



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE NOORD-BEVELAND

Bestemmingsplan 'Thoornhof'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
bij besluit van 28 mei 2009

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hoofd



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente
titel

Noord-Beveland
Bestemmingsplan 'Thoornhof'

projectnummer
datum

NB4038
28 mei 2009

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

8 oktober 2008
16 maart 2009
28 mei 2009



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Thoornhof' in de gemeente Noord-Beveland.

INHOUD

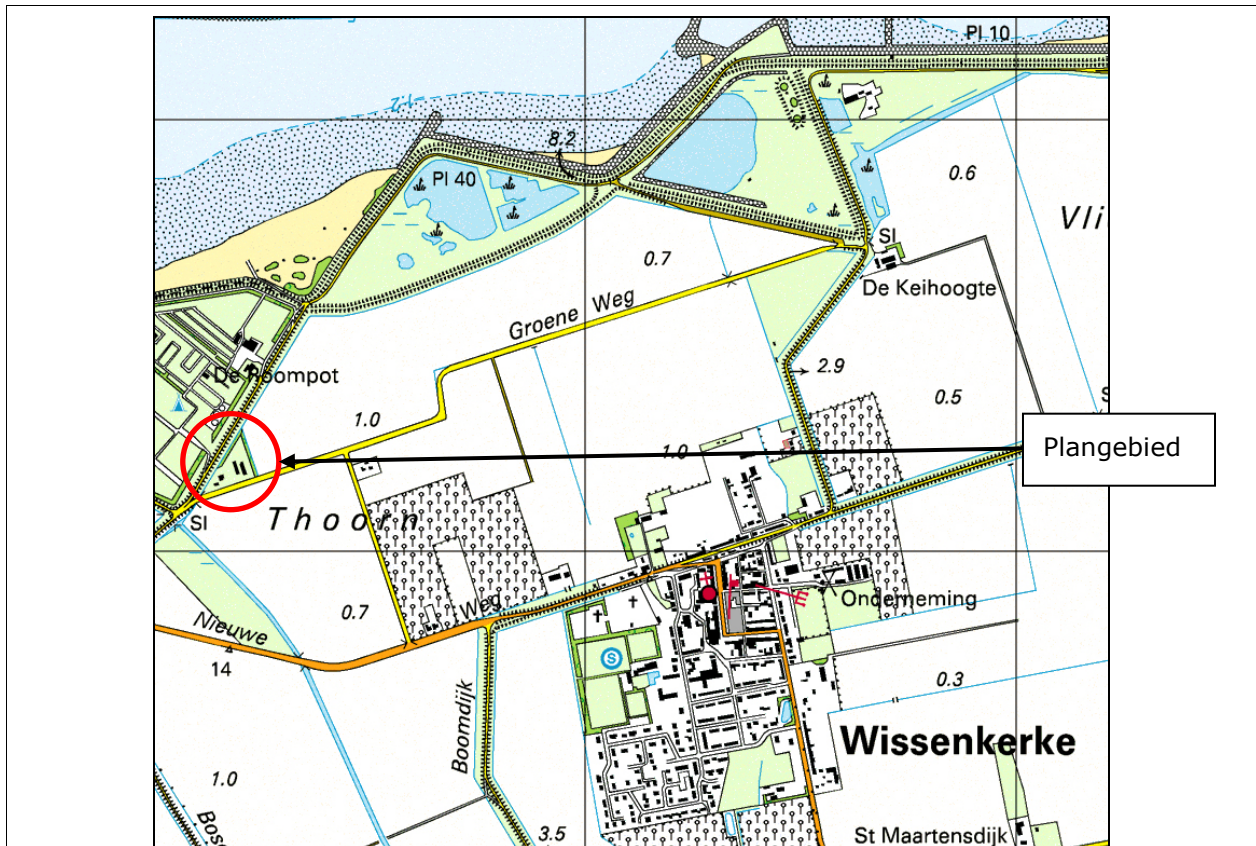
1.	INLEIDING	3
2.	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	11
2.4	Toetsing beleidskaders	12
3.	TOELICHTING OP HET PLAN	15
3.1	Bestaande situatie	15
3.2	Beoogde situatie	16
3.3	Beeldkwaliteit	18
4.	MILIEU EN DUURZAAMHEID	23
4.1	Geluidhinder	23
4.2	Milieuhinder	23
4.3	Bodemverontreiniging	24
4.4	Archeologie	24
4.5	Water	24
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Externe veiligheid	28
4.8	Flora en fauna	29
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	31
5.1	Planvorm	31
5.2	Toelichting op de bestemmingen	32
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
7.	OVERLEG	37

BIJLAGE

1. Vooroverlegreacties ex art. 3.1.1 Bro

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

Aan de Groeneweg nabij Wissenkerke (naast huisnummer 2) was voorheen een varkenshouderij gevestigd. Sinds enige tijd staan de varkensstallen leeg en biedt de bebouwing een desolate aanblik. Sanering van de bestaande varkensstallen en een invulling van de locatie met een nieuwe bestemming is derhalve gewenst. Door Faasse & Faasse projecten B.V. is een plan ontwikkeld om ter plaatse 2 woningen te realiseren. Hiermee kunnen de kosten voor de sanering worden gedragen. Het college van Burgemeester en Wethouders van Noord-Beveland wil, met oog op de ruimte voor ruimteregeling, medewerking aan de beoogde (her)ontwikkeling verlenen. In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' kent de (her)ontwikkelingslocatie momenteel een agrarische bestemming. De gronden zijn bestemd tot 'Agrarische doeleinden, klasse F', waarbij aan de voormalige varkenshouderij een agrarisch bouwblok is toegekend. Het vigerende bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de beoogde ontwikkeling. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de huidige bestemming gewijzigd en een passende planologisch-juridische basis voor de beoogde (her)ontwikkeling geboden.

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

2. BELEIDSKADER

De beoogde (her)ontwikkeling dient te passen binnen de visie/ het beleid dat door de diverse overheden voor het gebied wordt voorgestaan. In dit hoofdstuk wordt derhalve ingegaan op relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat.

In de nota wordt ingegaan op de tendens dat de komende jaren het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied zal blijven stijgen. Tot vrijkomende bebouwing wordt niet alleen de agrarische bebouwing gerekend. Het kan om allerlei soorten bebouwing gaan, zoals bedrijfsgebouwen, kazernes die hun oorspronkelijke functie verliezen. Er is inmiddels een groot aantal provincies dat beleidsregels heeft opgesteld omtrent bebouwing in het buitengebied. Er kan een onderscheid worden gemaakt in de volgende categorieën verspreide bebouwing:

- hergebruik van vrijkomende bebouwing: vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om bedrijvigheid die gelieerd is aan de functie van het buitengebied, zoals bijvoorbeeld recreatiebedrijven. Daarnaast kunnen vestigingsmogelijkheden worden geboden aan niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten en bedrijvigheid, zoals galerieën, kinderdagverblijven, advies- of architectenbureaus. Ook kan de beschikbare ruimte worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg;
- 'Ruimte voor ruimte': om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, hebben provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor – ter financiering daarvan – woningen terug te bouwen ('ruimte voor ruimte'). 'Ruimte voor ruimte' leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. In de praktijk is al de nodige ervaring opgedaan met dit soort mechanismen. Zo hebben rijk en de provincies in Oost- en Zuid-Nederland, in het kader van de reconstructie van de concentratiegebieden veehouderij, afspraken gemaakt over de bouw van woningen als compensatie voor het slopen van stallen en bedrijfsbeëindiging. Dit beleid biedt nu ook andere provincies de mogelijkheid om een kader op te stellen dat bepaalt onder welke omstandigheden en in welke gebieden een 'ruimte voor ruimte'- aanpak aan de orde is. Ook kunnen provincies hiermee actief, via een publiek-private samenwerking, rommelzones saneren en herinrichten;
- nieuwbouw in het buitengebied: los van de sloop van vervanging en hergebruik van bestaande verspreide bebouwing kan voor verbetering van het buitengebied soms

ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden ('rood voor groen', landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging ('rood voor blauw'). Provincies hebben de laatste jaren vooral ervaring opgedaan met de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en – in mindere mate – nieuwe buitenplaatsen.

Om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten, vraagt het rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Dit ruimtelijk beleid levert een belangrijke bijdrage aan zowel de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied als vergroting van de mogelijkheden om er te wonen, werken en te recreëren. In de Nota Ruimte zijn verder een aantal gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Noord-Beveland is niet als zodanig aangemerkt.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien.

Duurzaam ontwikkelen

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerst genoemde hoofddoelstellingen.

- OMGEVINGSKWALITEIT

Het Omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- *gewenste ontwikkeling*: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn, wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- *locatiekeuze*: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De

mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;

- *vormgeving*: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing;
- *bijdrage versterking omgevingskwaliteiten*: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling. Bij ontwikkelingen binnen bestaand gebied is het principe van verevening niet van toepassing. Dit omdat ervan uit wordt gegaan dat verevening in samenhang plaatsvindt door verbetering van het bestaand bebouwd gebied;
- *wettelijke eisen*: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

- BEVOLKINGSGROEI

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Wonen in het buitengebied

Ten aanzien van wonen in het landelijk gebied wordt evenals in de Nota Ruimte geconstateerd dat de positie en functie van het landelijk gebied veranderen. Het versterken van het multifunctionele karakter van het landelijk gebied is dan ook mede als doelstelling geformuleerd. De woonfunctie kan bij deze ontwikkelingen een belangrijke kosten-drager zijn voor het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied, waardoor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt kan worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden en versterkt. Tegelijkertijd kan door het toestaan van een woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen en kan tevens woonmigratie gestimuleerd worden.

Ruimte voor ruimte benadering

Vertrekpunt voor de ruimte voor ruimteregeling vormt het zorgvuldig gebruik van de Zeeuwse ruimte. Wanneer het gebruik, de functie of de kwaliteit van een locatie niet meer past bij de omgeving en/of de maatschappelijke behoeften van het moment, dan verdient hergebruik van die locatie de voorkeur boven de ontwikkeling van een nieuwe locatie. Dat is niet alleen zo in het stedelijk gebied, maar ook in het buitengebied. Om die reden kan dan ook in ruil voor de sanering van detonerende of in onbruik geraakte bebouwing in het buitengebied ontwikkelingsruimte voor woningbouw beschikbaar worden gesteld.

Uitgangspunt voor projecten in het kader van de ruimte voor ruimteregeling is dat de ruimtelijke kwaliteit (gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde) van de betreffende locatie er op vooruit gaat.

In het Omgevingsplan worden mogelijkheden geschetst, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling. Het betreft:

1. het vervangen van bestaande burgerwoningen;
2. de sloop van niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing;
3. het experiment boerenerven;
4. de realisatie van woonparken.

Bij alle vier de mogelijkheden wordt de in het buitengebied geboden ontwikkelingsruimte ingevuld door woningbouw. Het is echter niet uitgesloten dat de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in ruil voor de sanering van functies op een andere wijze wordt opgevuld. Als voorbeeld kan hierbij onder andere worden gedacht aan de herstructurering van de recreatieconcentratiegebieden in de kustzone, waarbij door sanering van bestaande recreatiebedrijven er nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden kunnen ontstaan.

In het verlengde van de hier beschreven mogelijkheden kunnen gemeenten uiteraard aanvullende voorwaarden formuleren. Bijvoorbeeld ten aanzien van de maximale omvang, welstand.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn twee mogelijkheden van deze 'ruimte voor ruimte benadering' van toepassing.

1. SLOOP NIET BEELDBEPALENDE VRIJKOMENDE (AGRARISCHE) BEBOUWING IN HET BUITENGEBIED

Sloop van niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waaronder voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Om dit te bevorderen zal er in ruil voor de sloop ruimte worden geboden voor de bouw van een kwalitatief hoogwaardige (compensatie) woning. Deze planologische ruimte zal niet worden uitgewerkt in gedetailleerde regelgeving met criteria inzake oppervlakte, inhoud, locatie en dergelijke maar zal van geval tot geval worden toegepast zodat individueel maatwerk mogelijk is. Uiteraard zal bij de uiteindelijke afweging een beoordeling moeten plaatsvinden van de te bereiken kwaliteitswinst. Algemene uitgangspunten voor die beoordeling zijn de volgende:

- per saldo dient het te gaan om winst voor de ruimtelijke kwaliteit hetgeen moet blijken uit een onderbouwing van de redelijkheid van de verhouding tussen kosten van de sloop en de beoogde compensatie en een ruimtelijke onderbouwing met nadrukkelijke aandacht voor het aspect beeldkwaliteit;
- het moet gaan om een substantiële omvang te slopen (bedrijfs)bebouwing in het landelijk gebied;
- het dient te gaan om niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, zoals vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen;
- de agrarische functie moet niet meer kunnen worden vervuld;
- sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd;
- karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing mag niet worden gesloopt;
- het betreft in principe compensatie op dezelfde locatie, tenzij daardoor aantasting zou plaatsvinden van landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarden. In

dergelijke gevallen wordt in gezamenlijk overleg gezocht naar een vervangende locatie;

- er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de agrarische bedrijven in de omgeving;
- in de regel gaat het om één hoogwaardige compensatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen, wanneer het gaat om een uitzonderlijke omvang van te slopen bedrijfsgebouwen, kan het gaan om twee woningen;
- in alle gevallen moet het totale bouwvolume afnemen.

- WOONPARKEN

Voor de realisatie van een woonpark dient sprake te zijn van een win-win situatie. Er dient ter plaatse (of elders) een (fysiek) probleem te worden opgelost, dan wel ondersteuning geboden te worden aan een gewenste ontwikkeling. Bij problemen valt te denken aan vrijkomende terreinen en/of bebouwing die hun (agrarische) functie hebben verloren of aan sanering van niet in het landelijk gebied passende functies. Voorbeelden zijn een transportbedrijf, (leegstaande) varkensstallen, uienverwerkende industrie e.d. Evenals bij de overige vormen van de ruimte voor ruimteregeling wordt de noodzakelijk geachte investering in de omgevingskwaliteit (de vereveningsbijdrage) geleverd door de kosten die gepaard gaan met de sanering van niet in het landelijk gebied passende functies of het oplossen van een (fysiek) probleem. In ruil voor deze investering mag een bepaalde hoeveelheid woningen worden gerealiseerd om daarmee de gemaakte kosten terug te kunnen verdienen.

De omvang van een woonpark wordt in eerste instantie dus bepaald door de benodigde investeringen voor het saneren van het 'probleem'. Daarnaast kunnen ook locatie, ligging en kwaliteit mede een rol spelen in de omvang. Ten slotte speelt ook een rol in hoeverre de omvang van het woonpark de bundelingsdoelstelling beïnvloedt.

Om te kunnen bepalen hoeveel woningen er in een bepaalde situatie gerealiseerd kunnen worden, wordt gebruik gemaakt van de methodiek van grondexploitatie en de daarbij behorende grondquote.

Ten einde de woonmigratie en de wooneconomie te bevorderen worden de ontwikkeling van nieuwe woonparken en (indien mogelijk) de planmatige uitbreiding van bestaande parken, passend binnen de aangegeven randvoorwaarden, ondersteund.

De bundelingsdoelstelling mag als gevolg van het realiseren van woonparken per regio ten hoogste 5% afwijken. Eén en ander wordt bezien over een periode van maximaal 5 jaar.

Ook in en/of direct grenzend aan kernen in het landelijk gebied bevinden zich soms gebieden die zich lenen voor sanering, herstructurering en opwaardering. Ten einde dit te stimuleren en om hiervoor voldoende kostendragers te vinden kan voor de genoemde gevallen ook gedacht worden aan het realiseren van een woonpark.

Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt gelden dezelfde voorwaarden als voor woonparken in het landelijk gebied. De woningen die worden gerealiseerd in woonparken in en/of direct grenzend aan kernen in het landelijk gebied worden meegerekend ten behoeve van de realisatie van de inbreidingsdoelstelling.

Handreiking verevening

De handreiking verevening geeft een nadere uitwerking aan het in het Omgevingsplan opgenomen principe van verevening (ook wel rood voor groen genoemd). Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is dat deze gepaard gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit. Maatwerk vormt hierbij het uitgangspunt. In de handreiking verevening en de daarbij behorende toelichting wordt hier een voorzet voor gegeven.

Het Omgevingsplan kent twee hoofdvormen van het principe van verevening:

- verevening in omgevingskwaliteit;
- de ruimte voor ruimte benadering.

Voor de onderhavige ontwikkeling is de ruimte voor ruimte benadering van toepassing. In geval van de sloop van niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing wordt ter illustratie van de ontwikkelingsmogelijkheden die dit kan bieden, verwezen naar voorbeelden van identieke regelingen van andere provincies, waarbij voor de sanering van tenminste 850 m² vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing of 0,5 hectare solitaire glasopstanden de mogelijkheid tot realisatie van 1 bouwkegel wordt geboden. In geval van een woonpark wordt de omvang ervan in eerste instantie bepaald door de benodigde investeringen voor het saneren van het 'probleem'. Daarnaast kunnen ook locatie, ligging en kwaliteit mede een rol spelen in de omvang. Ten slotte speelt ook een rol in hoeverre de omvang van het woonpark de bundelingsdoelstelling beïnvloedt. Om te kunnen bepalen hoeveel woningen er in een bepaalde situatie gerealiseerd kunnen worden, wordt gebruik gemaakt van de methodiek van grondexploitatie en de daarbij behorende grondquote.

Om te kunnen bepalen hoeveel woningen als kostendragers gerealiseerd kunnen worden, wordt gebruik gemaakt van een benadering gebaseerd op de methode van grondprijsberekening in gemeentelijke exploitatieplannen, waarbij de kosten van het bouwrijp opleveren van bouwgrond worden gedekt door de grondprijzen.

Bij deze benadering kan er in algemene zin van worden uitgegaan dat ongeveer 25% van de marktwaarde van een woning bestaat uit grondkosten (grondverwerving + bouw- en woonrijp maken). Dit wordt ook wel de grondquote genoemd.

Zijn de kosten hoger dan moeten er of meer woningen of woningen met een hogere verkoopprijs worden gerealiseerd. Zijn de kosten lager dan kan het ook met minder woningen.

De bouwkosten (incl. architect e.d.) en de eventuele winst daarop worden buiten beschouwing gelaten, evenals de bouwkosten en de exploitatielasten voor bijzondere voorzieningen bij of binnen een woonpark (bijvoorbeeld: zwembad, golfbaan, manege, restaurant-hotel). Bijzondere voorzieningen leveren overigens wel een grondopbrengst.

Beeldkwaliteit

Bij het toevoegen van woningen in het landelijk gebied dient expliciet aandacht te worden besteed aan beeldkwaliteit. Bij ieder plan dienen de volgende denkstappen doorlopen en beschreven te worden:

1. inventarisatie en beschrijving van het plangebied én de relatie met de omgeving van het plangebied;
2. inventarisatie van de ruimtelijke randvoorwaarden binnen het gebied en beschrijving van het ruimtelijk programma binnen het plangebied in relatie tot beeldkwaliteit;

3. waardering van de gevonden elementen uit stap 1 in relatie tot het ruimtelijke programma (stap 2) voor het plangebied. Welke elementen zijn waardevol, karakteristiek, beeldbepalend etc. In welke mate moeten deze elementen een rol spelen bij de nieuwe inrichting van het plangebied?
4. hoe zijn de elementen uit stap 3 betrokken bij de nieuwe inrichting van het plangebied of het behoud van de bestaande situatie? Bij het ontwerp van het plangebied kunnen de waardevolle elementen een rol spelen bij de inrichting of ze worden bewust maar beargumenteerd genegeerd.

2.3 (Boven) gemeentelijk beleid

Thematische regiovisie De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema wonen.

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. Opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. Benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid);
4. Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones;
5. Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

De projectlocatie ligt in een balansgebied. De ontwikkelingen bij kernen in balansgebieden dienen qua maat, schaal en vormgeving te passen bij het karakter van het dorp en moeten leiden tot behoud en versterking van de (historische) dorpsstructuur, behoud en versterking van de bestaande relatie met het landschap alsmede behoud en versterking van de beeldkwaliteit van het dorp.

