

Aanleiding en doel

Aan de westkant van de kern Sint Philipsland is door lokale ontwikkelaars grond gekocht, met als doel om de kern Sint Philipsland uit te breiden met woningbouw. Deze voorgenomen uitbreidingsrichting is reeds verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan De Luijster IV uit 1994 en in de toelichting van het bestemmingsplan Graefnisse uit 2001.

De ontwikkeling van dit woongebied stelt de gemeente in staat om ook de komende jaren goede en gevarieerde huisvesting te bieden aan haar inwoners. Het wensbeeld van de ontwikkelaars en de gemeente is om een duurzame, groene en veilige wijk tot stand te brengen, waar het prettig wonen is voor jong en oud.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is het plangebied momenteel bestemd als 'Agrarisch'. Om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld dat de realisatie van 100 woningen, alsmede een groen blauwe buffer mogelijk maakt.

Doelstellingen en gewenste resultaten

In het plan is er ruimte voor een breed aanbod aan diverse woningen. De invulling van woningclusters vindt gefaseerd plaats en zorgt voor verschillende soorten woningtypen, woonstijlen en prijsklassen. Dit aspect versterkt het gegeven dat Tholen een aantrekkelijke woongemeente blijft voor een brede groep mensen. Er is ruimte voor een breed aanbod, en bepaalde woningtypen worden door de flexibele planopzet op voorhand dan ook niet uitgesloten. Daarnaast zorgen de bestaande en nieuwe landschappelijke structuren in de nieuwe wijk dat de woonkwaliteit en leefbaarheid versterkt worden.

Kaders

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijke beleid (o.a. Toekomstvisie Tholen 2025, Groenplan en de Woonvisie). Tevens past het bestemmingsplan binnen het provinciale- en rijksbeleid. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Beeldkwaliteitsplan

Door middel van een beeldkwaliteitsplan wordt beschreven welk ruimtelijk beeld voor de wijk Aan de Kreek wordt voorgestaan. Het beeldkwaliteitsplan vormt een leidraad voor de ruimtelijke vormgeving van het woongebied en heeft als doel een goede onderlinge communicatie en afstemming te bewerkstelligen tussen alle bij het planproces betrokken disciplines. Het beeldkwaliteitsplan reikt daartoe streefbeelden aan voor de bebouwing, de inrichting van de onbebouwde ruimte en de onderlinge afstand daartussen. Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader voor de welstandscommissie bij het beoordelen van de bouwplannen binnen het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft handvatten voor de afstemming van materialen in de openbare ruimte. Ook ten aanzien van de bebouwingsrichtingen, kapvormen en materiaalgebruik van de woningen, worden in het beeldkwaliteitsplan normen gesteld.

Klimaatadaptatie

Voor Aan de Kreek is er de ambitie om oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische problemen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzaam Sint Philipsland. Het plan is zodanig opgezet dat het de dorpstructuur verbindt met het landschap door zowel het water als het groen via zichtlijnen met het plangebied te integreren. De groenstructuur biedt daardoor ruimte en kansen voor een optimale integratie van klimaatadaptieve oplossingen.

Gevolgte procedure

In het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan Aan de Kreek aan diverse instanties voor advies gelegd. Daarnaast heeft het bestemmingsplan voor eenieder voor zes weken ter inzage gelegen, is er op 10 mei 2023 een informatieavond georganiseerd voor de direct omwonenden van het plan en zijn inspraakreacties ingediend. In bijlage 12 – de nota van vooroverleg – zijn alle reacties opgenomen, met een beantwoording door de gemeente. Deze nota maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De ingediende reacties worden kort en zakelijk weergegeven en zijn voorzien van een beantwoording.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is met ingang van 14 juli 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De documenten waren ook te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend. Op de zienswijzen, en eventuele nadere onderbouwingen, wordt ingegaan in de Nota zienswijzen en wijzigingen, welke geacht wordt deel uit te maken van dit voorstel. Per onderdeel van de zienswijze(n) is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of er wijzigingen aan het bestemmingsplan worden voorgesteld.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

Exploitatie(plan)

Volgens artikel 6.12 van de Wro stelt uw raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Met deze algemene maatregel van bestuur wordt bedoeld het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het tweede lid van genoemd artikel is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig indien op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien.

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling en het kostenverhaal is met de initiatiefnemers/grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten. Geconcludeerd kan worden dat op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien.