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

Artikel 6 Waarde-Archeologie-3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 500 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

6.3.2 *Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij 6.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, 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 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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:

- a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- d. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het (proef)boren naar gas, waaronder schaliegas en het gebruik van (een gedeelte van) gebouwen als seksinrichting.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan 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 12 Overige regels

12.1 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 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen 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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub 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 bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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 de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 overgangsregeling van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Woningverplaatsing Koekoeksweg te Sint-Maartensdijk'.