Welstandsnota Noord-Beveland (juni 2004)

Doel van de Welstandsnota is inzicht te verschaffen in het huidige en het toekomstige wettelijke beleidskader omtrent welstandstoetsing en het opstellen van zogenaamde 'loketcriteria' voor veel voorkomende bouwwerken (dakkapellen, aan en uitbouwen, bijgebouwen e.d.). Tevens wordt een voorzet gegeven voor een te ontwikkelen gebiedsgericht welstandsbeleid voor Noord-Beveland. In de Welstandsnota is opgenomen welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied. In sommige gebieden is het welstandsbeleid minder 'streng' dan in andere gebieden.

Het plangebied valt binnen het 'Polderlandschap'. Dit Polderlandschap betreft bijzonder welstandsgebied. Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer

Deze gebiedsvisie gaat over het gebied rondom het Veerse Meer. Een prachtig gebied dat in deze vorm nu ruim veertig jaar bestaat. Na die veertig jaar heeft het gebied behoefte aan een kwaliteitsimpuls. Om deze kwaliteitsimpuls tot een eindbeeld te bereiken is een aantal hoofddoelstellingen geformuleerd. Deze hoofddoelstellingen kunnen tevens worden gezien als prioriteiten. De hoofddoelstellingen zijn als volgt geformuleerd:

- verbetering en innovatie van de economische positie van de toeristisch-recreatieve sector;
- verbetering van de waterkwaliteit;
- versterking van de landschappelijke inrichting van het gebied;
- herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden;
- verbetering van de verkeersafwikkeling van, in en naar het gebied;
- het bieden van voldoende ruimtelijke en economische kaders voor op de markt en de maatschappij;
- gerichte (verbrede) agrarische ondernemer.

De planlocatie grenst aan het gebied dat aangegeven is als een ontwikkelingszone platelandstoerisme (gebruiks-) natuur en landgoederen. Ook is het plangebied gelegen aan het einde van de groenblauwe dooradering (natuurvriendelijke oevers, binnendijken).

2.4 Toetsing beleidskaders

De diverse overheden streven, ieder op hun eigen schaalniveau, naar een duurzame ontwikkeling/inrichting van de ruimte. Daarbij hoort de mogelijkheid om voor vrijkomende terreinen en/of bebouwing die hun (agrarische) functie hebben verloren een nieuwe invulling te geven om daarmee verpaupering te voorkomen. In dit kader is de 'ruimte voor ruimte' regeling ingesteld.

Door het oplossen van knelpunten in het buitengebied kan een bijdrage worden geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Voor de onderhavige ontwikkeling worden er in het Omgevingsplan Zeeland twee mogelijkheden geboden die invulling kunnen geven aan het 'ruimte voor ruimte' principe. Dit betreffen de woonparkregeling en de ontwikkeling van de locatie na sloop van de niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing.

De woonparkregeling is in principe geënt op het oplossen van een (milieu)knelpunt in het buitengebied, de sloop van niet-beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing en een invulling van de locatie met woonbebouwing is meer gericht op het leveren van een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

In beleidsmatige zin is de voorgenomen ontwikkeling met name geënt op eerstgenoemde mogelijkheid.

Bestemmingsplanmatig is aan de projectlocatie een agrarisch bouwblok toegekend. Het is echter milieuhygiënisch ongewenst dat een intensieve veehouderij direct naast een recreatieconcentratie is gevestigd. Gelet op geringe afstand van de projectlocatie tot de recreatieconcentratie 'De Roompot' heeft het effectueren van de mogelijkheden die bestemmingsplanmatig worden geboden in de optiek van de gemeente niet de voorkeur. Er wordt reeds jarenlang gezocht naar een alternatieve invulling, zodat het bedrijf kan worden gesaneerd.

Ter bepaling van het aantal op te richten woningen is de grondquote-benadering gehanteerd:

Groeneweg 2: grondquote	
Verwerving + kk	€ 214.772
Sanering + bouwrijp maken	€165.875
brandblusvoorzieningen	€ 1.000
persriolering	€ 19.000
plankosten	€ 25.000
bodemonderzoek	€ 2.000
rente	€ 51.318
totale grondkosten	€ 478.965
benodigde totaalopbrengst woningen	€ 1.915.859
marktwaaarde per woning bij 2 stuks	€ 957.930

Teneinde ter plaatse van de projectlocatie een knelpunt te kunnen wegnemen en de ruimtelijke kwaliteit te kunnen verbeteren, wordt de bouw van minimaal twee woningen noodzakelijk geacht. Gelet op de locatiespecifieke en stedenbouwkundige aspecten wordt de bouw van twee woningen aanvaardbaar geacht.

De agrarische bedrijfsvoering van bedrijven in de nabijheid van de beoogde woningen zal door de voorgestane ontwikkeling niet worden belemmerd.

De woningen zullen dusdanig worden vormgegeven dat de omgevingskwaliteit, in vergelijking met de huidige situatie, sterk verbetert. Er zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en een hoogwaardige vormgeving van de bebouwing (verwezen wordt verder naar hoofdstuk 3). De nieuwbouw van de vrijstaande huizen draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod. Op beperkte schaal kan invulling worden gegeven aan de vraag naar landelijk wonen.

Terzijde wordt opgemerkt dat in het Omgevingsplan Zeeland is gesteld dat nieuwe woningen in het landelijk gebied niet worden betrokken bij de analyse voor de taakstelling 50 – 50 inbreiding – uitbreiding én, indien sprake is van minder dan 10 woningen, niet bij de analyse van de bundelingsdoelstelling.



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie

3. TOELICHTING OP HET PLAN

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de Thoornpolder en is ingeklemd tussen de Longroomweg en Groeneweg. In figuur 4 is een luchtfoto van de bestaande situatie opgenomen. De Longroomweg is op een hoge dijk gesitueerd. Aan de noordzijde van deze dijk, en daarmee van het plangebied, ligt recreatiepark/camping 'De Roompot'. Dit recreatieterrein is omgeven door een groensingel, waardoor de bebouwing en activiteiten op het terrein vanaf het openbaar gebied nauwelijks waarneembaar zijn.

Aan de westzijde van het plangebied, aan de Groeneweg, zijn twee vrijstaande woningen gesitueerd. Een zomerwoning (nr. 1) en de voormalige bedrijfswoning (nr. 2). De zomerwoning kent de karakteristiek van de traditionele Zeeuwse arbeiderswoning. Eén laag met een steil zadeldak, verticale gevelopeningen, etc. De voormalige bedrijfswoning is van meer recente bouwdatum (mogelijk jaren '50). Deze woning is twee bouwlagen hoog en heeft een flauw zadeldak. Beide woningen kennen een voortuin en zijn daarmee op ruime afstand van de Groeneweg gesitueerd.

Aan de oost- en zuidzijde van de beoogde woningbouwlocatie liggen agrarische gronden (akkerbouwland). Hier is sprake van een open, landschappelijk karakter.

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich twee varkensstallen. De bebouwing is niet meer in gebruik en het perceel maakt een desolate indruk. De bebouwing is door hoog opgaand groen aan het oog onttrokken. In totaal heeft de beoogde (her)ontwikkelingslocatie een oppervlakte van circa 0,6 hectare. In figuur 5 zijn foto's van de huidige situatie weergegeven.



3.2 Beoogde situatie

In figuur 6 is de beoogde situatie weergegeven. De varkensstallen zullen worden gesaneerd en op deze gronden worden twee vrijstaande woningen op ruime kavels gerealiseerd. Daarbij wordt een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk beeld voorgestaan.

Op basis van de analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd welke daarna zijn omgezet in een ruimtelijk programma.

Met de sanering van de (in verval rakende) varkensstallen en de beschreven inrichting van het plangebied vindt een kwaliteitsimpuls plaats. De ontwikkeling vindt plaats op reeds bebouwde gronden. Door het in te vullen met twee woningen kan enerzijds voldoende financiële draagkracht worden verkregen om de aankoop- en saneringskosten te dragen en kunnen er anderzijds voldoende ruime kavels worden gecreëerd ten gunste van een groene en landschappelijke inpassing. De gronden aan de noord- en westzijde van de (her)ontwikkelingslocatie zijn reeds bebouwd (recreatiepark en (zomer)woningen). De woningen vormen daardoor geen losse enclave in het landschap. Op verantwoorde wijze worden bebouwingselementen vervangen/toegevoegd. Het gebied aan de oost- en zuidzijde van het plangebied kent, zoals eerder beschreven, een open, agrarisch karakter. Door de kleinschaligheid van de ontwikkeling ontstaat een bebouwingscluster die uitstekend past in het Noord-Bevelandse landschap. De boerderijen zullen als groene eilanden in het open landschap liggen en een hoogwaardige vormgeving kennen.

Allereerst is gekozen om de bestaande groensingel rondom de percelen aan te houden zodat de eenheid die de percelen nu vormen geborgd wordt. Op deze wijze wordt er geen inbreuk gepleegd op het bestaande landschap. De ontsluiting van de percelen zal plaatsvinden enerzijds via de bestaande ontsluiting van het perceel en anderzijds zal er een nieuwe aansluiting gemaakt worden voor de andere woning. Parkeergelegenheid, zowel voor de bewoners als voor bezoekers, zal op eigen terrein worden geboden.

