RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	1508430
Datum:	03-11-2026
Portefeuillehouder:	Wethouder Hoek
Team:	Team Ruimte
Contactpersoon:	G.M. Boogaard

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling TAM-Omgevingsplan “Oude Zeedijk 10 Sint-Annaland”

Voorstel

1. Het TAM-Omgevingsplan “Oude Zeedijk 10 Sint-Annaland” gewijzigd vast te stellen ten behoeve van de functiewijziging Agrarisch naar Wonen.
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in het voorstel van burgemeester en wethouders, deze tot de zijne te maken en onderdeel te doen zijn van dit besluit;
3. De zienswijzen deels gegrond te verklaren.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de functie van het agrarisch bouwperceel aan de Oude Zeedijk 10 te Sint-Annaland te wijzigen naar een woonfunctie. Daarnaast zal agrarische bebouwing worden gesloopt om op termijn twee nieuwe woningen c.q. bouwkavels te ontwikkelen. Het daadwerkelijk planologisch vastleggen van deze twee te verkrijgen bouwtitels zal via een aparte procedure gerealiseerd worden. Hierdoor kunnen de bouwtitels neergelegd worden op een grotere afstand van de omliggende agrarische percelen. Deze wijziging is doorgevoerd naar aanleiding van de aanvullende omgevingsdialoog die gevoerd is naar aanleiding van een ingediende zienswijze.

Naast de functiewijziging en het omzetten naar Ruimte-voor Ruimte titels is initiatiefnemer op termijn van plan om op het perceel 10 zorggeschikte recreatieappartementen (B&B) en een minicamping voor 15 plekken te realiseren. Hoewel bij de functie Wonen in het buitengebied het kleinschalig kamperen al wel mogelijk gemaakt kan worden (met een vergunning), is op dit moment niet mogelijk een NED ten behoeve van recreatieappartementen aan te vragen bij een functie Wonen. Binnen provinciaal beleid wordt voor het toestaan van een NED geen onderscheid gemaakt tussen de functies ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’ en zouden 10 recreatieappartementen dus wel mogelijk zijn op deze locatie.

Vanwege deze al eerder geconstateerde strijdigheid met gemeentelijk beleid heeft het college de gemeenteraad (vroegtijdig in het proces) op 18 april 2025 via een brief om advies gevraagd. Door middel van deze schriftelijke ronde is bekend geworden dat een meerderheid van de raadsleden die gereageerd heeft in kan stemmen met het verzoek om op dit punt (toestaan NED bij Wonen) af te wijken van gemeentelijke beleid. Op basis hiervan zijn initiatiefnemers doorgegaan met het schrijven van een ruimtelijke onderbouwing. Het TAM-Omgevingsplan wat nu voorligt maakt het mogelijk om zowel het kleinschalig kamperen als de NED te starten op deze locatie. Op deze manier is deze mogelijkheid ook opgenomen als vergunningsplicht bij de regels van dit TAM-Omgevingsplan.

Doelstelling

Dit TAM-Omgevingsplan maakt het mogelijk om het perceel van een stoppende agrarische onderneming in te zetten voor een woonfunctie passend in het buitengebied van Sint-Annaland. Anticiperend op de mogelijkheden die vanuit toeristisch en recreatief beleid zullen worden doorgevoerd, kan hier op termijn een duurzaam en innovatief toeristische onderneming in combinatie met een zorgfunctie op een hiervoor passende locatie gerealiseerd worden.

Argumenten

1.1 Initiatief is afgestemd met omgeving

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het TAM-Omgevingsplan gewijzigd; de locatie van de beoogde ruimte voor ruimte titels is gewijzigd, zodat er meer afstand ontstaat tussen de beoogde bouwtitel en de omliggende agrarische percelen. De definitieve planologische inpassing van de bouwtitels zal gebeuren middels een afzonderlijke ruimtelijke procedure (BOPA), zodat over deze nieuwe locatie ook de ruimtelijke afweging goed gemaakt kan worden (inclusief benodigde omgevingsdialoog).

1.2 Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Sint-Annaland

Het behoud van de bestaande schuur draagt bij aan de landschappelijke uitstraling van het buitengebied. Door bestaande schuren een nieuwe functie te geven, behouden we niet alleen het Thoolse agrarische landschap, maar dragen we ook bij aan een duurzame ontwikkeling in het buitengebied.

