

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1267102
Datum: 05-06-2025
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: G. Kooiker/ S. Scholte

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling TAM-Omgevingsplan "Molenvlietsedijk, Tholen"

Voorstel

1. Het TAM-Omgevingsplan "Molenvlietsedijk, Tholen" gewijzigd vast te stellen, ten behoeve van de herstructurering van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Molenvliet, Tholen;

Inleiding

Aan de noordoostzijde van de toekomstige woonwijk Molenvliet ligt een terrein dat behoort bij de percelen Molenvlietsedijk 19-19a. Deze percelen zijn nu bestemd voor agrarisch gebruik. Dit plan moet het mogelijk maken om deze percelen te betrekken bij Molenvliet. Tegelijkertijd kan ook worden gekeken naar potentiële verbeteringen in het plan Molenvliet, grenzend aan deze locatie. Bij de planvorming is samen met omwonenden een verkaveling bedacht. In de verkaveling is daarom ook rekening gehouden met de wensen van de omwonenden.

Het aantal woningen in het plan is gerelateerd aan het woningaantal in Molenvliet. In het plan wordt een gedeelte van het bestemmingsplan Molenvliet aangepast. Dat heeft ook gevolgen voor het woningaantal.

Bestaande situatie - totaal Molenvliet	Nieuwe situatie - totaal Molenvliet
3 woningen	3 woningen
1 agrarische bedrijfswoning	1 woning
Planologisch bestemd Molenvliet 428	Door herbestemming: 418
	Molenvlietsedijk 42

Figuur 1; Nieuw woningaantal Molenvliet inclusief plan Molenvlietsedijk

Doelstelling

Het bestemmingsplan Molenvliet maakt de realisatie van 428 woningen mogelijk. Door de herstructurering komen 10 van deze woningen binnen de plangrens van het TAM-IMRO omgevingsplan Molenvlietsedijk te liggen waardoor dat aantal naar beneden wordt bijgesteld naar 418 woningen. Daarnaast maakt dit plan 32 nieuwe woningen mogelijk. In combinatie met Molenvliet worden in totaal 460 woningen toegevoegd aan Tholen. Ook is onderdeel van het plan om de waterberging van het plan Molenvliet, te verplaatsen naar het Stenen Kruis.

Argumenten

1.1 Verbetering op het bestemmingsplan Molenvliet, Tholen

Door de aankoop van de percelen Molenvlietsedijk 19-19a, is het mogelijk om het bestemmingsplan Molenvliet te herzien in het noordoosten van het plangebied. In deze zone kan een herstructurering doorgevoerd worden. Er is door de herstructurering van het plan ruimte voor meer woningbouw. Met dit plan, wordt het 'moederplan' Molenvliet verbeterd.

1.2 Herstructurering van het plan is in goed overleg met de omwonende opgesteld

Het plan is met een uitgebreide Omgevingsdialoog tot stand gekomen. Er hebben in 16 januari 2024, 28 februari 2024 en 22 maart 2024 gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden van het gehucht Molenvliet, gezamenlijk, maar ook soms individueel. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de plannen, met dien verstande dat één bouwblok is verschoven, er sprake is van een bouwafstand van hoofdgebouwen en een lagere goot- en nokhoogte van woningen aan de Eeweg en dat de waterafvoer is verschoven. Tevens is er een "knip" gemaakt in de oude Eeweg, zodat hier geen sprake zal zijn van doorgaand (fiets)verkeer, maar een groene invulling.

1.3 Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er kan geconcludeerd worden, dat in een vroeg stadium een goede participatie is gevoerd. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen, tegen deze ontwikkeling.

Kanttelingen en effecten

N.v.t.

Financiën

Het plan Molenvlietsedijk, Tholen is onderdeel van de grondexploitatie (Grex) van Molenvliet. De Grex is in de decemberraad vastgesteld door uw raad.

Juridische gevolgen

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd, waardoor een gewijzigde vaststelling noodzakelijk is. Deze wijzigingen zijn ambtshalve doorgevoerd. Er waren geen zienswijzen en/of reacties van ketenpartners op dit plan.

De wijzigingen betreffen het volgende:

Toelichting en Regels

- Het woord 'bestemming' is aangepast naar het woord 'functie', om verwarring met de oude wetgeving te voorkomen;
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 3 ingevuld.

Verbeelding

- De aanduiding verkeer, op de onderstaande locatie is uit de verbeelding gehaald:



Bijlagen bij de toelichting

- De stikstofberekening is toegevoegd in bijlage 8.

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 akkoord te geven op het plan. Bij akkoord, 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 Molenvlietsedijk, Tholen
2. Bijlagen Toelichting (Motivering) TAM-Omgevingsplan Molenvlietsedijk, Tholen
3. Regels TAM-Omgevingsplan Molenvlietsedijk, Tholen
4. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Molenvlietsedijk, Tholen