



Buitenzorg IV Tholen

Aanmeldingsnotitie planmer-
beoordeling

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0490237.100
definitief revisie 01
2 februari 2026

Buitenzorg IV Tholen

Aanmeldingsnotitie planmer-beoordeling

projectnummer 0490237.100
definitief revisie 01
2 februari 2026

Opdrachtgever

BPD Ontwikkeling B.V.
Poortweg 2
2612 PA Delft

Gecontroleerd

S. Hammink



datum
2 februari 2026

beschrijving
Werkdocument

vrijgave
D. van de Wetering



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Aanmeldingsnotitie planmer-beoordeling	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Kenmerken van het project	6
2.2	Plaats van het project	7
3.	Effecten van Buitenzorg IV Tholen	10
3.1	Bodem	10
3.2	Water	11
3.3	Natuur	12
3.4	Archeologie	14
3.5	Cultuurhistorie	15
3.6	Geluid	15
3.7	Milieuzonering	16
3.8	Omgevingsveiligheid	17
3.9	Luchtkwaliteit	18
3.10	Verkeer	18
3.11	Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie	18
3.12	Niet-gesprongen explosieven	20
3.13	Trillingen	20
3.14	Geur	20
3.15	Gezondheid	21
3.16	Effectkenmerken	21
4.	Conclusie	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens om woningbouw (maximaal 295 woningen) te realiseren in het plangebied Buitenzorg IV in Tholen. In het kader van de ontwikkeling is het document 'Structuurvisie en voorbeelduitwerking stedenbouwkundig plan' opgesteld. Het stedenbouwkundig plan kan op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Tholen niet worden gerealiseerd. Voor het plan moet derhalve een planologische procedure worden doorlopen. In onderstaande figuur 1.1 is de ligging van de ontwikkellocatie weergegeven.



Figuur 1.1 Plangebied Buitenzorg IV Tholen

1.2 Aanmeldingsnotitie planmer-beoordeling

Doel van de planmer-beoordeling

Deze planmer-beoordeling heeft als doel het bevoegd gezag (gemeente Tholen) inzicht te geven in potentiële aanzienlijke nadelige milieueffecten die optreden wanneer Buitenzorg IV (maximaal 295 woningen) gerealiseerd wordt. Wanneer aanzienlijke nadelige milieueffecten op voorhand niet zijn uit te sluiten, kan het bevoegd gezag, besluiten een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Mer-beoordelingsplicht

De procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een omgevingsvisie, omgevingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Omgevingswet. In de Omgevingswet wordt een onderscheid gemaakt in projecten die m.e.r.-plichtig zijn, welke genoemd staan in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

In het Bijlage V staan diverse projecten met bijbehorende drempelwaarden benoemd. Afhankelijk van het type project en de hoogte van de drempelwaarde is een project m.e.r.-plichtig of geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Als de activiteit geheel niet genoemd wordt in Bijlage V geldt dat niets met m.e.r. hoeft te gebeuren.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de categorie J11, wat betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit houdt in dat de ontwikkeling mer-beoordeling plichtig is.

Tabel 1.1 Uitsnede van Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van dit besluit (aanwijzing projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt)

Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de plaats en de kenmerken van de activiteiten. In hoofdstuk 3 worden de effecten beschreven, waarna in hoofdstuk 4 wordt geconcludeerd of er aanzienlijke milieueffecten worden verwacht als gevolg van de beoogde ontwikkeling en of een milieueffectrapportage benodigd is.

2. Planbeschrijving

2.1 Kenmerken van het project

De omvang van het project

Het planvoornemen betreft de realisatie van woningbouw buitenstedelijk aan de zuidwestzijde van Tholen. Er komen maximaal 295 woningen in een gemixt programma waarbij ook wegen, water en groen worden gerealiseerd.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundig ontwerp Buitenzorg IV 03-12-25 (Bron: ir Mark van Rijnberk)

De cumulatie met andere projecten

Bij de beoordeling of er als gevolg van de voorgenomen activiteiten geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn moet ook aandacht worden besteed aan eventuele cumulatie met andere projecten. Daarbij moeten de gevolgen van geplande of reeds in uitvoering zijnde activiteiten in samenhang met de gevolgen van voorliggend plan worden beoordeeld. In de omgeving van de projectlocatie is het plan Molenvliet in uitvoering. Hier worden in totaal 428 woningen gebouwd. In het kader van de cumulatie zijn de verkeersgerelateerde effecten van belang (verkeersafwikkeling, geluid, luchtkwaliteit en stikstof). In paragraaf 3.3.16 wordt hier nader op ingegaan.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal, glas en grond. Voor de werkzaamheden worden diverse mobiele werktuigen en transportmiddelen gebruikt. De energie daarvoor wordt geleverd door dieselolie en ook door elektriciteit uit het net.

De productie van afvalstoffen

Er is sprake van geringe productie van afvalstoffen dat samenhangt met de functie wonen. Voor afvoer van afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, zoals het scheiden van afvalstromen vanaf de planlocatie en afvoer naar erkende verwerkers.

Verontreiniging en hinder

Wat betreft milieuhinder wordt voldaan aan de wettelijke normen dan wel maatregelen getroffen om gevolgen te voorkomen/beperken.

Risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Er is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van realisatie van risicovolle inrichtingen. Het aspect omgevingsveiligheid is beschouwd in de motivatie van het TAM-omgevingsplan. Groepsrisico en plaatsgebonden risico zijn in ogenschouw genomen. Op basis daarvan vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering. In hoofdstuk 3 wordt omgevingsveiligheid nader beschouwd.

2.2 Plaats van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat naast de kenmerken van het project de plaats van het project nader wordt beschouwd.

Bestaande grondgebruik

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels aangewezen als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij aquacultuur en niet-grondgebonden agrarische activiteiten als neventak zijn toegestaan. Daarnaast is aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen mogelijk en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de huidige situatie zijn de gronden feitelijk in gebruik voor fruitteelt, bloementeelt en akkerbouw (vollegronds groententeelt). De agrarische gronden zijn onbebouwd, met uitzondering van de bebouwing op het perceel Postweg 7 en Postweg 9, zie figuur 2.1.



Figuur 2.1: (links) bebouwing Postweg 9, (rechts) Postweg 7.

Het perceel Postweg 9 is bestemd als bedrijf met de aanduiding 'opslag'. Op deze gronden is 'op- en overslag behorende tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegestaan. Op de gronden is de aanduiding

'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Een bedrijfswoning is hier derhalve niet toegestaan. Wel zijn bedrijfsgebouwen toegestaan met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte. Het perceel wordt gebruikt voor opslag van goederen van een groot- en detailhandel in bomen en planten, alsmede in- en export van bomen.

In het oostelijk deel van het plangebied liggen de gronden Postweg 3a, 3c en 3d met de bestemming bedrijventerrein. Hier bevinden zich drie bedrijfsgebouwen.

- Postweg 3a: Op dit deel van het terrein is een groothandelsbedrijf in overige consumentenartikelen (non-food) n.e.g. gevestigd.
- Postweg 3c: Het terrein ligt midden op het bedrijventerrein. Aan dit adres was een kringloopwinkel in tweedehands goederen (geen kleding) gevestigd. Deze is inmiddels vertrokken. Op de verharde gronden ten westen van bedrijfshal 3c bevindt zich een stalling van caravans, campers, boten en aanhangers met ruimte voor maximaal 20 objecten.
- Postweg 3d: Dit pand is in gebruik als distributiecentrum.
- Het westelijk deel van de bedrijfsgronden zijn onbebouwd en in gebruik als paardenweide.

Op de bedrijfsgronden zijn bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Op een deel van de gronden is een goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks) met een bedrijfsoppervlak > 1.000 m² met milieucategorie 3.2 toegestaan.

Natuurlijke hulpbronnen

Het plangebied waar de woningbouw plaatsvindt bestaat uit agrarische gronden bebouwing en verharding. Wat betreft de relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied kan worden gesteld dat geen sprake is van natuurlijke hulpbronnen (van nature voorkomende hulpmiddelen voor economisch gewin zoals zand of klei) in het projectgebied of de directe omgeving hiervan die op enige wijze invloed kunnen onder vinden van de voorgenomen activiteit. Er zijn dan ook geen specifieke noemenswaardige natuurlijke hulpbronnen aanwezig in het plangebied.

Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze mer-beoordeling is een analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn. Naast de gevoelige gebieden die zijn gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, moet er ook rekening worden gehouden met overige gevoelige gebieden uit de nationale en provinciale regels.

Type gebieden	Relevantie activiteit
Gebieden bijlage III EU-Richtlijn	
Wetlands	Ten zuiden van het project ligt op circa 1,3 kilometer het Zoommeer. Op circa 2 kilometer ligt de Oosterschelde en op circa 4,7 kilometer Markiezaat. Deze gebieden zijn aangewezen als Wetlands. In hoofdstuk 3 worden de effecten op deze wetlands beschreven.
Kustgebieden	De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een kustgebied.
Berg- en bosgebieden	De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een berg- of bosgebied.
Reservaten en natuurparken	De projectlocatie ligt op circa 2 kilometer van het Nationaal Park Oosterschelde. In hoofdstuk 3 worden de effecten op deze dit Nationale Park.
Gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; Natura 2000-gebieden die door de lidstaten zijn	Er liggen verschillende Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het Zoommeer ligt op circa 1,3 kilometer. Op circa 2,1 kilometer ligt de Oosterschelde en op circa 5,3 kilometer Markiezaat. Het gebied Brabantse

aangewezen krachtens Richtlijn 92/43/EEG en Richtlijn 2009/147/EG;	Wal ligt op circa 8,5 kilometer en Krammer Volkerak op 10,5 kilometer. In hoofdstuk 3 worden de effecten op deze Natura 2000-gebieden beschreven. De gebieden Oosterschelde, Krammer Volkerak en Brabantse Wal zijn stikstofgevoelig. Het Zoommeer en Markietzaat niet. Mogelijk veroorzaken de beoogde activiteiten effecten op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Hierop wordt in paragraaf 3.3.7 nader ingegaan.
Gebieden waar de milieukwaliteitsnormen, in de wetgeving van de Unie vastgesteld en relevant voor het plan, al niet worden nagekomen of worden beschouwd als niet-nagekomen, zoals luchtkwaliteit en water.	Het plangebied is niet of nabij gelegen in een gebied waar o.b.v. communautaire wetgeving reeds normen worden overschreden.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid.	Er is in Europese context geen sprake van gebied met een hoge bevolkingsdichtheid, ook al is Nederland als zodanig een dichtbevolkt land. Reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat relatief weinig hoogbouw aanwezig is.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.
Overige gevoelige gebieden	
Natuurnetwerk Nederland	De projectlocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ten zuiden van de locatie ligt op circa 25 meter afstand een NNN-gebied. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.
Weidevogelleefgebied	De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een weidevogelleefgebied.
Stiltegebied	De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.
Bodembeschermingsgebied	De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een bodembeschermingsgebied.
Grondwaterbeschermingsgebied	De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermingszone waterkering	De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een beschermingszone waterkeringen.
Gebied geschikt voor beschermde soorten	De projectlocatie is mogelijk geschikt voor beschermde soorten. Om die reden wordt nader op het aspect ecologie (soortenbescherming) ingegaan. Zie paragraaf 3.3.
KRW-oppevlaktewaterlichaam.	De primaire leggerwatergang van waterschap Scheldestromen genaamd De Eendracht is ook een aangewezen Europese Kaderrichtlijn Water-oppevlaktewaterlichaam (KRW). Zie paragraaf 3.2.