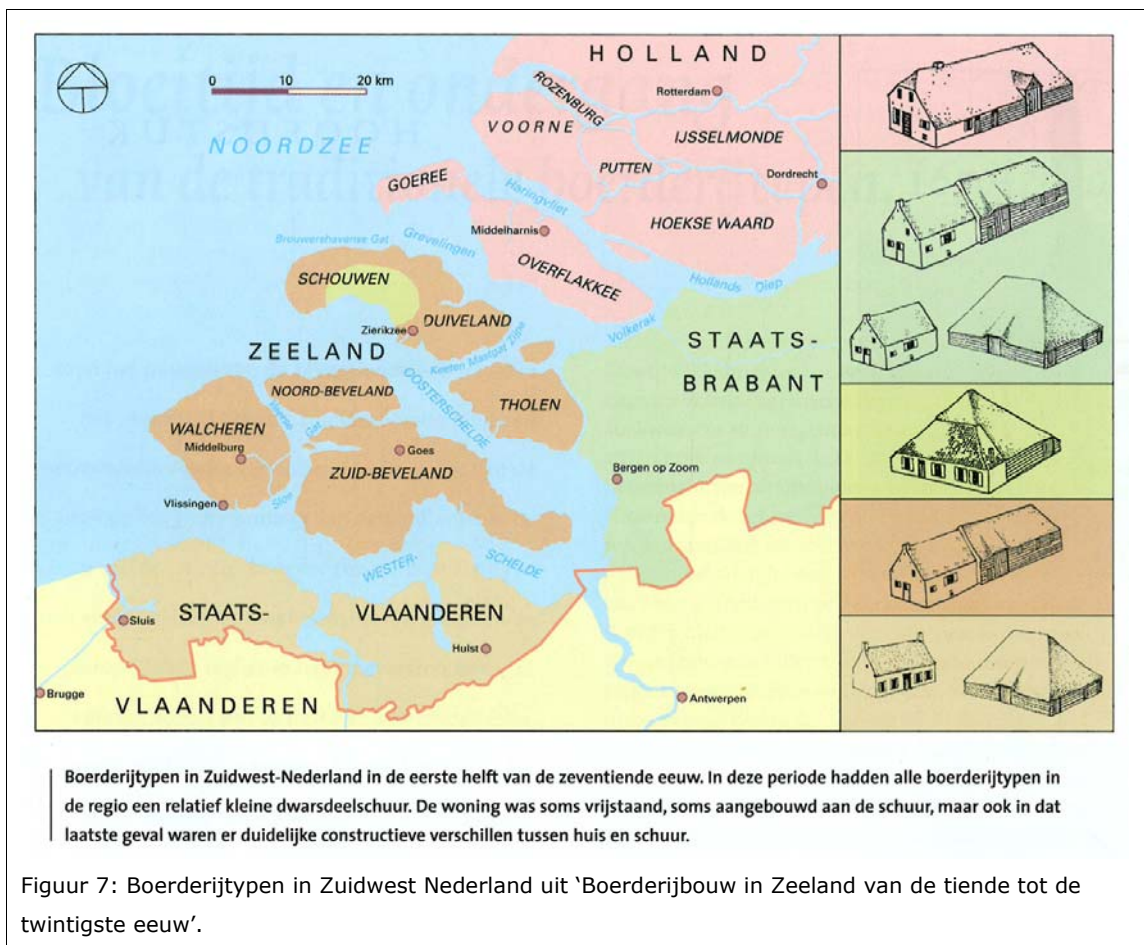
Tot de Groeneweg wordt met de nieuwbouw voldoende afstand aangehouden. De bestaande rooilijn van woning nr. 2 wordt niet overschreden. De bestaande wegsloot langs de Groeneweg blijft bestaan en de weg behoudt zijn groene inbedding.

De grootte van de kavels varieert tussen de circa 2.000m² en 4.200m². Deze kavels krijgen een groene uitstraling. Zo worden bijvoorbeeld de erfafscheidingen gevormd door hagen en groensingels. De bebouwing zelf komt enigszins terug op de kavel te liggen. De afstand van de voorgevels van de nieuwbouw tot de as van de weg bedraagt 20 meter, waarmee ruime, groene voortuinen ontstaan. De huidige nokrichtingen zijn afwisselend en beoogd wordt dit door te zetten langs de Groeneweg. De woning die zowel aan het open landschap als aan de Groeneweg grenst, zal van een meerzijdige oriëntatie (meerdere representatieve gevels) worden voorzien.



Figuur 6: Beoogde verkaveling

De keuze van het type bebouwing komt voort uit het landelijke gebied van Noord-Beveland. De woningen moeten geen contrasterende bebouwing vormen maar juist een goede aanvulling op het landschap. Vandaar de keuze voor traditionele schuurboerderijen bestaande uit een woon- en schuurgedeelte (zie ook figuur 7). De beoogde woningen omvatten een grote massa. Deze massa wordt doorbroken door toepassing van deze woningtypen. Ook de hoogte van de bebouwing (anderhalve laag met kap) hangt samen met het landschappelijke aspect. De bebouwingshoogte zal overigens, met een goothoogte van maximaal 4 meter en totale hoogte van 9 meter, beperkt blijven. Deze hoogtematen wijken niet af van die van bebouwing in de directe omgeving. Een indicatieve verkaveling en bijbehorende gevelaanzichten zijn weergegeven in figuren 6 en 8.



3.3 Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit, materialisering en beplanting zijn de volgende spelregels geformuleerd.

1. Hoofdmassa:

- *Type bebouwing/ uitstraling:*

Traditioneel, Zeeuwse schuurboerderijen en boerenbedoeninkjes.

(Zeeuwse schuurboerderij: kenmerkend is de eenvoudige rechthoekige plattegrond waarbij het woonhuis direct tegen de schuur is gebouwd. Vaak bevinden

woning en schuur zich onder hetzelfde dak. Hoewel aan elkaar gebouwd, vormen het huis en de schuur veelal geheel zelfstandige constructies).

- *Plaatsing op de kavel:*

De woningen zullen vrij op de kavel worden gesitueerd, waarbij de afstand tussen de hoofdgebouwen minimaal 20 meter bedraagt.

- *Aantal bouwlagen:*

Anderhalve laag met kap tot een maximale bouwhoogte van 9 meter.

2. Gevels:

- *Materialisatie en kleurgebruik:*

Natuurlijke streekeigen materialen zoals baksteen met een ingetogen kleurstelling (aarde tinten). Een derde van het hoofdvolume, het oorspronkelijke schuurgedeelte, bestaat uit gepotdekselde houten planken of een goed gelijkend ander materiaal. Ramen en deuren worden uitgevoerd in hout of een goedgekend ander materiaal met hetzelfde profiel.

- *Detailering:*

De detailering dient een traditionele uitstraling te hebben. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de realisatie van duidelijke neggen van het kozijn ten opzichte van het metselwerk;

- *Gevelindeling:*

De gevels van het oorspronkelijke woongedeelte hebben een eenvoudige verticale gevelindeling. Gevelopeningen in het oorspronkelijke schuurdeel zijn kleinschalig en horizontaal zodat ze passend zijn in de horizontale indeling van het potdekselwerk.

- *Steunkleuren van de kozijnen:*

Deze zijn zwart/ nachtblauw / donkergroen en/of wit.

3. Dak:

- *Goothoogte:*

Maximaal 4 meter

- *Daktype:*

De kapvorm van de woningen bestaat uit een zadeldak.

- *Dakbedekking/ kleur:*

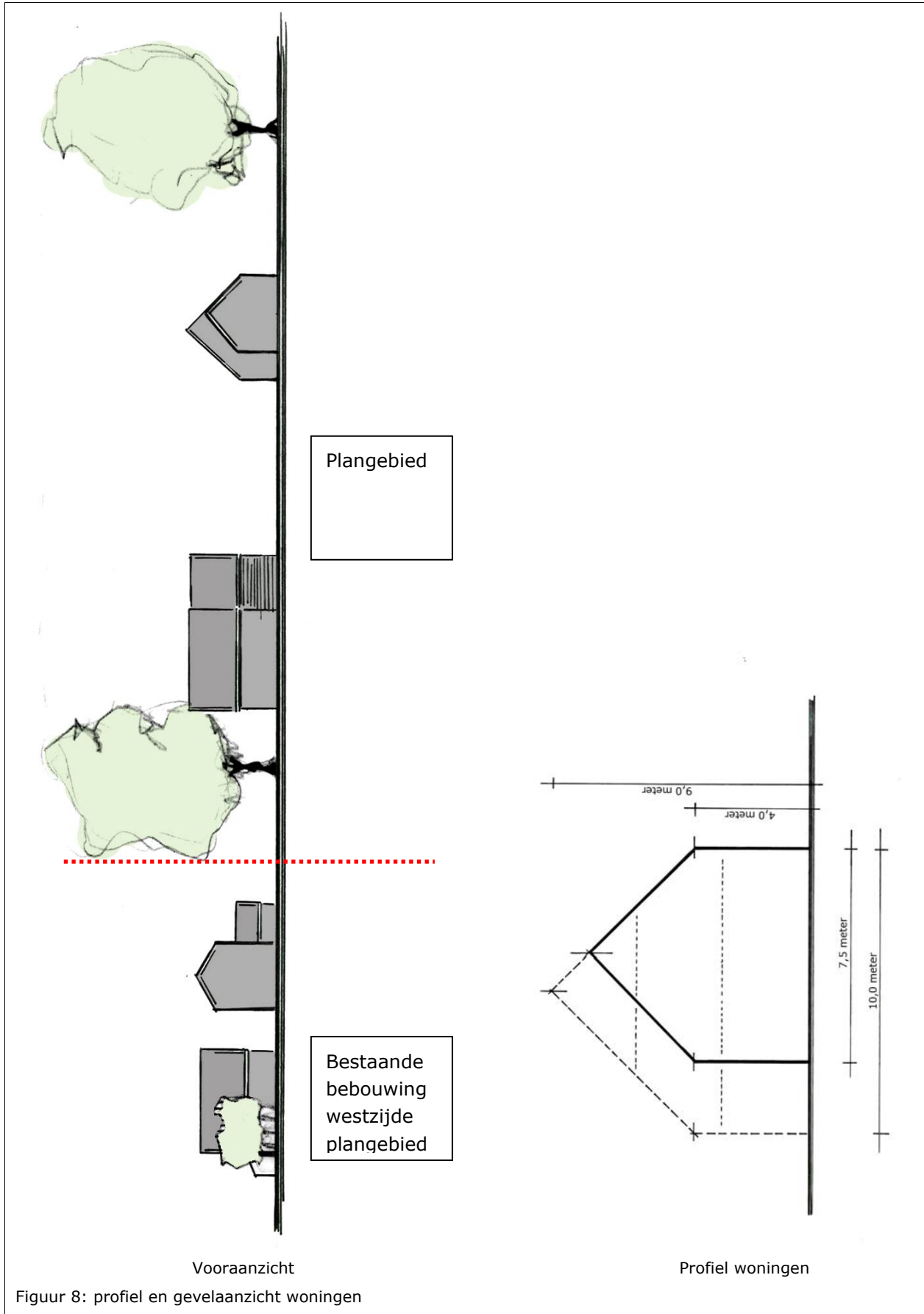
De dakbedekking van de woningen bestaat uit kleinschalige keramische of gelijkwaardige pannen met een matte antracietblauwe kleur. Geglazuurde of verglaasde dakpannen zijn niet toegestaan.

