

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1477621
Datum: 25-06-2026
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: Sam Scholte

Onderwerp

Vaststelling TAM-Omgevingsplan “Haven 9 Sint-Maartensdijk”

Voorstel

1. Het TAM-Omgevingsplan “Haven 9, Sint-Maartensdijk” gewijzigd vast te stellen, ten behoeve van de bouw van 17 appartementen aan de Haven 9 te Sint-Maartensdijk.
2. In te stemmen met de weerlegging en verwerking van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, zoals weergegeven in de zienswijzennota;
3. De zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.

Inleiding

Aan de Haven 9 te Sint-Maartensdijk is het voornemen om een appartementencomplex ten behoeve van 17 appartementen. Er worden 14 betaalbare, 1 goedkope koop- en 2 dure koopappartementen beoogd. Het vorige gebruik betrof een kantoorpand, welke ondertussen al is gesloopt. Via een TAM-Omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) wordt planologisch medewerking verleend aan de omzetting van de functie ‘Kantoor’ naar ‘Wonen – Gestapeld’. Ten behoeve van parkeren bij het appartementencomplex wordt aan de overzijde van het pand, op gemeentelijke grond, een bestaand terrein formeel ingericht als parkeerterrein. Hiervoor wordt ook de functie gewijzigd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen onaanvaardbare effecten op de fysieke leefomgeving en draag bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van het omgevingsplan van de gemeente Tholen. Het plan geeft uitvoering aan gemeentelijke en provinciaal beleid.

Doelstelling

Het voorstel beoogt:

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

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in lokale woningbehoefte

De gemeente Tholen heeft tot 2030 een taakstelling van 1.640 woningen. Het plan Haven 9 voorziet de realisatie van 17 woningen, waarvan 14 betaalbare koop, 1 goedkope koop en 2 dure koopwoningen.

1.2 Er is een zorgvuldig participatieproces doorlopen

In het kader van de omgevingsdialoog/ participatie heeft een informatieavond plaatsgevonden op 6 juni 2025, waarbij circa 60 mensen bij aanwezig waren. Aanvullend op deze avond is er een vervolg omgevingsdialoog gevoerd met direct aanwonenden van het beoogde parkeerterrein. Deze avond heeft plaatsgevonden op 6 mei 2026. Op deze avond is de inrichting van het parkeerterrein besproken.

Kanttelingen en effecten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het plan

Op het TAM-Omgevingsplan zijn door 2 personen zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op de bouwhoogte, privacy-verlies, de inrichting van het parkeerterrein en een gebrekkige omgevingsdialoog. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota beantwoord. Er is gemotiveerd dat de bouwhoogte niet zorgt voor het door reclamant verwachte privacy-verlies. Ten behoeve van de inrichting en de volgens reclamant gebrekkige omgevingsdialoog is een tweede avond georganiseerd voor de direct aanwonenden van het beoogde parkeerterrein. Ook zijn aanpassingen doorgevoerd aan de inrichting van het parkeerterrein om te voldoen aan de wensen van reclamant.

1.2 Er is een tekort van 6 parkeerplaatsen

Voor het appartementencomplex is berekend dat er circa 31 parkeerplaatsen benodigd zijn. Deze worden gerealiseerd op de gronden tegenover Haven 9. Dit terrein wordt nu ook al informeel gebruikt als parkeerterrein, waardoor de bestaande 9 parkeerplaatsen hiervoor moeten worden meegerekend in de benodigde parkeerplaatsen voor het initiatief. Hierdoor zijn de 34 parkeerplaatsen die door de initiatiefnemer worden gerealiseerd niet voldoende. In de zone rondom de Haven zijn al veel parkeervoorzieningen aanwezig. Ook is in de parkeerberekening geen rekening gehouden met de verdwenen kantoorfunctie, want deze functie is al te lang niet in gebruik. Om te voorkomen dat een groter deel van de openbare ruimte moet worden opgeofferd voor deze 6 parkeerplaatsen in afgeweken van de norm en worden deze parkeerplaatsen niet gerealiseerd. Mocht er toch vraag zijn naar meer parkeervakken, kan de afweging worden gemaakt om deze te realiseren ten koste van de overige openbare ruimte.

Financiën

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

Juridische gevolgen

Op het TAM-Omgevingsplan zijn twee zienswijzen en er is een reacties door de provincie 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:

- De bestemmingsregels voor de functie 'Groen' zijn opgenomen in de regels.
- De bestemmingsregels voor de functie 'Verkeer' is aangepast. In de bestemmingsregels zijn nu de volgende punten toegevoegd:
 - ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;
 - bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, horecaterrassen, niet-permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

Motivering en (bijlagen):

- De inrichting van het parkeerterrein in de motivering is aangepast.
- De AERIUS-berekening is uitgevoerd met de meest recente calculator.
- De motivering is aangevuld met de toetsing aan het beschermd dorpsgezicht.

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 Haven 9, Sint-Maartensdijk
2. Bijlagen Toelichting (Motivering) TAM-Omgevingsplan Haven 9, Sint-Maartensdijk
3. Regels TAM-Omgevingsplan Haven 9, Sint-Maartensdijk
4. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Haven 9, Sint-Maartensdijk
5. Aangepaste indeling beoogd parkeerterrein