3. Effecten van Buitenzorg IV Tholen

De voorgenomen ontwikkeling van 295 woningen in Buitenzorg IV kan invloed hebben op het milieu. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten van de volledige ontwikkeling beschreven. Dit zijn locatie-gebonden effecten, zoals effecten op het watersysteem, flora en fauna, maar ook omgevingseffecten door bijvoorbeeld verkeerstoename, en de impact hiervan op de bereikbaarheid, geluidbelasting en luchtkwaliteit.

3.1 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. Er is een historisch vooronderzoek bodem uitgevoerd¹ en aanvullend een verkennend bodem- en verhardingsonderzoek².

Historisch vooronderzoek

Uit het historisch vooronderzoek volgt dat de verzamelde informatie aanwijzingen geeft voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. Er wordt verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit in het plangebied niet negatief hebben beïnvloed. Derhalve is het niet nodig om enige bodemverontreinigingen buiten het plangebied af te perken richting het plangebied.

Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek

Uit het verkennend bodem- en verhardingsonderzoek volgt het volgende.

Bodem

Ter plaatse van Postweg 7 en het agrarisch gebied blijkt dat de bodem over het algemeen heterogeen (licht tot sterk) verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen. De bodem is niet verontreinigd met PFAS. Nabij Postweg 7 is direct ten westen van de schuur een dusdanig gehalte aan asbest gemeten dat het uitvoeren van nader asbest onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Grondwater

In het grondwater zijn geen gehalten gemeten die de signaleringsparameters van het standaard pakket inclusief arseen overschrijden. In het grondwater van Postweg 9 zijn echter wel significante gehalten gemeten van chloride, die de grenswaarde ruimschoots overschrijden. Er is geen verontreiniging met cyanide gemeten.

Asfalt

In de boringen is geen fluorescentie waargenomen. Het asfalt kan als niet-teerhoudend worden beschouwd en schoon worden afgevoerd ten behoeve van hergebruik.

Advies: Ten aanzien van de asbest en PAK verontreiniging in de grond en de chloride verontreiniging in het grondwater wordt geadviseerd om een nader onderzoek naar de mate en omvang van de verontreinigingen uit te voeren. Ten aanzien van de heterogene verontreiniging met bestrijdingsmiddelen wordt geadviseerd om, in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling naar wonen, met het bevoegd gezag in overleg te gaan hoe om te gaan met de verontreiniging en eventuele sanering. Vanwege het heterogene karakter wordt aanvullend onderzoek niet zinvol geacht.

Resumé

In het bodemonderzoek zijn voor het projectgebied diverse aandachtspunten geconstateerd met betrekking tot de woningbouwontwikkeling. Maar deze effecten zijn plan- en locatiegebonden en hebben geen gevolgen voor de directe omgeving. In het kader van de aanvraag van omgevingsvergunning voor het bouwen zal het geadviseerde nader onderzoek worden uitgevoerd en afgestemd worden hoe om te gaan met de verontreiniging en eventuele sanering.

¹ Historisch vooronderzoek bodem TAM-Omgevingsplan Buitenzorg te Tholen (Antea Group, 2024)

² Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek Buitenzorg Tholen (Antea Group, 2025)

De ontwikkeling zelf betreft geen bodembedreigende activiteit. De toegestane functies en activiteiten brengen geen relevante risico's op bodemverontreiniging met zich mee.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat het plan niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten leidt betreffende het aspect bodem

3.2 Water

Voor het plan heeft in het TAM-omgevingsplan een weging van het waterbelang plaatsgevonden³.

De toename van de verharding in het projectgebied leidt tot een waterbergingssopgave. Deze berging wordt gerealiseerd door de aanleg van nieuw oppervlaktewater en verbreding van bestaande watergangen.

Het watersysteem wordt gewijzigd door het dempen, aanleggen en overkluizen van watergangen. Deze aanpassingen worden verricht en ingericht zoals aangegeven in de Waterschapsverordening van het waterschap Scheldestromen.

De gemeentelijke richtlijn voor het afvoeren van hemelwater is om dit oppervlakkig te laten afstromen. Het daarbij minimaal benodigde verhang in het verhard oppervlak is 1:200. Om te garanderen dat er geen laagtes ontstaan in het plangebied zal de minimale afstand tussen het verhard oppervlak en het oppervlaktewater of een vasthoudmaatregel maximaal 90 meter zijn.

Daarnaast is er in het plangebied nog geen vuilwaterriolering aanwezig. Hierdoor zal een stelsel worden aangelegd die wordt aangesloten op de bestaande riolering. Voor het aansluiten van de toekomstige ontwikkeling op het bestaand openbaar rioolstelsel wordt een rioleringsplan/technisch ontwerp opgesteld. Bij de realisatie van het technisch ontwerp zal worden aangetoond dat het toekomstige vuilwateraanbod geen negatieve effecten veroorzaakt in het bestaande systeem of dat het rioolsysteem hier voldoende op is aangepast.