- *Overstek:*

De expressie van de kap kan worden ondersteund door de belijning van uitgebouwd goten en boeidelen.

- *Dakopbouw, dakkapel, dakraam:*

Aan de voorzijde van de woning worden geen dakopbouwen en dakkapellen toegestaan. Smalle, verticale dakramen zijn wel toegestaan.



Figuur 8: profiel en gevelaanzicht woningen

4. Bijgebouw:

- *Plaatsing op de kavel:*
Achterop de kavel en niet zichtbaar vanaf de straatzijde.
- *Materialisatie van de wanden:*
Heeft een streekeigen schuurachtige uitstraling en bestaat uit gepotdekselde houten planken of een goed gelijkend ander materiaal.
- *Daktype en materialisatie:*
Zadeldak en materiaal identiek aan de dakbedekking van het hoofdvolume van de woning. De hellingshoek van de daken bedraagt minimaal 40 en maximaal 50 graden.

5. Efscheiding:

- *Hoogte:*
Voorzijde tot maximaal 1 meter en als erfscheiding met aanpalende percelen tot maximaal 2 meter.
- *Type:*
Haag bestaande uit streekeigen beplanting zoals een liguster of beukenhaag.

4. MILIEU EN DUURZAAMHEID

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De verkeersbelasting op de Groeneweg en de Longroomweg, de wegen die het plangebied begrenzen, is laag. In het kader van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (1999) is voor een zuidelijker gelegen gedeelte van de Longroomweg de 50 dB(A)-contour berekend. Deze lag op 13 meter uit het hart van de weg. De verkeersintensiteit op het wegdeel dat aan het plangebied grenst, ligt lager. Afslagen naar andere wegen (zoals het recreatiepark) zijn immers al gepasseerd. De contour zal derhalve nog dichter op de weg liggen, terwijl de afstand vanuit het hart van de weg tot de beoogde woningbouw minimaal 15 meter bedraagt. Van de Groeneweg maakt vrijwel enkel bestemmingsverkeer gebruik, hetgeen gezien de aanwezige functies die gesitueerd zijn aan deze weg leidt tot een lage verkeersbelasting. De vrijstaande woningen komen hier eveneens minimaal 15 meter uit het hart van de weg te staan. Redelijkerwijs kan derhalve gesteld worden dat wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf(spand) in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich het recreatiepark De Roompot. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dient met milieugevoelige functies tot kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. 50 meter in acht te worden genomen. Het maatgevende aspect is daarbij geluid. De nieuwe woonbebouwing komt niet binnen een afstand van 50 meter van het recreatiepark. Bovendien worden beide gebieden door een dijk van elkaar gescheiden. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door Mitec Advies B.V is in augustus 2007 een verkennend bodemonderzoek voor de projectlocatie uitgevoerd. Op basis van het onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de gestelde hypothese 'onverdachte locatie' aangenomen dient te worden. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' aangenomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging van het verdrag is in 2006 de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden, en is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende terreinen van archeologische waarde (monumenten) aangegeven. Op deze kaart staat het plangebied niet aangegeven als archeologisch waardevol terrein. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Voor het plangebied is de trefkans laag. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een watersysteem is een samenhangend en functionerend geheel van oppervlaktewater, grondwater, waterbodems, oevers en technische infrastructuur met inbegrip van de daarin voorkomende levensgemeenschappen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Start-overeenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen.

Waterkansenkaarten

Om vanuit het waterbeheer in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande ongewenste situaties bij te sturen, zijn door de provincie Zeeland waterkansenkaarten ontwikkeld. Op basis van geologische en hydrologische uitgangspunten zijn voor de verschillende functies en het landgebruik kansen en bedreigingen in beeld gebracht. Resultaat zijn de kansenkaarten voor het landelijk en het stedelijk gebied en een kansenkaart voor het thema wateroverlast. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden en het waterbeheer in beginsel tegen geringe kosten kan worden uitgevoerd.

Uit de waterkansenkaarten blijkt dat er binnen het plangebied geen infiltratiemogelijkheden zijn en dat deze minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Verder is het gebied gedeeltelijk bestempeld als aandachtsgebied waterhuishouding. Daar staat tegenover dat de gronden matig zettingsgevoelig zijn.

Watermaatregelen

De 'Handreiking Watertoets' beschrijft een aantal thema's, waaraan een ontwikkeling kan worden getoetst. Toetsing aan deze thema's levert de zogenaamde watertoets op. In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de toetsing weergegeven. Het wateradvies betreft de vooroverlegreactie in het kader van artikel 3.1.1 Bro, zie bijlage 1.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	De Longroomdijk is een regionale waterkering. De buitenbeschermingszone valt over een deel van het plangebied. Hieruit volgen geen beperkingen.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem	Toename van het verhard oppervlak neemt beperkt toe, extra waterberging is niet nodig. Overwogen zal worden om over te gaan tot opvang en gebruik van het hemelwater, welke de voorkeur van het Waterschap heeft boven lozing van afgekoppeld hemelwater op de sloot.
Riolering	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Er wordt een persriolering aangebracht

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied, noch is het plangebied gelegen in of in de nabijheid van grondwaterbufferzones.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Niet van toepassing
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	De locatie is matig zettingsgevoelig.
Grondwateroverlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Er is geen sprake van grondwateroverlast. De provinciale Verordening waterhuishouding Zeeland 2002 geeft als richtlijn voor nieuwe plannen een ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen open water gerealiseerd. De afkoppelbeslisboom zal in acht worden genomen bij het afkoppelen. Het gebruik van uitlogende materialen wordt zo min mogelijk gebruikt daar waar het met regenwater in aanraking komt.
Grondwaterkwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Het dichtstbijzijnde natuurgebied ligt op een afstand van meer dan 100 meter. De aangrenzende dijk is aangewezen als beheersgebied. Dit levert echter geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	nvt

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit niet meer van toepassing. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. In de periode tot de inwerkingtreding van het NSL geldt een NIBM-grens van 1% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀. In de periode vanaf de inwerkingtreding van het NSL ligt die grens op 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van deze stoffen. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden. Als een project niet leidt tot een toename groter dan 1% of 3% voor zowel PM₁₀ als NO₂, dan vindt geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

1% criterium (interimperiode):

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De ontwikkeling voldoet aan het 1% criterium omdat het hier gaat om een ontwikkeling kleiner dan 500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Bovendien blijkt uit de Luchtkwaliteitskaart Zeeland dat het jaarlijkse aantal overschrijdingen van de grenswaarde PM₁₀ (eikpunt 2010) ter plaatse van het plangebied niet boven de wettelijke hoeveelheid van 35 dagen uitkomt (zie figuur 8). Het getal in deze figuur, 24 ter plaatse van de projectlocatie, mag overigens nog worden verminderd met

een zogenaamde zeezoutaftrek van 6 dagen (conform Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007), zodat het aantal overschrijdingsdagen uitkomt op 18. Derhalve is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten.



4.7 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO '99) en de 'Publicatiereeks Gevaarlijk Stoffen' (PGS) deel 15.

Transport

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2e kamer 1995-1996', de handreiking 'Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998' en de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004'.

Op basis van de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996' dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen, indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute, te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR) van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals wo-

ningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Over de Oosterschelde en via de Oost-westweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bron: Risicokaart Zeeland). Deze zijn echter op ruime afstand van het plangebied gelegen en de activiteit vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Buisleidingen

Volgens het Omgevingsplan dienen planologisch relevante leidingen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen / goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (i.c. 47,5 cm);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

In en nabij het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen (bron: Omgevingsplan Zeeland).

Stationaire bronnen

Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Nabij het plangebied bevindt zich ter plaatse van het recreatiepark De Roompot een propaantank (bron: Risicokaart Zeeland). Deze ligt echter niet in de nabijheid van het plangebied. De beoogde woningbouwlocatie valt niet binnen de risicocontouren van de propaantank. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om ter plaatse woningbouw te realiseren.

4.8 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De planlocatie ligt niet in de beschermingszone van een gebied in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet. Het plangebied maakt tevens geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gege-

vens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het plangebied valt in hok x040-y401, waar onder meer zijn aangetroffen (peildatum mei 2008):

- 9 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode lijst;
- 2 soorten zoogdieren, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 2 soort broedvogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 5 soort broedvogels, voorkomend in de Vogelrichtlijn;
- 15 soorten broedvogels, voorkomend op de Rode lijst;
- 101 soorten watervogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 2 soorten amfibieën, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 1 soort amfibie, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 1 soort amfibie, voorkomend in de Habitatrichtlijn;
- 2 soorten dagvlinders, voorkomend op de Rode lijst;

Het onderzochte kilometerhok is gelegen ter plaatse van de overgang van agrarisch open landschap naar de Oosterschelde. Daar het plangebied maar een gering gedeelte van het onderzochte kilometerhok beslaat is het reëel te veronderstellen dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het voortbestaan van de aangetroffen flora en fauna. Daarnaast is het gezien de huidige terreinomstandigheden (opstallen van een voormalig veehouderijbedrijf) en gezien de kleinschaligheid van het bouwplan niet aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling significante nadelige effecten oplevert voor de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten.

