

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1459546
Datum: 05-03-2026
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: Sam Scholte/ Gerard Kooiker

Onderwerp

Gewijzigde Vaststelling TAM-Omgevingsplan “Buitenzorg IV Tholen”

Voorstel

1. Het TAM-Omgevingsplan “Buitenzorg IV Tholen” gewijzigd vast te stellen, ten behoeve bouw van maximaal 295 woningen in de zuidwestelijke hoek van de kern Tholen.
2. In te stemmen met de weerlegging en verwerking van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, zoals weergegeven in de zienswijzennota en wijzigingen;
3. De zienswijzen deels ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
4. Voor de toetsing van de Commissie Omgevingskwaliteit het Beeldkwaliteitsplan, bijlage 3 bij de Motivering, vast te stellen;
5. De gronden te herbestemmen van ‘Agrarisch naar ‘Woongebied’, ‘Verkeer’, ‘Groen’, ‘Water’ en ‘Tuin’.

Inleiding

Aan de zuidwestelijk hoek van de kern Tholen, ten zuiden van de Postweg, is het voornemen om maximaal 295 woningen te realiseren. De huidige agrarische bestemming 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 een duurzame, betaalbare en toekomstbestendige woonwijk
- Versterking van de leefbaarheid van Tholen;
- Planologische planvorming te borgen via vaststelling van een TAM-Omgevingsplan.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in de lokale en regionale woningbehoefte

De gemeente Tholen heeft tot 2030 een taakstelling van 1.640 woningen. De kern Tholen kent een toenemende woningvraag. Het plan Buitenzorg IV voorziet in de realisatie van maximaal 295 woningen, verdeeld over 32 appartementen en 262 grondgebonden woningen. De woningen zijn verdeeld in sociale huur, betaalbare koop en koopwoningen met verschillende typologieën. Zo worden er rug-aan-rug woningen, levensloopbestendige woningen, rijwoningen, drie-onder-een-kap woningen, twee-onder-een-kap woningen en een klein aantal vrijstaande woningen beoogd. Het ruimtelijk plan is flexibel opgesteld, waardoor de invulling nog kan wijzigen naar de behoefte van Tholen.

1.2 Er is een zorgvuldig participatieproces doorlopen

In het kader van de omgevingsdialoog is overleg gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. Het stedenbouwkundig plan is besproken met omwonenden en grondeigenaren, waarna het plan is aangepast. Daarnaast heeft er een inloopavond plaatsgevonden op 16 september 2025. Het verslag van deze avond is te vinden in bijlage 23 bij de motivering.

1.3 De wijk wordt duurzaam, klimaatbestendig en sociaal ruimtelijk ingericht.

De wijk wordt ingericht in 8 bouwvelden waartussen voldoende ruimte wordt gelaten voor een groene omranding. Centraal in het plangebied komt een meanderende singel die de groene randen met elkaar verbindt. Er wordt zo voldoende ruimte geboden aan het water en groen, om de wijk klimaatbestendig en leefbaar te maken.

Kanttekeningen en effecten

1.1 Het voorliggend plan is niet de volledige uitvoering van het stedenbouwkundig plan

Buitenzorg IV bestaat uit drie zones, waarvan de grootste zone nu voorligt. Het college heeft een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor de locatie Buitenzorg IV. Dit stedenbouwkundig plan ging uit van een totaalontwikkeling. Het plangebied kent meerdere grondeigenaren. Initiatiefnemer van het voorliggend plan wilde op korte termijn richting realisatie van het stedenbouwkundig plan. De overige partijen zijn nog niet in deze fase. Om de regionale woningbouwafspraken te halen is de realisatie van Buitenzorg IV van groot belang. Daarom is ervoor gekozen om een gefaseerde uitwerking van de plannen mogelijk te maken. In het TAM-Omgevingsplan wat voorligt zijn daarom ook in overleg met de grondeigenaren, de milieuzoneringen waar mogelijk naar beneden bijgesteld. Dit gaat niet ten koste van de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

1.2 Er is één volwaardige ontsluiting van de wijk

Om te voldoen aan de eisen voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid en spreiding van verkeersdruk heeft een nieuwe woonwijk twee volwaardige ontsluiting nodig. Door de fasering van de plannen voor Buitenzorg IV, is het niet mogelijk om deze twee ontsluitingen toe te passen. Er wordt daarom gekozen om tijdelijk te werken met een calamiteitenontsluiting. De hoofdontsluiting vindt plaats via rotonde aan de Postweg/ Luchtenburgseweg. De calamiteitenontsluiting wordt aangelegd aan de Oudelandsedijk. In het TAM-Omgevingsplan Buitenzorg IV is dus geen verbinding met de Meanderlaan als tweede ontsluiting van de wijk.