Het plangebied is daarnaast gelegen langs een KRW-oppervlaktewaterlichaam van het waterschap Scheldestromen genaamd de Eendracht. Er mogen door de ontwikkeling geen negatieve gevolgen zijn voor de waterkwaliteit van het omliggende grond- en/of oppervlaktewatersysteem. Derhalve dient gewerkt te worden met niet-uitlogende materialen. Ook moet afstromend hemelwater gescheiden verwerkt worden om vervuiling te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is dat hemelwater dat op het dak valt schoner is dan hemelwater dat valt op een intensief gebruikte parkeerplaats of weg. Hiervoor dient het afvloeiend hemelwater van de parkeerterreinen eerst door een voorzuivering te worden geleid voordat dit in de waterbergingsvoorzieningen terecht komt. Voor parkeerterreinen in woonwijken geldt dat deze een lage wisselfrequentie kennen en een laag risico op verontreinigingen. Derhalve hoeft het afstromende hemelwater van deze parkeerplaatsen niet vooraf gezuiverd. Om de waterkwaliteit te bevorderen wordt een deel van de voorgenomen oppervlaktewateren voorzien van natuurvriendelijke oevers. De aanleg van natuurvriendelijke oevers heeft een positief effect op de chemisch-fysische en ecologische waterkwaliteit.

Conclusie

Met inachtneming van benoemde maatregelen kan worden geconcludeerd, dat het plan niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten leidt betreffende het aspect water.

³ Weging van het Waterbelang Buitenzorg IV Tholen (Antea Group, 2026)

3.3 Natuur

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Zoals in paragraaf 2.2 aangegeven liggen in de omgeving van het project diverse (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebieden, wetlands en Nationale Parken. Zoommeer ligt op circa 1,3 kilometer. Op circa 2,1 kilometer ligt Oosterschelde en op circa 5,3 kilometer Markietzaat. Het gebied Brabantse Wal ligt op circa 8,5 kilometer en Krammer Volkerak op 10,5 kilometer. De gebieden Oosterschelde, Krammer Volkerak en Brabantse Wal zijn stikstofgevoelig. Het Zoommeer en Markietzaat niet. Mogelijk veroorzaken de beoogde activiteiten effecten op de natuurwaarden van deze gebieden.

Gezien de afstand van de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (zoals visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht.

Conform de uitgevoerde natuurtoets⁴ is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Uit de berekening van de realisatiefase en de gebruiksfase vergeleken met de referentiesituatie (intern salderen) blijkt, dat het voornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van enig Natura 2000-gebied.

Uit een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 januari 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:193) volgt dat intern salderen niet meer mag worden betrokken in de zogenoemde voortoets, dus bij de vraag of significante gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op voorhand kunnen worden uitgesloten. Kunnen zulke gevolgen niet uitgesloten worden, dan moet een passende beoordeling worden gemaakt voor de wijziging van het omgevingsbestemmingsplan. Binnen een passende beoordeling kunnen mitigerende maatregelen zoals intern salderen meegenomen worden.

Bij het beschouwen van mitigerende maatregelen zoals intern salderen binnen de passende beoordeling dient aangetoond te worden dat deze maatregelen additioneel zijn. Dit houdt in dat de toegepaste maatregelen extra moeten zijn ten opzichte van de maatregelen die benodigd zijn om de doelstellingen van de getroffen Natura 2000-gebied te behalen. Dit laatste wordt een toets aan het additionaliteitsvereiste genoemd. Voor plannen waarbij de gemeente het bevoegd gezag is, kan deze toets enkel op basis van openbare gegevens uitgevoerd worden. In dit geval wordt volstaan met een zogeheten 'vergewisplicht'. De gemeente moet dan motiveren dat uit openbare gegevens geen aanwijzingen volgen dat het saldo ingezet gaat worden voor het behalen van de doelstellingen.

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is een passende beoordeling⁵ opgesteld. Uit de passende beoordeling blijkt het volgende.

Storingsfactoren

Storingsfactoren kunnen een direct effect hebben op gebieden met belangrijke natuurwaarden en/of op soorten of leefgebieden van die soorten. Daarnaast kunnen indirect effecten ontstaan waardoor de leefomstandigheden veranderen of verslechteren. De ontwikkeling ligt op ten minste 1,6 kilometer van de omliggende Natura 2000-gebieden (zie figuur 1-2). De effecten van storingsfactoren, zoals bijvoorbeeld verstoring door geluid, treden lokaal op of hebben een invloedsgebied variërend van enkele 10-tallen tot 100-en meters tot maximaal 1,5 km van het plangebied. Effecten van stikstofdepositie kunnen tot een nog grotere afstand optreden. Als gevolg van de relatief grote afstand en het tussenliggende gebied kunnen de effecten van storingsfactoren (zoals versnippering, verstoring door geluid, verstoring door licht en verstoring door trillingen) op voorhand worden uitgesloten. In de passende beoordeling is daarom enkel gekeken naar de effecten als gevolg van vermeting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden.

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator 2025 zijn de effecten met betrekking tot stikstofdepositie als gevolg van de voorliggende ontwikkeling in beeld gebracht. Er is een verschilberekening uitgevoerd, waarbij de emissies van de gebruiksfase is vergeleken met de referentiesituatie. Daarnaast is een

⁴ Natuurtoets Tholen (Antea Group, 2025)

⁵ Passende Beoordeling Buitenzorg Tholen (Antea Group, 2026)

berekening uitgevoerd voor de realisatiefase. Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator zowel voor de realisatiefase als voor de gebruiksfase vergeleken met de referentiesituatie nergens een verschil groter dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage 17 en 18).

Additionaliteit

Uit jurisprudentie blijkt dat de additionaliteit voor gemeenten zich beperkt tot een vergewisplicht. Dit houdt in dat de gemeente zich moet vergewissen dat uit openbare gegevens geen aanwijzingen volgen dat het saldo ingezet gaat worden voor het behalen van de doelstellingen.

Voor het voorliggende plan zijn er in de beoogde situatie effecten op drie Natura 2000-gebieden gelegen in de provincie Zeeland en de provincie Noord-Brabant:

- Brabantse Wal. Krammer.
- Volkerak.
- Oosterschelde.

