

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1459499
Datum: 05-03-2026
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: Sam Scholte/ Michiel Gorissen

Onderwerp

Gewijzigde Vaststelling TAM-Omgevingsplan "Paasdijkstraat, Poortvliet"

Voorstel

1. Het TAM-Omgevingsplan "Paasdijkstraat, Poortvliet" gewijzigd vast te stellen, ten behoeve bouw van maximaal 39 woningen aan de oostzijde van Poortvliet.
2. De gronden te herbestemmen van 'Bedrijf' naar 'Wonen', 'Woongebied' en 'Verkeer'.
3. De overschrijding van de standaardwaarde geluid toe te staan.

Inleiding

Aan de oostzijde van Poortvliet, op de bestaande bedrijfslocatie Elenbaas en De Groen aan de Paasdijkstraat, is het voornemen om maximaal 39 woningen en 5 garageboxen te realiseren. De huidige bedrijfsbestemming staat woningbouw niet toe. Via een TAM-Omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) wordt hier planologisch medewerking aan verleend. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk, provinciale en nationale woningbouwbeleid en levert een bijdrage aan de woningbouwopgave tot 2030.

Doelstelling

Het voorstel beoogt:

- Bijdrage te leveren aan de gemeentelijke woningbouwopgave van minimaal 1.640 woningen tot 2030;
- Realisatie van betaalbare en levensloopbestendige woningen;
- Versterking van de leefbaarheid van Poortvliet;
- Planologische planvorming te borgen via vaststelling van een TAM-Omgevingsplan.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in de lokale woningbehoefte

De gemeente Tholen heeft tot 2030 een taakstelling van 1.640 woningen. De kern Poortvliet kent een toenemende woningvraag. Het plan Paasdijkstraat voorziet in de realisatie van minimaal 36 woningen (maximaal 39), verdeeld onder grondgebonden betaalbare, levensloopbestendige en gezinswoningen. Het plan is flexibel opgesteld, waardoor de invulling nog kan wijzigen naar de behoefte van Poortvliet.

1.2 Er is een zorgvuldig participatieproces doorlopen

In het kader van de omgevingsdialoog is overleg gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden op 5 juni 2024. Het verslag van deze avond is in de bijlage 1 van de motivering te vinden.

1.3 Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpplan ingediend

Op het TAM-Omgevingsplan Paasdijkstraat, Poortvliet zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er door de ketenpartners gereageerd op het plan, maar dit heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan. Wel zijn er in het plan ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dat er geen zienswijzen zijn ingediend betekent niet, dat er geen beroep kan worden ingediend.

Kanttekeningen en effecten

3.1 Het plan heeft een overschrijding van de standaardwaarde geluid

Om het voorliggend plan mogelijk te maken, moeten er regels worden opgenomen voor de overschrijding van de standaardwaarde geluid. In de omgevingswet is een maximale standaardwaarde geluid van 50 dB(a) gesteld. Voor de nieuwe woonwijk is er een overschrijding van 4 dB(a). Echter acht het college dit toelaatbaar, omdat de woningen met de voorzijde grenzen aan de Paasdijkstraat. De achterzijde van de woningen worden hierdoor aangewezen als 'geluidsluwe ruimte'. Daarnaast zijn in de planregels van het TAM-Omgevingsplan in artikel 8.6 regels opgenomen over de maximale toelaatbare geluidsbelasting binnen in de woning. Deze waarden moeten wel voldoen aan de gestelde eisen in de omgevingswet.

Door deze regels op te nemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt, en kan nog steeds een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Financiën

Met initiatiefnemer is in goedkeuring van de grondeigenaar en opdrachtgever van het TAM-Omgevingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is een exploitatiebijdrage overeengekomen om de ambtelijke kosten te dekken. Verder zijn aan dit voorstel geen directe kosten verbonden.

Juridische gevolgen

Op het TAM-Omgevingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, wel zijn er reacties van ketenpartners ingediend. Deze reacties zijn verwerkt in het TAM-Omgevingsplan. Er zijn op het ontwerp TAM-Omgevingsplan wijzigingen doorgevoerd, waardoor een gewijzigde vaststelling noodzakelijk is.

De wijzigingen betreffen het volgende:

Verbeelding:

- Het bouwvlak is aangepast om aan te sluiten bij het aangepaste woningbouwprogramma.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Als het TAM-Omgevingsplan door uw raad wordt vastgesteld, zal het plan ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd. Dit is een verplichte stap bij een gewijzigde vaststelling. De provincie heeft 6 weken de tijd om een reactieve interventie, artikel 16.21 Omgevingswet, in te dienen op het plan. Als dit niet het geval is, zal het plan 6 weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na 6 weken onherroepelijk.

Bijlage(n)

1. Toelichting (Motivering) TAM-Omgevingsplan Paasdijkstraat, Poortvliet
2. Bijlagen Toelichting (Motivering) TAM-Omgevingsplan Paasdijkstraat, Poortvliet
3. Regels TAM-Omgevingsplan Paasdijkstraat, Poortvliet
4. Bijlagen Regels TAM-Omgevingsplan Paasdijkstraat, Poortvliet
5. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Paasdijkstraat, Poortvliet