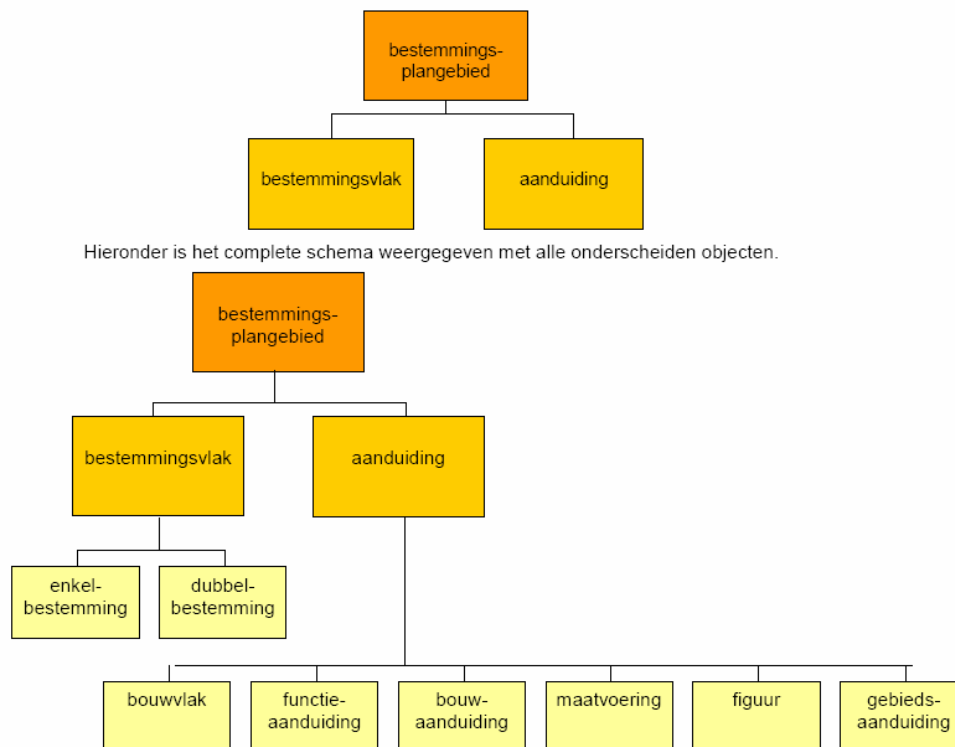
5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Thoornhof' betreft een ontwikkelingsplan met een gedetailleerde juridische regeling. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen kaart met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van 'Thoornhof' bestaat uit één kaartblad.

Kaart en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de plankaat is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'. De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de kaart is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

Binnen de bestemming 'Groen' bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalend groen' zijn de gronden bestemd voor houtopstanden en/of houtgewassen ter versterking van de groenstructuur. Om bepaalde werken en of werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van deze aanduiding dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden.

Verkeer (artikel 4)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als 'Verkeer'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Wonen (artikel 5)

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Per type bouwwerk zijn bouwregels opgenomen. Ten aanzien van de vrijstaande woningen zijn regels opgenomen betreffende de minimale inhoud van de woningen (500 m³), de situering (binnen het bouwvlak; voorgevel in de gevelrooilijn, afstand zijdelingse perceelsgrens) en de goot- en totale hoogte van de vrijstaande woningen. Ten aanzien van de bijgebouwen zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane gezamenlijke oppervlakte (80 m²) en de goot- en bouwhoogte. Ten aanzien van bouwwerken geen gebouw zijnde is een bepaling opgenomen betreffende de toegestane hoogte.

Het plan biedt via een ontheffing flexibiliteit ten aanzien de hoogte van andere bouwwerken.

In lid 5.6.1 en 5.6.2 zijn specifieke ontheffingsregels opgenomen voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg en voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf.

In lid 5.6.3 is een specifieke ontheffingsregel opgenomen met betrekking tot de verruiming van beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of be-

drijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de ontheffingsbevoegdheid voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Eén van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Algemene ontheffingsregels (artikel 8)

In artikel 8 is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 9)

In artikel 9 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Algemene procedureregels (artikel 10)

In artikel 10 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. In het artikel waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 10.

Overige regels (artikel 11)

In de strafregels staat vermeld dat het verrichten van aanlegvergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning strafbaar is.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 12)

Artikel 12 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel

worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hantieren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Thoornhof'.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen (Grondexploitatiewet, afgekort Grexwet). Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het ontwerp Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere woningen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien 'het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is'. Dit is het geval indien de gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan (projectbesluit, projectafwijkingbesluit, wijzigingsplan) moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Bij de onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft daarnaast onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hieruit is gebleken dat het plan economisch haalbaar is.

7. OVERLEG

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- VROM;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Gemeentelijke Brandweer Noord-Beveland.

Deze reacties zijn hiernavolgend samengevat weergegeven en beantwoord. Hierbij wordt -indien van toepassing- aangegeven op welke wijze het plan is bijgesteld c.q. gewijzigd. Afschriften van de vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 2.

O-1 VROM-Inspectie

Brief van 10 december 2008

De VROM-Inspectie meldt dat geen van de rijksdiensten aanleiding ziet om opmerkingen over het voorontwerp te maken.

O-2 Provincie Zeeland

Brief van 8 januari 2009

Reactie

- a. Er is instemming voor toepassing van de ruimte voor ruimte benadering voor de herontwikkeling van de locatie Groeneweg. Sanering van de twee leegstaande stallen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het omzetten van agrarische bebouwing mag vervangen worden door één hoogwaardige compensatie woningen. Bij 850m² of meer te slopen bebouwing geldt dat er meerdere woningen mogen worden opgericht. De huidige bebouwing is 600m². Op grond hiervan is één woning toegestaan. Toepassing van de grondquote-methode in het kader van de woonparkregeling leidt niet tot andere aantallen. Er spelen echter andere aspecten zoals locatie, ligging en kwaliteit mede een rol voor het bepalen van de omvang van het aantal woningen naast de benodigde investering voor het saneren van het probleem. Gezien de ligging en de vorm van het perceel wordt één woning extra aanvaardbaar geacht. Twee woningen in het verlengde van de bestaande woningen langs de Groeneweg is acceptabel. Hierdoor wordt het bestaande lint verlengd tot aan de afschermdende beplanting en wordt het lint op een natuurlijke wijze afgerond. Een derde woning draagt hier niet aan bij en is strijdig met de hiervoor geformuleerde dubbeldoelstelling.
- b. Met betrekking tot de omringende beplanting wordt erop gewezen dat als indicatie voor een goede landschappelijke inpassing een afschermdende groen gordel van 10 meter wordt gehanteerd. Teneinde een goede landschappelij-

ke inpassing aan de oostzijde van het perceel te garanderen zijn deze gronden bestemd tot 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen beeldbepalend groen'. Deze strook is echter 5 meter breed en er is onvoldoende gemotiveerd waarom deze maat afwijkt van de in het Omgevingsplan gewenste 10 meter. De situatie ter plaatse biedt hiervoor voldoende ruimte. Verder wordt erop gewezen dat de realisatie, het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing in een privaatrechterlijke overeenkomst met de gemeente vastgelegd dient te worden.

Beantwoording gemeente

a. Aantal woningen

De PCO geeft aan dat toepassing van de grondquote-methode in het kader van de woonparkregeling niet tot andere aantallen dan maximaal 2 woningen leidt. Het aantal woningen zal hierdoor teruggebracht worden naar twee woningen.

b. Groenvoorziening

Het gaat in dit geval om een zodanig kleinschalig project, dat een beplantingsstrook van 10 meter overtrokken is. Uit de praktijk blijkt dat een groenstrook van 5 meter zelfs voor grootschalige ontwikkelingen nog voldoende is. Wij zien daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wel zullen wij ervoor zorgdragen dat realisatie, beheer en onderhoud van de geplande groenvoorziening wordt vastgelegd in een overeenkomst.

Conclusie

Reactie a leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

O-3 Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 22 oktober 2008

Reactie

a. Tabel thema veiligheid

De Longroomdijk is een regionale waterkering. De reden dat niet voorzien hoeft te worden in een specifieke bestemming is dat deze waterkering buiten de plangrens valt. De buitenbeschermingszone valt over een deel van het plangebied. Hieruit volgen geen beperkingen.

b. Tabel thema wateroverlast

De noordelijke punt van het perceel voldoet niet aan de wateroverlastnorm voor bebouwd gebied. Er is sprake van wateroverlast. Geadviseerd wordt een bouwpeil van ten minste NAP +0,40 aan te houden.

Toename van het verhard oppervlak neemt beperkt toe, extra waterberging is niet nodig.

Er is geen melding gemaakt van overwegingen om over te gaan tot opvang en gebruik van het hemelwater, welke de voorkeur van het Waterschap heeft boven lozing van afgekoppeld hemelwater op de sloot. Het waterschap geeft daarom in overweging om na te gaan wat de mogelijkheden daarvoor zijn.

Ingevolgde de Keur Waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 dient langs de dijksloot en de wegsloot een 5 meter brede onderhoudstrook vrij te blijven van bebouwing en opgaande beplanting. Langs de sloten is echter reeds beplanting aanwe-

zig. Als die beplanting wordt gerooid en men wil herplanten is ontheffing van het waterschap vereist.

c. Tabel thema riolering

Gezien de nabijheid van het persgemaal aan de noordzijde van de Longroomdijk is het voor de hand liggend dat de aan te leggen persleiding wordt aangesloten op dat persgemaal. In overleg met het waterschap zal bekeken moeten worden wat de mogelijkheden zijn om met een rioolleiding de Longroomdijk te kruisen. Voorts moet de initiatiefnemer toestemming krijgen voor de aansluiting van de eigenaar van het persgemaal. Gewenst is dat de aansluiting van de aan het plangebied grenzende woningen worden meegenomen.

d. Tabel thema grondwateroverlast

De provinciale Verordening waterhuishouding Zeeland 2002 geeft als richtlijn voor nieuwe plannen een ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld. Het realiseren daarvan is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

e. Tabel thema oppervlaktewaterkwaliteit

De afkoppelbeslisboom dient in acht genomen te worden bij het afkoppelen. Het gebruik van uitlogende materialen wordt geadviseerd niet te gebruiken of zo min mogelijk te gebruiken daar waar het met regenwater in aanraking komt.

f. Tabel thema natte natuur

De sloot langs de Longroomdijk is onderdeel van de Waterschaps Ecologische Infrastructuur. Deze sloot moet fungeren als natte ecologische verbindingzones en de sloten worden daartoe voorzien van natuurvriendelijke oevers. Ter plaatse van het plangebied zijn deze nog niet gerealiseerd. Het waterschap zal op korte termijn contact opnemen met de initiatiefnemer om te bezien welke mogelijkheden er zijn om langs het plangebied een natuurvriendelijke oever te realiseren. Doordat de nieuwe bebouwing minder dan 20 meter uit de weg komt te staan is ontheffing van het waterschap vereist.