De provincie Zeeland geeft in haar beleid aan dat stikstofproblemen vooral voorkomen in de Natura 2000-gebieden Kop van Schouwen en Manteling van Walcheren. Binnen een zone (3km) van deze meest kwetsbare natuurgebieden worden maatregelen voor agrarische gronden voorgesteld. Het voorliggende saldo ligt buiten deze zone en is daarmee niet in haar beleid opgenomen.

De provincie Noord-Brabant kent in haar beleid meerdere maatregelen. Binnen de sector landbouw spits het beleid zich toe op veehouderijen. Daar waar wel gesproken wordt over landbouwgronden beperkt de provincie zich tot landbouwgronden die in haar eigen bezit zijn. Daar is hier geen sprake van. Daarnaast wordt er onderzoek opgestart om regels voor het uitrijden van mest op te kunnen gaan stellen. Dit is echter nog niet concreet en gaat ook niet over de bemesting van gronden buiten de provinciegrenzen van Noord-Brabant. Op basis van bovenstaande argumentatie kan ervan uitgegaan worden dat er geen beleid is omtrent het in te zetten agrarische saldo.

Cumulatie

De verplichting om in een passende beoordeling ook de effecten van andere plannen en projecten in beschouwing te nemen, vindt zijn oorsprong in de Habitatrichtlijn. Art 6 lid 3 van de Habitatrichtlijn stelt dat bij een beoordeling rekening moet worden gehouden met cumulatie van effecten van andere plannen en projecten. De cumulatietoets is vooral van belang voor plannen of projecten die een mogelijk negatief (maar niet significant) gevolg hebben, om te bezien of zo'n plan of project in cumulatie alsnog tot een significant effect zou kunnen leiden. Dit is een uitwerking van het voorzorgsbeginsel.

Zoals uit de berekeningsresultaten van de stikstofdepositie blijkt, leidt de beoogde ontwikkeling (met mitigatie) zelf niet tot een negatief gevolg. De ontwikkeling zal dus zelf ook niet in cumulatie met andere plannen of projecten tot een significant effect kunnen leiden. Daarom hoeft verder niet op cumulatie te worden ingegaan. Samengevat geldt dat in de passende beoordeling aandacht is besteed aan de voorwaarden die gelden bij een dergelijk onderzoek. Er is aangetoond dat er naast stikstofdepositie geen overige verstoringsfactoren spelen. Het gebruikte saldo is additioneel en er is geen noodzaak tot het beschouwen van cumulatie.

Op basis van bovenstaande rekenresultaat worden significante negatieve effecten ten aanzien van stikstof op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

NNN

De projectlocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plan grenst aan de zuidzijde aan een NNN-gebied. Het NNN gebied ligt minimaal 32 meter van het voornemen af, het natuurdoeltype betreft haagbeuken- en essenbos en functioneert momenteel als stadspark (dorpsbos) voor de stad Tholen. Het NNN ligt op ruim voldoende afstand van mogelijke externe verstoringseffecten zoals lichtvervuiling en geluid. Vanwege de ligging van de watergang tussen het plangebied en het NNN is er ook geen sprake van mogelijke aantasting van de bodem, omdat de watergang als een barrière functioneert. Hierdoor is ook geen sprake van aantasting van bijvoorbeeld de wortels van bomen, of verandering van de grondwaterstand en dergelijke effecten. De aanwezige soorten in dit gebied zijn door het gebruik als dorpspark reeds verstoord door menselijke activiteiten. Effecten op het NNN vanwege het plan zijn hierdoor uitgesloten⁴.

Soortenbescherming

Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in het Bal verschillende flora- en fauna-activiteiten opgesomd, waarbij het verboden is zonder omgevingsvergunning de desbetreffende activiteit uit te voeren. Het gaat hierbij om:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn (zie de paragrafen 11.2.2 en 11.2.3 van het Bal);
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst (zie paragraaf 11.2.4 van het Bal).

Natuurtoets

Bij de uitgevoerde Natuurtoets⁴ is beoordeeld door welke beschermde soorten het plangebied wordt gebruikt dan wel geschikt is. Binnen het projectgebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Omgevingswet) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: (Ow) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, vogels met jaarrond beschermde nesten, vleermuizen, de bunzing, wezel, haas, rugstreepad en de teunisbloempijlstaart. Voor wat betreft de algemene broedvogels kunnen door het werken buiten het broedseizoen effecten voorkomen. Voor de vleermuizen geldt dat door te voorkomen, dat verlichting schijnt op de boom aan de Oudelandsedijk en mogelijk vliegroutes hinder wordt voorkomen.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de natuurtoets is nader onderzoek⁶ uitgevoerd naar mogelijk jaarrond beschermde boomnesten, vleermuisverblijfplaatsen, de steenmarter, bunzing, wezel, haas, rugstreepad en de teunisbloempijlstaart. Van een kerkuil is het verblijf reeds aangetoond. Uit het nader onderzoek volgt dat kerkuil, buizerd, bunzing en haas en een aantal soorten vleermuizen zijn aangetroffen. Voor de kerkuil, de bunzing en haas wordt een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd, waarna de daaraan verbonden maatregelen worden genomen. Aanzienlijke negatieve milieueffecten op worden hiermee voorkomen.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect natuur.

3.4 Archeologie

Er is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd⁷. Uit dit bureauonderzoek volgt overal in het plangebied archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Daarom is archeologisch vervolgonderzoek⁸ uitgevoerd.

