

No.:

Portefeuillehouder:
drs. P.W.J. Hoek

Afdeling:
Team Ruimte

Behandelaar:
drs. ing. G.H. Kooiker

De raad van de gemeente Tholen

Tholen, 7 september 2021

Onderwerp: Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Parkzone te Sint-Maartensdijk.

Geachte raad,

Aanleiding en doel

In de basisplannen voor de herstructurering van de wijk Sint-Maartensdijk West was tegenover Maartenshof opgenomen dat Stadlander hier bestaande huurwoningen gaat slopen en nieuwe grondgebonden huurwoningen ging terugbouwen. Het terugplaatsen van (nieuwe) grondgebonden huurwoningen sloot volgens diverse woningbouwanalyses echter niet goed (genoeg) aan bij de concrete vraag naar andere woningtypes.

De Nijs Soffers onderschreef de wens tot differentiatie en verzocht ook om koopappartementen te kunnen realiseren aanvullend op het eerder afgesproken woningbouwsegment. Stadlander is vervolgens intern aan de slag gegaan met een gewijzigd woningtype, namelijk huurappartementen. De Nijs Soffers sloot daar bij aan met koopappartementen, omdat daar veel vraag naar is. Thans zijn plannen voorbereid met 20 huurappartementen en 13 koopappartementen. Er is sprake van 2 woongebouwen met ieder maximaal 4 woonlagen.

Wij zijn erg verheugd met deze opzet, omdat op deze manier het nieuwe park in de wijk vergroot kan worden en wordt het "zicht" van de nieuwe woningen rondom het park alleen maar groener en ruimer. Dit houdt dus ook in dat de verkoopbaarheid verbetert. Daarnaast kan door de ruime opzet de waterafvoer in de wijk verbeterd worden.

Bovenstaande ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Ook een kruimelgeval is niet mogelijk, wat in de regel bij de andere herbouwplannen in de wijk wel veelal lukt. Er moest dus een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit was sowieso ook al het geval voor het gedeelte van de te verplaatsen woningen aan de Cornelis Vermuydenstraat, zodat een integraal bestemmingsplan voor de hand lag. De Nijs Soffers en Stadlander dragen de kosten voor het bestemmingsplan.

Doelstellingen en gewenste resultaten

Het plan voorziet in een concrete woonbehoefte en grotere differentiatie in de kern Sint-Maartensdijk. Door de ruimere opzet wordt een groen gebied binnen de bebouwde kom gerealiseerd dat een meerwaarde biedt voor de omgeving. Daarnaast wordt de waterafvoer verbeterd op het laagste punt van Sint-Maartensdijk. Voor de verkoopbaarheid van de woningen is extra uitzicht bovendien een meerwaarde.

Enquête

Het lag al in de bedoeling dat we de inrichting van het (originele) park (Fase P) aan de omgeving zouden voorleggen. Door de plannen van DNS en Stadlander is echter het park wezenlijk groter geworden, zodat we eerst een digitale behoeftepeiling onder de bevolking hebben gehouden. Daar zijn 181 reacties op gekomen, welke bij de uitwerking van het park worden gebruikt om te komen tot een gedragen plan voor de buurt.

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 3 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Gevolgte procedure

Met ingang van 16 april 2021 heeft gedurende een periode van zes weken het voorontwerp van het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens de inspraakperiode geen inspraakreactie ingediend.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van Gedeputeerde Staten van Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de VeiligheidsRegio Zeeland. De inhoud daarvan c.q. onze reactie daarop vindt u eveneens (aangepast) in § 5.2. (vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro) van de toelichting.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is met ingang van 9 juli 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De documenten waren ook te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Ter voldoening aan het bepaal de 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 Zeelande en het Waterschap Scheldestromen. Deze organisaties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

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 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 het genoemd artikel is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig indien op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien.

De gronden waarop het bestemmingplan Parkzone ziet, zijn volledig eigendom van Stadlander of de Gemeente Tholen en vallen onder de samenwerkingsafpraak tussen Stadlander, Gemeente en De Nijs Soffers. Om die reden is geen exploitatieplan benodigd.

Voorstel

Het bestemmingsplan kan thans door uw raad worden vastgesteld. U wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,

J.K Fraanje	M.L.P. Sijbers
secretaris	burgemeester