Het is van belang het aantal toegangsdammen beperkt te houden. Daarom is het gewenst dan de toegangsdam van de westelijke nieuwe woningen gedeeld wordt met die van perceel Groeneweg 2.

Beantwoording gemeente

a. Tabel thema veiligheid

De waterparagraaf is op dit punt aangepast.

b. Tabel thema wateroverlast

De woning aan de noordzijde van het plangebied is geschrapt. Aanpassing op dit punt is dan ook niet nodig. Verder wordt in de waterparagraaf aandacht besteedt aan de omgang met hemelwater en de andere opmerkingen zullen bij de uitvoering in acht worden genomen.

c. Tabel thema riolering

Er zal voor de uitvoering van het plan overleg gepleegd worden met het waterschap m.b.t. het thema riolering.

d. Tabel thema grondwateroverlast

De waterparagraaf is op dit punt aangepast. De opmerking zal bij de uitvoering in acht worden genomen.

e. Tabel thema oppervlaktewaterkwaliteit

De waterparagraaf is op dit punt aangepast. De opmerking zal bij de uitvoering in acht worden genomen.

f. Tabel thema natte natuur

Er zal contact zijn tussen het waterschap en de initiatiefnemer m.b.t. de aanleg van een natuurvriendelijke oever aan de noordzijde van het plangebied.

De gevellijn zal zodanig naar achteren worden verplaatst zodat ontheffing van het waterschap voor het bouwen binnen 20 meter uit de weg niet nodig is.

Het is van belang dat de westelijke kavel een eigen ontsluiting krijgt aan de oostelijke zijde van de kavel vanuit het ruimtelijk oogpunt.

Conclusie

De reactie onder a, b, d en e leidt tot aanpassing van de toelichting.

De reactie onder f leidt tot aanpassing van de plankaart.

O-4 N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie

O-5 Gemeentelijke brandweer Noord-Beveland

Geen reactie



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Vooroverlegreacties

Gemeente Noord-Beveland
Ingek. 11 DEC. 2008
no. 2008.5146 a.u. MudM
Relatiennr.
Klass. no. Looie AvdM

> Retouradres Postbus 29036 3001 GA Rotterdam



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Noord-Beveland
Postbus 3
4490 AA WISSENKERKE

VROM-Inspectie
Regio Zuid-West

Weena 723
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam
www.vrom.nl

Contactpersoon

Drs. D.J.A. Bolsterlee
T 010-2244408
F 010-2244499

Datum 10 december 2008 10 DEC. 2008
Betreft Reactie art. 3.1.1. Bro t.a.v. het voorontwerpbestemmingsplan
"Thoornhof"

Kenmerk

20080024341/9910/DBO

Uw kenmerk

NB4038/cor08003/ZJA/
kad

Kopie aan

- Provincie Zeeland
- RWS Zeeland

Geacht College,

Over uw verzoek d.d. 17 oktober 2008 om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het bestemmingsplan 'Thoornhof' bericht ik u het volgende.

Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke plannen. De VROM-Inspectie vervult met betrekking tot de advisering van gemeentelijke plannen een coördinerende rol. Deze werkwijze houdt in dat de VROM-Inspectie de reacties van alle betrokken rijksdiensten, bezien vanuit de nationale ruimtelijke belangen, in één gecoördineerde rijksreactie verwoordt. In dat kader meld ik u dat geen van de rijksdiensten aanleiding ziet om opmerkingen over het voorontwerp te maken.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de inspecteur,

dr. J. Blenkers

Ingek. - 9 JAN. 2009

nr. 2009.59

au. NvdM

Relatienr.

Klass. no.

r.p.mooij



bericht op brief van: 17 oktober 2008 het college van burgemeester en wethouders
 van de gemeente Noord-Beveland
 uw kenmerk: - Postbus 3
 ons kenmerk: 08034924/NWR.08.010 4490 AA WISSENKERKE
 afdeling: Ruimte
 bijlage(n): -
 behandeld door: J.R.F. de Keijzer
 doorkiesnummer: 0118-631774
 onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp
 bestemmingsplan "Thoornhof"

verzonden:

8 JAN 2009

Middelburg, 7 januari 2009

Geacht college,

Op 20 oktober 2008 hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan "Thoornhof" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Het bestemmingsplan voorziet in een sanering van een varkenshouderij op een perceel aan de Groeneweg te Wissenkerke. Sinds enige tijd staan de varkensstallen leeg en biedt de bebouwing een desolate indruk. Met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling wenst u medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Met toepassing van de grondquote-methode heeft u berekend dat 3 woningen noodzakelijk zijn om het aanwezige knelpunt op te lossen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Wij kunnen instemmen met toepassing van de ruimte voor ruimte benadering voor de herontwikkeling van de locatie Groeneweg. Momenteel zijn op het perceel 2 oude vervallen stallen aanwezig die bedrijfsmatig niet meer in gebruik zijn en steeds verder verpauperen. Sanering van deze leegstaande stallen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Teneinde de sanering mogelijk te maken biedt het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 de mogelijkheid voor woningbouw. Op grond van de regeling voor het omzetten van vrijkomende agrarische bebouwing gaat het hierbij in de regel om één hoogwaardige compensatiewoning. Alleen in uitzonderlijke gevallen, wanneer het gaat om een uitzonderlijke omvang van te slopen bedrijfsgebouwen kan het gaan om twee of maximaal drie woningen. Op basis van de handreiking verevening geldt als uitgangspunt dat per 850 m² te slopen bebouwing één compensatiewoning opgericht mag worden. In het voorliggende geval bedraagt de omvang van de te slopen bebouwing circa 600 m². Op grond hiervan is één woning toegestaan. Hiermee wordt invulling gegeven aan zowel de provinciale beleidsdoelstelling van het terugdringen van versterking in het buitengebied (substantiële afname bouwvolume) als dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Toepassing van de grondquote-methode in het kader van de woonparkregeling, waar u in het bestemmingsplan van uitgaat, leidt naar onze mening niet tot andere aantallen. Naast de benodigde investeringen voor het saneren van het probleem, spelen echter voor het bepalen van de omvang van het aantal woningen ook de locatie, ligging en kwaliteit mede een rol. Gezien de ligging en de vorm van het perceel achten wij een extra woning aanvaardbaar. Het perceel ligt in de oksel van 2 wegen, de Longroomweg en de Groeneweg. Door de omringende beplanting is er sprake van een afgebakend kavel. Langs de Groeneweg zijn reeds enkele woningen aanwezig.

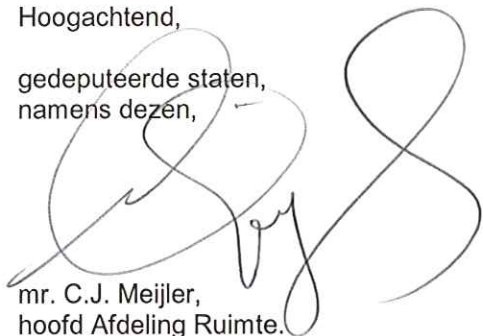
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt achten wij twee woningen in het verlengde van de bestaande woningen langs de Groeneweg in dit geval acceptabel. Hierdoor wordt het bestaande lint verlengd tot aan de afscherpende beplanting en wordt het lint op een natuurlijke wijze afgerond. Een derde woning achter op het perceel draagt hier naar onze mening niet aan bij en is strijdig met de hiervoor geformuleerde dubbeldoelstelling.

Met betrekking tot de omringende beplanting wijzen wij er nog op dat als indicatie voor een goede landschappelijke inpassing in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 een afscherpende groengordel van 10 meter wordt gehanteerd. Teneinde een goede landschappelijke inpassing aan de oostzijde van het perceel te garanderen heeft u deze gronden in het bestemmingsplan als 'Groen' bestemd met de aanduiding 'specifieke vorm van groen beeldbepalend groen'. Opvallend is dat deze strook slechts een breedte heeft van 5 meter. In het bestemmingsplan is niet gemotiveerd waarom volstaan wordt met een strook van 5 meter in plaats van de in het Omgevingsplan gewenste 10 meter. Naar onze mening biedt de situatie ter plaatse voldoende ruimte om een groengordel van 10 meter te realiseren.

Verder wijzen wij u er op dat de realisatie, het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente vastgelegd dient te worden. Wij verzoeken u hiervoor zorg te dragen.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

mr. C.J. Meijler,
hoofd Afdeling Ruimte.



Waterschap Zeeuwse Eilanden

Gemeente Noord-Beveland
Ingek. - 5 DEC. 2008
no. 2008.5061 a.m. MvdM
Relatienr.
Klass. no.

r.o. M805



Gemeente Noord-Beveland
Postbus 3
4490 AA WISSENKERKE

uw brief : 22 oktober 2008
uw kenmerk
ons kenmerk : 2008014710
bijlagen :

behandeld door : drs. J. Minderhoud
doorkiesnummer : 0118-621266
e-mail : info@wze.nl

onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan "Thoornhof"

Middelburg, 2 december 2008

Geachte heer/mevrouw,

VERZONDEN - 4 DEC. 2008

Het voorontwerp-bestemmingsplan Thoornhof, dat in het kader van het vooroverleg aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Gebruikelijk is dat de waterparagraaf van een plan, in het kader van de watertoets, aan het waterschap wordt voorgelegd voorafgaande aan het Bro-vooroverleg. Voor dit plan was dat echter niet het geval. De hieronder genoemde opmerkingen hadden in het watertoetsoverleg aan de orde kunnen komen.

Tabel thema veiligheid: De Longroomdijk is een regionale (en niet, zoals is vermeld, een secundaire) waterkering. De reden dat niet voorzien hoeft te worden in een specifieke bestemming is dat de kernzone en de beschermingszone van deze waterkering buiten de plangrens vallen (en niet, zoals is vermeld, omdat het een regionale waterkering is). Overigens ligt de buitenbeschermingszone wel over een deel van het plangebied. Hieruit vloeien voor het plan geen beperkingen uit voort.