Uit het vervolgonderzoek blijkt dat het plangebied kan worden onderverdeeld in twee zones. In het noordelijke en centrale deel zijn geen aanwijzingen gevonden voor behouden waardige archeologische resten. Op grond hiervan wordt voor dit deelgebied geen vervolgonderzoek geadviseerd (zie figuur hieronder, groene zone). In het zuidoostelijke en westelijke deel van het plangebied bevinden zich zones (zie onderstaande figuur, rode zone) waarvoor op basis van de richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de provincie Zeeland wordt geadviseerd vervolgonderzoek uit te voeren middels proefsleuven. Dat onderzoek zal worden uitgevoerd.

⁶ Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving (Antea Group, 2026)

⁷ Antea Group Archeologie 2024/486 Bureauonderzoek Wijk Buitenzorg te Tholen (gem. Tholen) (Antea Group, 2024)

⁸ Antea Group Archeologie 2025/302 Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen. Buitenzorg te Tholen (Antea Group, 2026)



In de wijziging van het Omgevingsplan zijn regels opgenomen, waarmee het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden is geregeld. Hiermee is het belang van mogelijke aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied beschermd.

Burgemeester en wethouders kunnen met deze regeling in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of voor aanlegwerkzaamheden vergunningvoorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden die gericht is op het behoud van de archeologische resten in de bodem; het doen van opgravingen en/of het (laten) begeleiden van bouwactiviteiten door een deskundige.

Hiermee zijn de archeologische waarden en belangen voldoende beschermd.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect archeologie.

3.5 Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten, provinciale monumenten of gemeentelijke monumenten. Het plangebied ligt buiten het beschermd stadsgezicht Tholen. De molen De Hoop ligt op circa 550 meter ten oosten van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten de molenbiotoop. Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen cultuurhistorische waarden van betekenis aanwezig zijn met uitzondering van de Oudelandsedijk die is aangeduid als 'dijken, dammen en wallen van Zeeland en daar waar hij aansluit op de Postweg als 'afgegraven dijk'. Het plan heeft geen invloed op de structuur van de Oudelandsedijk. Het plangebied ligt niet in of nabij werelderfgoed.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect cultuurhistorie.

3.6 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluid vanwege wegverkeer⁹.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woningen in het projectgebied vanwege gemeentelijke wegen hoogstens 59 dB Lden bedraagt. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 dB maar niet hoger dan de grenswaarde van 70 dB voor gemeentelijke wegen ingevolge het Bkl. Het is toegestaan om in een omgevingsplan erin te voorzien dat het geluid op gebouwen hoger is dan de standaardwaarde als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, dat de

⁹ Akoestisch onderzoek woningbouwplan Buitenzorg, Tholen (Antea group, 2024)

overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt door het treffen van maatregelen en dat het geluid niet hoger zal zijn dan de grenswaarde, in dit geval 70 dB Lden voor gemeentelijke wegen.

Uit de maatregelenbeschouwing in het onderzoek blijkt, dat tegen zowel bron- als overdrachtsmaatregelen bezwaren bestaan. Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat het resulterende (gezaamenlijk) geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Dit wordt bij de bouwaanvraag aangetoond,

Ingevolge artikel 5.78ab is in het onderzoek bij toepassing van artikel 5.78u (geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde) het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken. De definitie van een geluidluwe gevel is doorgaans opgenomen in het gemeentelijk geluidbeleid. Gemeente Tholen heeft echter geen geluidbeleid vastgesteld. In het tijdelijke omgevingsplan is eveneens niets opgenomen. Om toch een indicatie/doorkijk te kunnen geven van de aanwezigheid van geluidluwe gevels, is de volgende definitie gehanteerd: een gevel is geluidluw indien er aan de standaardwaarde wordt voldaan (in dit geval is er sprake van een enkele gemeentelijke weg, dus 53 dB). Dit is een vertaling van een gangbare definitie onder de Wet geluidhinder (voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB).

Uit een indicatieve berekening blijkt, dat alle woningen, op één na, beschikken over een geluidluwe gevel, met uitzondering van één woning. Wanneer verdere uitwerking van het plan zal hiervoor een oplossing worden gezocht.

Tenslotte is het effect van de toename in verkeer op bestaande woningen in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de toename hoogstens 2,3 dB bedraagt. Dit is hoger dan de norm van 1,5 dB. Dit is bij zes woningen aan de orde. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het omgevingsplan waarin wordt gezekerd, dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de benodigde gevelwering voordat het plan gerealiseerd wordt. Indien hieruit blijkt dat gevelmaatregelen nodig zijn, dan dienen deze te worden aangeboden/uitgevoerd.

De effecten van geluid vanwege milieubelastende activiteiten is beoordeeld in paragraaf 5.7.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect geluid vanwege wegverkeer.

3.7 Milieuzonering

Er is een onderzoek uitgevoerd naar milieuzonering vanwege het bedrijventerrein¹⁰.

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling om op het plangebied woningbouw te realiseren, is in beeld gebracht met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden en op welke wijze. Met toepassing van inwaartse zonering zijn aan de gronden met de bestemming Bedrijventerrein bedrijven in verschillende milieucategorieën toegestaan, zodat er geen gevoelige functies zijn gepland binnen de richtafstand van die bedrijven. Op deze wijze is er geen sprake van geluidhinder vanwege milieubelastende activiteiten.

De richtafstanden gelden ook voor de aspecten geur, stof en gevaar. Doordat aan de richtafstand worden voldaan is er geen hinder vanwege geur, stof en gevaar vanwege omliggende milieubelastende activiteiten te verwachten. Ook betekent dit dat de bedrijfsvoering van de bedrijven niet wordt belemmerd. In paragraaf 3.8 wordt nader ingegaan op het aspect omgevingsveiligheid.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect geluid, geur, stof en gevaar vanwege milieubelastende activiteiten.

