

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1364493
Datum: 09-10-2025
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: Michiel Gorissen

Onderwerp

Vaststelling TAM-omgevingsplan Nieuwlandje Sint-Annaland

Voorstel

1. Kennisnemen dat geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp Tam-omgevingsplan
2. Kennisnemen van de nota van wijzigingen in de bijlage
3. Kennisnemen dat Initiatiefnemer voor 1/3^e deel financieel zal bijdragen aan de herinrichting van de Nieuwlandseweg.
4. Een volwaardige extra ontsluiting zal worden toegevoegd aan het ontwerp Tam-Omgevingsplan
5. Het TAM-omgevingsplan Nieuwlandje Sint-Annaland gewijzigd vast te stellen als planologische grondslag voor de realisatie van 88 woningen aan de noordwestzijde van Sint-Annaland.
6. De gronden te herbestemmen van 'Agrarisch' naar 'Wonen', inclusief de daarbij behorende ontsluitingsstructuur en groenzones.

Inleiding

In de hoek Nieuwlandseweg – Havenweg – Molendijk te Sint-Annaland is het voornemen om 88 woningen te realiseren in een landschappelijk ingepaste woonwijk met de naam *Nieuwlandje*. De huidige agrarische bestemming staat woningbouw niet toe. Via een TAM-omgevingsplan wordt hier planologisch medewerking aan verleend. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke, provinciale en nationale woningbouwbeleid en levert een bijdrage aan de woningbouwopgave tot 2030.

Naast woningbouw voorziet het plan in realisatie van twee openbare parkeerterreinen, waarvoor reeds middelen door de raad zijn vrijgemaakt. De omliggende infrastructuur wordt bovendien aangepast ten behoeve van de verkeersveiligheid, met onder meer de aanleg van een losliggend voetpad. Voor deze wegaanpassingen wordt op een later moment een afzonderlijk voorstel aan de raad voorgelegd. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over kostenverdeling.

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 en identiteit van Sint-Annaland;
- Planologische planvorming te borgen via vaststelling van een TAM-omgevingsplan
- Verkeersveiligheid te verbeteren door herinrichting van de omliggende infrastructuur;
- Aanleg twee openbare parkeerplaatsen;
- Een evenwichtige kostenverdeling via afspraken met de initiatiefnemer

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 Sint-Annaland kent een toenemende woningvraag. Het plan Nieuwlandje voorziet in de realisatie van in totaal 88 grondgebonden woningen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de in de anterieure overeenkomst vastgelegde randvoorwaarden, waarin is opgenomen dat minimaal 60% van de woningen grondgebonden en minimaal 30% betaalbaar dient te zijn. In de planuitwerking wordt feitelijk 100% grondgebonden en tenminste 60% betaalbaar gerealiseerd. Voor de betaalbare categorie wordt uitgegaan van een prijsgrens van €405.000 (prijspeil 2025).

Type woning	Aantal	%	Categorie
Rijwoningen – tussen (betaalbaar, levensloop, huur/koop)	37	42%	Betaalbaar
Rijwoningen – tussen (levensloop, koop)	2	2%	Overig
Rijwoningen – hoek (betaalbaar, levensloop, huur/koop)	16	18%	Betaalbaar
Rijwoningen – hoek (levensloop, koop)	10	11%	Overig
Twee-onder-één-kap woningen (koop)	20	23%	Overig
Vrijstaande woningen (koop)	3	3%	Overig
Totaal	88	100%	60% betaalbaar (≤ €405.000) / 40% overig

De voorgestelde woningtypologie sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur en het dorpse karakter van Sint Annaland. Er wordt voorzien in een gedifferentieerd woonaanbod, bestaande uit rijwoningen in kleinschalige clusters, twee-onder-één-kapwoningen en enkele vrijstaande woningen. Appartementen maken geen onderdeel uit van het programma.

Daarnaast worden alle rijwoningen levensloopbestendig uitgevoerd, hetgeen bijdraagt aan de geschiktheid van het plan voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren. Het bestemmingsplan levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de realisatie van een evenwichtige en

toekomstbestendige woningvoorraad, in overeenstemming met de gemaakte afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente.

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

Het plan bevat een groenblauw hart met wadi's, waterpartijen, en verblijfsruimtes. Daarmee wordt bijgedragen aan een gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie en ontmoeting. Parkeren gebeurt in compacte hoven buiten het centrale gebied. De woonomgeving stimuleert bewegen en ontmoeten. De groen-blauwe zone die door het plan loopt heeft als doel de kern te verbinden met het dorpsbos en nodigt uit tot wandelen.

1.3 De wijk wordt via twee volwaardige ontsluitingen goed bereikbaar en verkeersveilig ontsloten.

De woonwijk Nieuwlandje krijgt twee volwaardige ontsluitingen: één op de Nieuwlandseweg en één op de Molendijk. Daarmee wordt voldaan aan eisen voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid en spreiding van verkeersdruk. Beide ontsluitingen zijn volledig functioneel — ook voor regulier verkeer — en dus niet beperkt tot calamiteitenverkeer.

Deze oplossing komt voort uit de participatie met omwonenden, waar zorgen zijn geuit over verkeersbelasting op de Nieuwlandseweg. Door beide ontsluitingen volwaardig uit te voeren, wordt de verkeersafwikkeling beter verdeeld over het netwerk en blijft de leefbaarheid in de directe omgeving geborgd.

Er is een eerste uitwerking gemaakt die technisch verder zal worden uitgewerkt. Afgesproken is dat initiatiefnemer de kosten draagt voor de aansluiting op het bestaande wegennet. In het vastgestelde Tam plan wat ter inzage gaat is deze wijziging doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Deze wijziging is onderdeel van hetgeen u vaststelt.