Tabel thema wateroverlast: Het waterschap heeft het regionale watersysteem modelmatig getoetst aan de (werk-)normen voor wateroverlast die in het kader van het Waterbeheer 21^e eeuw zijn opgesteld. Hieruit valt af te leiden dat de noordelijke punt van het perceel, daar waar een woning gepland is, niet voldoet aan de wateroverlastnorm voor bebouwd gebied. Bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt is er sprake van wateroverlast. Gezien de stijging van het waterpeil die dan optreedt adviseer ik u een bouwpeil van ten minste NAP +0,40m aan te houden.

Omdat het verhard oppervlak slechts in beperkte mate toeneemt, hoeft geen extra waterberging gerealiseerd te worden.

In de tabel is aangegeven dat het afgekoppelde hemelwater geloosd zal worden op de sloot. Er is geen melding gemaakt van overwegingen om over te gaan tot opvang en gebruik van het hemelwater (bv voor spoeling van toiletten). In beginsel heeft dat de voorkeur van het waterschap. Ik geef u daarom in overweging om na te gaan wat de mogelijkheden daarvoor zijn.

Ingevolge de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 dient (uitgaande van de huidige sloot-breedtes) langs de dijsloot en de wegsloot een 5m brede onderhoudstrook vrij te blijven van bebouwing en opgaande beplanting. Langs de sloten is echter reeds beplanting aanwezig. Als die beplanting wordt geroid en men wil herplanten is een ontheffing van het waterschap vereist.

Tabel thema riolering: Aan de noordzijde van de Longroomdijk staat een persgemaal dat het afvalwater van De Roompot verpompt naar de rwzi Camperlandpolder. Gezien de nabijheid ligt het voor de hand dat de aan te leggen persleiding wordt aangesloten op dat persgemaal. In overleg met het waterschap zal bekeken moeten worden wat de mogelijkheden zijn om met een rioolleiding de Longroomdijk, een regionale waterkering, te kruisen. Voorts moet de initiatiefnemer toestemming krijgen voor de aansluiting van de eigenaar van het persgemaal ("De Roompot"). Gewenst is dat de aansluiting van de aan het plangebied grenzende woningen Groeneweg 1 en 2 wordt meegenomen.

Tabel thema grondwateroverlast: De provinciale Verordening waterhuishouding Zeeland 2002 geeft als richtlijn voor nieuwe plannen een ontwateringsdiepte van minimaal 70cm beneden het maaiveld. Het realiseren daarvan is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Tabel thema oppervlaktewaterkwaliteit: Bij het afkoppelen dient de door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom in acht genomen te worden. Voorts geef ik u in overweging om, ter voorkoming van verontreiniging van het oppervlaktewater waarop geloosd gaat worden, het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zink, koper, lood e.d.) te beperken/voorkomen daar waar die met het regenwater in aanraking komen. Ik verzoek u daar ook aandacht aan te besteden in de waterparagraaf.

Tabel onderdeel natte natuur: De sloot langs de Longroomdijk is een onderdeel van de Waterschaps Ecologische Infrastructuur. Dit is een stelsel van sloten die moeten fungeren als natte ecologische verbindingzones. De sloten worden daartoe voorzien van natuurvriendelijke oevers (nvo's). Ter plaatse van het plangebied moeten de nvo's nog gerealiseerd worden. Het waterschap zal op korte termijn contact opnemen met de initiatiefnemer om te bezien wat de mogelijkheden zijn om langs het plangebied een nvo te realiseren. Dit kan wel consequenties hebben voor de bestemmingen op de plankaart.

Het perceel wordt ontsloten door de bij het waterschap in beheer zijnde Groeneweg. Ingevolge de Wegenverordening Zeeland dient de nieuwe bebouwing op 20m uit de wegas te staan. Het bouwvlak maakt bebouwing mogelijk binnen die afstand. Hiervoor is ontheffing van het waterschap vereist. Of die wordt verleend is afhankelijk van de motivering van de aanvraag. Omdat het van belang is dat het aantal toegangsdammen beperkt blijft, is het gewenst dat de toegangsdam van de westelijke nieuwe woning wordt gecombineerd met de toegangsdam van het perceel Groeneweg 2.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

mr.drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding



REGELS

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan 'Thoornhof' van de gemeente Noord-Beveland.

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer	9
Artikel 5	Wonen	10
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	15
Artikel 6	Anti-dubbelregel	15
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	17
Artikel 9	Algemene wijzigingsbevoegdheid	18
Artikel 10	Algemene procedureregels	19
Artikel 11	Overige regels	20
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	23

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan 'Thoornhof' van de gemeente Noord-Beveland;
2. **kaart**: geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO;
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;
4. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
6. **achtergevel van een hoofdgebouw**: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
7. **afgewerkte bouwterrein**: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond;
8. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
9. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;
10. **bedrijfsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
11. **beroepsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;

12. **bestaand**: ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
13. **bestemmingsgrens**: de grens van een bestemmingsvlak;
14. **bestemmingsplan**: geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels;
15. **bestemmingsvlak**: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
16. **bijgebouw**: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
17. **Bouwbesluit**: het Bouwbesluit zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
18. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
19. **bouwgrens**: de grens van een bouwvlak;
20. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
21. **bouwperceelgrens**: de grens van een bouwperceel;
22. **bouwvlak**: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn, zijn toegelaten;
23. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
24. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
25. **erf**: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
26. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

27. **gastenverblijf:** een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw welke ten dienste staat van een woning en welke uitsluitend gebruikt wordt om logies te bieden aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
28. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
29. **gevellijn:** denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen;
30. **hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
31. **Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:** het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
32. **mantelzorg:** alle vormen van langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Bij de mogelijk hiervoor benodigde extra woonruimte dient er sprake te zijn van bewoning door één huishouden;
33. **nokrichting:** richting van de hoogste lijn waarin twee rechte dakvlakken elkaar aan de bovenzijde ontmoeten;
34. **nutsvoorzieningen** (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut): voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.
35. **peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
36. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
37. **permanente bewoning:** bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
38. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
39. **raamprostitutie:** een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutiee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

40. **samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld:**

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- indien van toepassing, de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

41. **seksautomatenhal:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

42. **seksbioscoop/-theater:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

43. **seksinrichting:** de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

44. **straatprostitutie:** het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

45. **voorgevel van een hoofdgebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;

46. **vrijstaand:** een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;

47. **Wed:** de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

48. **weg:** weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

49. **woning:** een gebouw, dat dient voor de huisvesting van personen;

50. **Wro:** de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:** vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
3. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
4. **de breedte en diepte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
5. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructie;
7. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8. **de 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 het bouwwerk;
9. **het bebouwde oppervlak:** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten en paden.

Deze gronden zijn mede bestemd voor ondergeschikte voorzieningen als afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen.

3.1.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen beeldbepalend groen' zijn de gronden bestemd voor houtopstanden en/of houtgewassen ter versterking van de groenstructuur.

3.1.3 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 en 3.1.2 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. bouwwerken geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 Ontheffingen van de bouwregels

3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

3.3.2 De in lid 3.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Aanlegvergunning

3.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen beeldbepalend groen':

- a. het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergronds transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem;
- d. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen;

3.4.2 Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en / of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

3.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoel in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de groenstructuur en landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4

Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.
- 4.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:
- a. bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

4.3 Ontheffingen van de bouwregels

- 4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.
- 4.3.2 De in lid 4.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5

Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen;
- b. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

5.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouw zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het op de kaart aangegeven aantal;
- d. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven-
- e. de inhoud van een woning dient minimaal 500 m³ te bedragen;
- f. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 5.1.2 sub b en c niet meegerekend – zal minimaal 8 meter bedragen;

- g. de afstand tussen de hoofdgebouwen zal minimaal 20 meter bedragen;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal 5 meter bedragen;
- i. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- j. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°;
- k. de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand van 20 meter;

5.2.2 Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen worden opgericht;
- b. de totale bebouwde oppervlakte van het erf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 80m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 7 meter mag bedragen;
- e. voor vrijstaande bijgebouwen een kap verplicht is;
- f. aan- en uitbouwen, en vrijstaande bijgebouwen achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, waarbij de afstand van de gebouwen op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter zal bedragen.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt binnen 3 meter achter (het verlengde van) de gevellijn maximaal 1 meter.

5.3 Nadere eisen

- 5.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 5.3.2 De in lid 5.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

- 5.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 5.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.
- 5.4.2 De in lid 5.4.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- 5.5.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:
- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf;
 - b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg.
- 5.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt niet gerekend:
- a. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 - ten hoogste 25 m² van de woning en/of de bij deze woning behorende bijgebouwen voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden gebruikt;
 - het gebruik geen detailhandel of horeca mag betreffen;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- 5.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.5.1, sub a voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:
- ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
 - de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
 - het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
 - per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
 - het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
 - het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
 - de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrenzen 5 meter moet bedragen;
 - de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
 - er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
 - op eigen terrein voorzien wordt in parkeerruimte voor minimaal één auto.
- 5.6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.5.1, sub b voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:
- ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
 - per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
 - er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
 - de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrenzen 5 meter moet bedragen;
 - de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
 - er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).
- 5.6.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.5.2 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m², met dien verstande dat:
- het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;

- er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

5.6.4 Procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5.6 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 10, lid 2 van deze regels.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 6

Anti-dubbelregel

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

Artikel 7

Algemene gebruiksregels

- 7.1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
- 7.2 Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 8

Algemene ontheffingsregels

8.1 Ontheffingsbevoegdheid

8.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels in dit plan voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

8.1.2 Ontheffing wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de op de kaart aangegeven bestemming.

8.1.3 Bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in lid 8.1.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 10, lid 2 van deze regels.

Artikel 9

Algemene wijzigingsbevoegdheid

9.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, de kaart te wijzigen voor:

- a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

Deze regels zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

9.2 Procedureregel

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 9.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 10, lid 1 van deze regels.

Artikel 10

Algemene procedureregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.2 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid kunnen belanghebbenden gedurende de periode van de terinzagelegging van de voorgenomen ontheffing hun zienswijze schriftelijk kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Noord-Beveland.

Artikel 11

Overige regels

11.1 Strafregel

Overtreding van het bepaalde in:

artikel 3 lid 4.1.;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed (Wet op de economische delicten).

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12

Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub 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 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.3 Ontheffing

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik (lid 12.1 en lid 12.2) leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 13

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Thoornhof'.