¹⁰ Milieuzonering Woningbouw Buitenzorg Tholen (Antea Group, 2025)

3.8 Omgevingsveiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Er is een onderzoek uitgevoerd naar omgevingsveiligheid¹¹

Uit het onderzoek volgt dat in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- Schelde-Rijnkanaal;
- LPG-tankstation Postweg 8;
- SABIC Innovative Plastics.

De PR 10⁻⁶-contouren van deze bronnen reiken niet tot het plangebied. Dat geldt ook voor de brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van deze bronnen. Een nadere beschouwing is derhalve niet nodig.

Het plan voorziet niet in de realisatie van risicovolle bronnen.

¹¹ Omgevingsveiligheid Woningbouw Buitenzorg Tholen (Antea Group, 2024)

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect omgevingsveiligheid.

3.9 Luchtkwaliteit

In de artikelen 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald wanneer activiteiten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze situaties is toetsing aan de omgevingswaarden niet noodzakelijk. Als standaardgeval 'NIBM' is in het Bkl benoemd ten hoogte 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. daar valt voorliggend plan met maximaal 295 woningen onder. Het plan draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de onderstaande tabel is voor het jaar 2022 voor de relevante stoffen de huidige concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	Toekomstige normen	2022
NO2 concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³	14,2 µg / m ³
PM10 concentratie	40 µg m ³	20 µg m ³	15,7 µg / m ³
PM2,5 concentratie	25 µg /m ³	10 µg /m ³	8,0 µg / m ³

Uit de resultaten blijkt, dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl en ook aan de toekomstige normen die door de Europese Raad en het Europese Parlement op 20 februari 2024 akkoord zijn bevonden. Deze richtlijn moet nog formeel worden aangenomen, voordat hij van kracht is. Lidstaten hebben dan twee jaar om de richtlijn in nationale wetgeving om te zetten.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

3.10 Verkeer

De woningbouwontwikkeling wordt voor autoverkeer ontsloten op de rotonde Postweg – Luchtenburgseweg.

In een verkeersonderzoek¹² is de verkeersgeneratie van de 295 nieuwe woningen en de wijze van de afwikkeling van het verkeer bepaald. Hierbij is uitgegaan van een verkeersgeneratie per woning van 7 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). Uit het onderzoek blijkt, dat in 2035, rekening houdend met een autonome groei van het autoverkeer van 1,5% per jaar, de verkeersintensiteit op de Postweg circa 5.350 mvt/etm bedraagt, waarvan circa 1.950 in westelijke richting, circa 220 in noordelijke richting en circa 3.180 in oostelijke richting rijdt. Uit een ander verkeersonderzoek¹³ volgt dat de ontsluiting via de rotonde leidt tot een goede verkeersafwikkeling.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect verkeer.

3.11 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

Duurzaamheid en energie

De locatie Buitenzorg zal vanaf de komende jaren stapsgewijs worden gerealiseerd. Ondertussen gaan de innovaties op het gebied van energie ook door (NOM, BENG / WENG). Dergelijke innovaties zullen in de loop van de tijd in de wijk worden geïntroduceerd. Woningen worden uitgevoerd conform de dan geldende wet- en regelgeving. Het plan zal voldoen aan de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR). Als indicator voor duurzaamheid wordt voor nieuwbouwwoningen gestreefd naar een GPR van 7,0.

¹² Verkeersintensiteiten omgeving ontwikkeling Buitenzorg Tholen (Antea Group, 2024)

¹³ Verkeersonderzoek Tholen Buitenzorg (Goudappel, 2023)

Initiatiefnemer streeft naar een circulaire gebiedsontwikkeling waarin grondstoffen slim worden ingezet, hergebruikt en waar mogelijk biobased worden toegepast. Gebouwen en openbare ruimte worden ontworpen met oog op demontage, hergebruik en minimale milieubelasting. Doelstellingen van initiatiefnemer zijn: lagere milieudruk door materiaalgebruik (MPG) dan wettelijk vereist, toename van het aandeel biobased en gerecycled materiaal en gebieden zijn voorbereid op toekomstig hergebruik en behoud van waarde. Dit leidt tot de volgende concrete maatregelen in het Buitenzorg IV.

- Slim en compact ontwerpen om materiaalgebruik te beperken.
- Hergebruik van casco's, gevels en bouwcomponenten.
- Samenwerking met regionale partijen voor circulaire bouwlogistiek
- Inzet van gronden voor de teelt van gewassen voor biobased bouwmaterialen

Klimaatadaptatie

Voor het plan is een klimaattoets¹⁴ gedaan.

Wateroverlast

Het ontwerp kan het hemelwater dat in het gebied valt bergen en verwerken bij een neerslaggebeurtenis van 75 mm in een uur. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de berging in de taluds van het oppervlaktewater en 10 cm waterberging tussen de banden van de rijbaan. Hiermee wordt wel de stap vasthouden overgeslagen uit de voorkeursrits van hemelwaterverwerken.

Droogtestress

Uit de klimaattoets volgt dat de impact van droogte in het plangebied in de huidige situatie (zeer) beperkt is. Wegens de voorgenomen ontwikkeling zal het verharde oppervlak in het plangebied toenemen wat kan leiden tot toenemende droogteproblematiek in het plangebied. Om de impact van droogte in de toekomst te verminderen is in het voornemen al ruimte opgenomen voor maatregelen om lokaal te infiltreren.

Hittestress

In de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse groenstroken en oppervlaktewateren opgenomen. Deze oppervlakten zorgen ervoor dat 47% van de openbare ruimte warmtewerend is, er wordt daarmee voldaan aan de eis van minimaal 40% warmtewerend oppervlak, zodat hittestress wordt voorkomen.

