

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

Onderwerp

Vaststelling omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde'

Datum vergadering	: 24 februari 2026		
Zaaknummer	:	Z26.039403 8 - Volkshuisvesting,	Raadsvoorstel : D26.300012
Programma/paragraaf	:	ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Budgethouder : G. Boluijt
Portefeuillehouder(s)	:	M. Both	Behandeld door : N.J. Koppejan
Behandeld in opinieraad	:	Ja	Afdeling : Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. Het TAM-omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.06Havenoordsew3Bt-va01 ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
3. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen in de toelichting, bijlagen en verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde'.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
Secretaris

J.J. Luteijn
Burgemeester wnd.

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

Raadsbehandeling

Conform aangenomen	:	voor: 17	tegen: 0
Gewijzigd aangenomen	:		
Amendement nee	:	voor: --	tegen: --
Amendementnummer	:		
Overig	:	1x onthouding ex artikel 28	

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D26.300012, tot gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.06Havenoordsew3Bt-va01,

Overwegende:

Dat het TAM-omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde' is opgesteld om de realisering van één woning aan de Havenoordseweg 3b te Waarde in juridisch-planologische zin mogelijk te maken;

Dat uit de motivering van het TAM-omgevingsplan blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

Dat in paragraaf 5.3 van de motivering van het TAM-omgevingsplan is aangegeven op welke manier burgers, bedrijven, maatschappelijke instanties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en in die paragraaf ook de resultaten hiervan zijn neergelegd;

Dat het ontwerp TAM-omgevingsplan in het kader van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 12 november 2025 tot en met 24 december 2025 ter inzage heeft gelegen.

Dat dit op de wettelijk voorgeschreven wijze op 12 november in het elektronisch Gemeentebblad bekend is gemaakt;

Dat gedurende de termijn van tervisielegging één zienswijze is ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde', deze is samengevat in de toelichting op het raadsvoorstel;

Dat de zienswijze heeft geleid tot een wijziging in de regelset en deze wijziging goed is doorgevoerd;

Dat de overwegingen die aan de wijzigingen ten grondslag liggen, zijn weergegeven in het gewijzigd vast te stellen TAM-omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde';

Dat het kostenverhaal is geregeld in de ondertekende anterieure overeenkomst;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet.

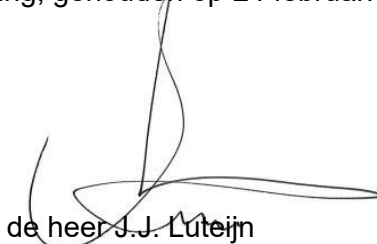
Besluit

1. Het TAM-omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.06Havenoordsew3Bt-va01 overeenkomstig het voorstel van het college gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen.
2. De ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 24 februari 2026.



mevrouw mr. M.L. van Zon
Raadsgriffier



de heer J.J. Luteijn
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Aan de Noordschans 15 en 17 in Krabbendijke bevindt zich een 2-onder-1-kapwoning. Het voornemen bestaat om deze woningen samen te voegen en de daarbij vrijkomende, planologische, woontitel te verplaatsen naar het agrarische perceel aan de Havenoordseweg 3b in Waarde. Op dit agrarische perceel heeft de initiatiefnemer de wens een nieuwe burgerwoning te organiseren.

De initiatiefnemer is eigenaar van het agrarische perceel aan de Havenoordseweg 3b in Waarde. Op dit perceel bevindt zich enkel een veldschuur. Het achtergelegen agrarisch perceel is eveneens in eigendom van de initiatiefnemer en momenteel in gebruik als landbouwgrond. De wens van de initiatiefnemer is om op dit perceel een burgerwoning te realiseren. Op dit perceel rusten momenteel echter enkel mogelijkheden voor een veldschuur. Middels de planologische sanering van een woontitel aan de Noordschans kan op deze locatie een nieuwe woning worden gerealiseerd zonder dat dit leidt tot een netto toename van het aantal woningen in het buitengebied.