Bij het uitwerken van de volgende fases van het plan Buitenzorg IV, zal worden onderzocht hoe de tweede volwaardige ontsluiting zal worden aangelegd. De planvorming hiervoor zal in goed overleg met omwonenden van de aangrenzende wijk plaatsvinden.

Financiën

Met initiatiefnemer is voor het TAM-Omgevingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de te maken kosten van het plan. Verder zijn aan dit voorstel geen directe kosten verbonden.

Juridische gevolgen

Op het TAM-Omgevingsplan zijn drie verschillende zienswijzen (door 66 reclamanten) en reacties van ketenpartners ingediend. Deze zienswijzen en reacties zijn verwerkt in de zienswijzennota. Er zijn op het ontwerp TAM-Omgevingsplan wijzigingen doorgevoerd, waardoor een gewijzigde vaststelling noodzakelijk is.

De wijzigingen betreffen het volgende:

Regels:

- Er zijn nu op de gronden van Postweg, ter plaatse van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – distributiecentrum' (i.c. de loods Postweg 3d) distributiecentra toegestaan van maximaal milieucategorie 3.1.
- In de regels is opgenomen dat andere transport- en distributiebedrijven anders dan toegestaan volgens lid 8.1 niet zijn toegestaan. Dat is conform het geldende bestemmingsplan.
- De bijgebouwenregeling voor de woningen is aangepast aan het nieuwe stedenbouwkundige plan.
- De wijze van vastlegging van het gezamenlijk geluid is aangepast. Dit was abusievelijk als een beoordelingsregel opgenomen. Dat is hersteld.

Verbeelding:

- De inwaartse zonering is aangepast, waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheid tot vergunningsvrij bouwen bij de geprojecteerde woningen
- De watergang die was geprojecteerd op het terrein Postweg 3 is aangepast. De bestemming Water is daar komen te vervallen.
- Er is op de aanwezige bedrijfsloods Postweg 3d een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – distributiecentrum' opgenomen.
- De verkeersbestemming is aangepast.

Motivering (en bijlagen):

- Het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp (versie 3-12-25) is verwerkt in de motivering (paragraaf 2.2.) en als bijlage opgenomen. De oude bijlage met het stedenbouwkundig plan (versie 30-06-25) is verwijderd.
- Het bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan (deel A bebouwing), waarnaar in paragraaf 4.5.5 wordt verwezen is vervangen door de geactualiseerde versie van 15 oktober 2025.
- In het onderdeel mer-beoordeling (paragraaf 5.1) is aangegeven dat met de vaststelling van de wijziging van voorliggend omgevingsplan de gemeenteraad tevens het besluit heeft genomen, dat een m.e.r.-beoordeling volstaat en er geen sprake is van een MER-plicht.
- Figuur 5.1 van het onderdeel Natuur (paragraaf 5.4) is vervangen door een actuele afbeelding van de ligging van Natura 2000-gebieden uit AERIUS 2025.
- Het onderdeel natuur – soortenbescherming (paragraaf 5.4) is aangevuld met het nader onderzoek natuur. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.
- Het onderdeel natuur – gebiedsbescherming (paragraaf 5.4) is aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 januari 2025 (ECLI:NL:RVS:2026:193) op grond waarvan het stikstofonderzoek is aangepast in een Passende Beoordeling stikstof, waarbij ook is beoordeeld dat voldaan wordt aan het additionaliteitsvereiste (vergewisplicht). Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd en het bijgevoegde oude onderzoek stikstof is verwijderd.
- Het onderdeel Bodemkwaliteit (paragraaf 5.11) is aangevuld met het verkennend bodem- en verhardingsonderzoek. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.
- Het onderdeel Archeologie (paragraaf 5.10.2) is aangevuld met het inventariserend veldonderzoek. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.
- De weging van het waterbelang is aangepast in paragraaf 5.12.1. De aanpassing is het resultaat van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan (robustere groenstructuur aan de zijde van de Postweg en aanpassing oostwestelijk lopende watergang centraal in het plangebied).
- De mer-beoordeling is geactualiseerd aan de hand van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp en de aanvullende onderzoeken.
- Het verslag van de inloopavond d.d. 16-09-25 is als bijlage bijgevoegd.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Als het TAM-Omgevingsplan door uw raad wordt vastgesteld, zal het plan worden voorgelegd aan de provincie. 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 Buitenzorg IV Tholen
2. Bijlagen Toelichting (Motivering) TAM-Omgevingsplan Buitenzorg IV Tholen
3. Regels TAM-Omgevingsplan Paasdijkstraat, Poortvliet
4. Bijlagen Regels TAM-Omgevingsplan Paasdijkstraat, Poortvliet
5. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Buitenzorg IV Tholen