1.2 Het plan sluit aan op toekomstige mogelijkheden van provinciaal beleid

Het provinciale beleid staat de ontwikkeling van appartementen binnen bestaande schuren toe. De provincie maakt een zorgvuldige afweging tussen nieuwvestiging en het herbestemmen van bestaande gebouwen en maakt hierbij geen onderscheid in de functie van het gebouw.
Ons gemeentelijk beleid is momenteel strenger dan dat van de provincie. Door dit beleid op termijn mogelijk te versoepelen, kunnen wij ruimte geven aan innovatieve en duurzame initiatieven en sluiten we aan bij de provinciale regelgeving.

Kanttekeningen en effecten

1.1 *Door de vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan worden de plannen van initiatiefnemer in twee procedures gerealiseerd*

Het voorliggende TAM-Omgevingsplan voorziet uitsluitend in de functiewijziging van de locatie. De planologische benutting van de bouwtitels die voortkomen uit de te slopen bebouwing wordt in een afzonderlijke vervolgstap mogelijk gemaakt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hierdoor dient na vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan nog een aanvullende ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

Voor deze aanpak is gekozen omdat wijzigingen van een vastgesteld TAM-Omgevingsplan slechts mogelijk zijn indien sprake is van aanpassingen met een beperkte ruimtelijke impact. Het verplaatsen van een bouwtitel binnen een perceel kan niet als een dergelijke beperkte wijziging worden aangemerkt. Een dergelijke aanpassing zou daarom opnieuw een ontwerpprocedure vereisen.

Aangezien de regeling voor de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) is vervallen, is het niet langer mogelijk een nieuw TAM-Omgevingsplan of een gewijzigde ontwerpvariant daarvan in procedure te brengen. Om die reden is ervoor gekozen de planologische inpassing van de te

verkrijgen bouwtitels via een afzonderlijke BOPA-procedure te realiseren. Deze procedure biedt de mogelijkheid om voor de beoogde locatie van de bouwtitel een zelfstandige ruimtelijke afweging te maken en deze juridisch zorgvuldig te onderbouwen en te borgen.

Financiën

Met initiatiefnemer is 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 is één zienswijze en zijn 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 volgende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan.

Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Planverbeelding:

- De twee Ruimte-voor Ruimte titels worden niet in het plangebied neergelegd. Dit zal in een afzonderlijke ruimtelijke procedure plaatsvinden.
- Als gevolg hiervan is ook de extra ontsluitingsweg ten behoeve van deze woningen is verwijderd uit het plan.

Regels:

- Artikel 6.3.1b: woningaantal is aangepast van 3 woningen naar 1 woning.

Motivering (en bijlagen):

- Omgevingsdialoog is aangevuld
- Naar aanleiding van overleg met Waterschap is de obstakelvrije strook vergroot van 5 naar 7 meter

Ambtshalve wijzigingen:

Motivering (en bijlagen)

- Reacties van ketenpartners zijn aangevuld
- Naar aanleiding van de wijzigingen (geen Ruimte-voor ruimte-woningen meer) zijn een aantal paragrafen aangepast:
  - Waterparagraaf aangepast vanwege het weghalen van de extra ontsluiting
  - Verkeersparagraaf aangepast vanwege de afgenomen verkeersgeneratie en parkeerbehoefte
  - Ecologieparagraaf is aangepast, vanwege het ontbreken van de ontsluiting geen aantasting van het NNN
  - Geluidsparagraaf is aangepast vanwege weghalen geluidsgevoelige objecten uit het plan
  - Handelingskader Ruimte voor Ruimte en onderbouwing voor het voldoen aan dit beleid is niet opgenomen

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 Oude Zeedijk 10 Sint-Annaland
2. Bijlagen Toelichting (Motivering) TAM-Omgevingsplan Oude Zeedijk 10 Sint-Annaland
3. Regels TAM-Omgevingsplan Oude Zeedijk 10 Sint-Annaland
4. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Oude Zeedijk 10 Sint-Annaland
5. Nota van beantwoording zienswijzen Oude Zeedijk 10 Sint-Annaland
6. Zienswijze (vertrouwelijk)