Omdat het realiseren van een nieuwe woning aan de Havenoordseweg 3b niet is toegestaan binnen de ter plaatse geldende bestemming 'agrarisch' is voorliggend initiatief in strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan, 'Buitengebied 2022'. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld waarmee de woontitel van de Noordschans op onderhavig perceel aan de Havenoordseweg wordt gevestigd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de rood-voor-rood regeling, de beleidsregel Nieuwbouw in het landelijk gebied van de gemeente Reimerswaal als zowel uit de Omgevingsverordening Zeeland.

Een TAM-omgevingsplan is een Tijdelijke Alternatieve Maatregel en zorgt ervoor dat er in de overgang van bestemmingsplannen naar een omgevingsplan toch een manier is om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Argumenten

Op 21 februari 2025 heeft het college besloten de procedure voor een TAM-omgevingsplan voor de Havenoordseweg 3b te Waarde op te starten. U heeft op 25 maart 2025 hier een mededeling van gekregen.

Op 7 november 2025 heeft het college besloten het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage te leggen. U bent hierover op 18 november 2025 geïnformeerd.

Zienswijze

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 12 november tot en met 24 december 2025 ter inzage gelegen. Op dit ontwerp is door GasUnie op 15 december 2025 een zienswijze ingediend. Op het perceel is een hogedruk gasleiding aanwezig. Deze is echter niet bestemd. De onberekende hogedruk gastransportleiding, inclusief bijbehorende belemmerende strook en planregels zijn alsnog opgenomen in de verbeelding en de planregels.

Ambtshalve aanpassingen

Door de provincie Zeeland is op 26 november 2025 een reactie gegeven op het ontwerp TAM-omgevingsplan. Hierin wordt als aandachtspunt meegegeven dat gebruik gemaakt moet worden van de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Hiertoe is een berekening met de nieuwste versie van de calculator uitgevoerd en opgenomen bij de stukken (versie 2025.0.1). Verder wordt verheldering gevraagd ten aanzien van de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek. Hiertoe is een tekstuele aanpassing aan de motivering doorgevoerd. Tot slot wordt aangegeven dat bij de toegestane hoogte van bouwwerken en opgaande begroeiing rekening

gehouden moet worden met de molenbiotoop. In de verbeelding is de molenbiotoop weergegeven en in de regels is opgenomen tot welke hoogte hierbinnen gebouwd mag worden. Daarmee is de molenbiotoop voldoende geborgd. Als gevolg hiervan is geen wijziging aan het plan doorgevoerd.

Overlegresultaten

Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt uitwerking gegeven aan het in 2023 door ons ingenomen positief principestandpunt. Het plan is door de adviseur van de initiatiefnemer opgesteld in samenspraak met de gemeente. Vanuit verschillende disciplines van de afdelingen REO, BMH en GW is gereageerd op conceptversies van het plan en zijn onderliggende onderzoeken beoordeeld. Ook de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Veiligheidsregio Zeeland en de RUD hebben meegekeken.

De inhoud van het voorliggende plan is akkoord bevonden en afgestemd met de portefeuillehouder.

In hoofdstuk 5 van de motivering op het vast te stellen TAM-omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde' is een beschrijving opgenomen van de resultaten van de doorlopen procedure en van het vooroverleg. Tevens zijn de overwegingen, die zijn gemaakt naar aanleiding van ontvangen reacties op het plan, weergegeven.

Aanpak/Uitvoering

Het voorgaande samenvattend wordt uw raad voorgesteld om het TAM-omgevingsplan 'Havenoordseweg 3b, Waarde' gewijzigd vast te stellen. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Het TAM-omgevingsplan treedt 4 weken na het besluit in werking.

Lasten, baten en dekking

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken over plankosten en nadeelcompensatie zijn vastgelegd.