1.4 Er is zorgvuldig participatieproces doorlopen.

In het kader van de omgevingsdialoog is overleg gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. Bevindingen zijn vastgelegd in het verslag van de omgevingstafel. Er is rekening gehouden met inbreng uit de omgeving, waaronder aandacht voor verkeersveiligheid en behoud van bestaande groenstructuren. Op latere momenten is ook nog gesproken met de VVE van het Chaletpark.

1.5 Investeren in verkeersveiligheid en bereikbaarheid in en rond het plangebied.

Binnen het project realiseert de gemeente twee openbare parkeerterreinen in het plangebied. Deze voorzieningen zorgen voor een robuuste parkeercapaciteit en verminderen parkeerdruk in de omgeving. Uw gemeenteraad heeft eerder besloten om voor de aanleg van deze parkeerterreinen middelen beschikbaar te stellen.

De aanleg van deze twee parkeerterreinen zijn voor openbaar gebruik en komen voort uit een breed ervaren noodzaak om de totale parkeerdruk in het havengebied van Sint Annaland omlaag te brengen. De wijk Nieuwlandje voorziet in haar eigen parkeerbehoefte.

Daarnaast wordt de omliggende wegenstructuur verbeterd. Met het waterschap is bestuurlijke overeenstemming dat de wegen rondom het plangebied worden overgenomen. Dit wordt ambtelijk verder uitgewerkt. Hierbij ligt de nadruk op het verhogen van de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers. Zo wordt onder andere de Nieuwlandseweg heringericht waarbij de verkeersfunctie en verblijfskwaliteit beter in balans worden gebracht. De Nieuwlandseweg zal worden verbreed en er zal aan de zijde van het Chaletpark een vrij liggend voetpad worden gerealiseerd. Ter versterking van de voetgangersveiligheid wordt binnen het plangebied een losliggend voetpad aangelegd dat een alternatieve looproute vormt onderlangs de dijk, los van de rijbaan. Door het toevoegen van twee vrije voetgangerspaden wordt de Nieuwlandseweg effectief voetgangervrij gemaakt.

Deze aanpassingen worden niet enkel ingegeven door de realisatie van de locatie Nieuwlandje maar zijn een uitwerking van de eerder gemaakte afspraken met het waterschap. Deze aanpassingen sluiten aan bij de recent vastgestelde omgevingsvisie. Belangrijke elementen hierin zijn het toevoegen van passende woningbouw maar ook de totale bereikbaarheid van de kern vanuit een robuuste verkeerscirculatie waarbij ook chaletpark en havengebied goed verbonden en ontsloten worden en de bestaande parkeerproblematiek aangepakt wordt.



Kanttekeningen en effecten

1.1 De bouwhoogte kan invloed hebben op de molenbiotoop.

De goot- en bouwhoogte sluiten aan op de bestaande wijk 'Kleine Suzannapolder' en houden rekening met de molenbiotoop. De windvang is door bestaande bebouwing en begroeiing al beperkt, en de nieuwe woningen liggen lager dan de molen.

1.2 De wijk ligt deels binnen waterkeringzones.

Binnen de beschermingszones van de Havendijk gelden extra voorwaarden vanuit het Waterschap. In de planuitwerking is hier rekening mee gehouden, met inachtneming van randvoorwaarden voor afgravingen en inrichting

Financiën

Voor de gemeente zijn aan dit besluit geen directe kosten verbonden. Er is door initiatiefnemer een exploitatiebijdrage betaald voor te maken uren. De planontwikkeling en uitvoering worden gedragen door de initiatiefnemer. Voor de aanleg van de twee parkeerterreinen zijn door uw gemeenteraad reeds middelen beschikbaar gesteld in een eerder besluit.

Met de initiatiefnemer van Nieuwlandje is afgesproken dat een evenwichtige bijdrage naar rato wordt gedaan voor de herinrichting van de Nieuwlandseweg. Er zijn drie hoofdpijlers te noemen:

- Woonwijk

- Parkeervoorziening
- Chaletpark/Duikplek/Strandje/Bedrijventerreintje/Havenplateau

Met initiatiefnemer is afgesproken dat hij voor 1/3^e deel zal bijdragen aan de herinrichting van de Nieuwlandseweg.

Juridische gevolgen

De vaststelling van het TAM-omgevingsplan wijzigt tijdelijk het geldende omgevingsplan. Juridisch wordt de nieuwe woonbestemming planologisch verankerd. Het juridisch kader bevat bepalingen over gebruik, bouwregels, parkeren, groen en overgangsrecht.

Communicatie

In het participatietraject is nadrukkelijk aandacht geweest voor de verkeersontsluiting van de wijk. Mede naar aanleiding van inbreng van omwonenden en vve chaletpark is gekozen voor twee volwaardige toegangen. De uitkomst van het participatietraject is geborgd in het stedenbouwkundig plan en wordt opgenomen in het vastgestelde TAM-omgevingsplan. Over het definitieve besluit wordt gecommuniceerd via gemeentelijke communicatiekanalen, met specifieke aandacht voor verkeerssituatie en planning.

Vervolg

- Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en treedt de planologische regeling in werking, deze wordt ter inzage aangeboden;
- Afspraken maken met initiatiefnemer over kosten herinrichting wegen en opnemen in een overeenkomst;
- De initiatiefnemer werkt het stedenbouwkundig plan technisch uit;
- Aanvraag omgevingsvergunning volgt conform reguliere procedure;
- Monitoring van uitvoering door projectteam Ruimte

Bijlage(n)

- TAM-ontwerp omgevingsplan Nieuwlandje Sint-Annaland
- Nota van wijzigingen