Via de voorgenomen ontwikkeling zal het bomenareaal in het plangebied aanzienlijk toenemen. Voornamelijk voor langzaamverkeersroutes is een comfortabel buitenklimaat belangrijk op warme dagen. Bomen verbeteren de luchtkwaliteit, creëren schaduwplekken, verdampen water en verminderen het stedelijk hitte eiland effect.

Overstroming

Er bestaat een kans dat het gebied overstroomt bij een dijkdoorbraak. Ondanks dat deze kans (zeer) klein is bij een overschrijdingskans van 1x per 100 jaar, moet hier aandacht voor zijn. Bij het bezwijken van een primaire waterkering met een overschrijdingskans van 1x per 1.000 jaar moet rekening worden gehouden met een overstromingsdiepte van 1,5 á 2 meter. Ter voorbereiding op een overstroming met een overschrijdingskans van 1x per 1.000 jaar dient aandacht in het ontwerp besteed te worden aan maatregelen om veilig te kunnen schuilen of te evacueren tijdens een extreem overstromingsscenario.

Om schade te voorkomen bij een overstroming worden de volgende maatregelen overwogen: verhogen van drempels van woningen, elektriciteitshuisjes verhoogd aan te leggen en binnenshuis elektrische aansluitingen tenminste 30 cm boven vloerpeil aan te leggen. Daarnaast wordt nagedacht te worden over schuillocaties en evacuieroute tijdens zeer extreme overstromingen.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie.

¹⁴ Klimaatscan Tholen (Antea Group, 2025)

3.12 Niet-gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente Tholen heeft onderzoeksbureau Saricon een gemeentebreed bureauonderzoek¹⁵ uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven in de gemeente Tholen. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied geen aandachtsgebied of verdacht gebied is.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect niet-gesprongen explosieven.

3.13 Trillingen

Bij bouw- en sloopwerkzaamheden komt vaak trillinghinder voor. Het Rijk heeft regels opgesteld om de leefomgeving te beschermen tegen trillingen door bouw- en sloopwerkzaamheden. In afdeling 7.1 'Bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken' van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels om trillinghinder door bouwen en slopen te voorkomen. Hieraan moet door de aannemer worden voldaan, zodat trillinghinder tijdens de bouwfase wordt voorkomen.

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe trillinggevoelige gebouwen in de vorm van woningen. In de wijde omgeving van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig en valt daarmee ruim buiten de 100 meter waarbinnen trillinghinder door spoor getoetst dient te worden. De nieuwbouwlocatie zal geen trillinghinder ondervinden van een spoorlijn. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie geen milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect trillingen.

3.14 Geur

Geur door veehouderijen

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt in geur van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor (zoals geiten, varkens en kippen) en landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (zoals melkrundvee).

Landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor

Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor geldt een minimale afstand van de dierenverblijven (emissiepunt) tot de gevel van geurgevoelige gebouwen (artikel 5.112, lid 1 Bkl). Voor de woningen in het plangebied dient deze afstand ten minste 100 meter te bedragen. Binnen een straal van 100 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig met landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor. Derhalve wordt aan deze vaste afstand voldaan.

Landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor

Ten zuidoosten van het plangebied ligt aan de Mosselhoekseweg 2 een intensieve veehouderij. Het plangebied ligt op circa 660 meter afstand. In het bestemmingsplan Buitengebied Tholen is op basis van geuronderzoek beperkte uitbreidingsruimte gegeven aan intensieve veehouderijen, waarbij rekening is gehouden met het voorkomen van geurhinder op bestaande omliggende woningen. Doordat de afstand tussen deze bestaande woningen in alle gevallen kleiner is dan de afstand tot het plangebied kan worden aangenomen dat er geen sprake is van geurhinder van omliggende intensieve veehouderijen.

Geur door milieubelastende activiteiten

Mogelijke effecten van geur vanwege omliggende bedrijven is al beoordeeld in paragraaf 3.7.

Conclusie

Het project leidt niet tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect geur.

¹⁵ Vooronderzoek Conventionele Explosieven Gemeente Tholen (Saricon, 2021)

3.15 Gezondheid

Op basis van de beoordeling van de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 3.9), trillingen (paragraaf 3.13), geluid (paragraaf 3.6 en 3.7), geur (paragraaf 3.7 en 3.14) en bodemkwaliteit (paragraaf 3.1) kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot aanzienlijke negatieve milieueffecten wat betreft het aspect gezondheid.

In het opzet van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met fietspaden die aansluiten op de bestaande fietsroutes en recreatieve voet- en fietspaden die zijn verboden met de groene buffer in Buitenzorg II. Hierdoor wordt fietsen en wandelen gestimuleerd, hetgeen goed is voor de gezondheid van de bewoners van het project.

Zoals beschreven in paragraaf 3.11 zijn er in de voorgenomen ontwikkeling diverse groenstroken, wadi's en oppervlaktewateren opgenomen, waarmee hittestress wordt voorkomen. Tevens zal het bomenareaal in het plangebied aanzienlijk toenemen. Voornamelijk voor de langzaamverkeersroutes is een comfortabel buitenklimaat belangrijk op warme dagen. Bomen verbeteren de luchtkwaliteit, creëren schaduwplekken, verdampen water en verminderen het stedelijk hitte eiland effect. Hiermee wordt een gezonde leefomgeving bereikt.

3.16 Effectkenmerken

Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van het effect (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden).

- Orde van grootte van het effect: zie paragraaf 3.3.1 t/m 3.3.15.
- Bereik van het effect: lokaal tot zeer lokaal.
- Getroffen bevolking: niet van toepassing, belangrijke nadelige effecten worden niet voorzien.

Aard van het effect

- Aard van de effecten: zie paragraaf 3.3.1 t/m 3.15.

Grensoverschrijdende karakter van het effect

- Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect.

Intensiteit en de complexiteit van het effect

- De effecten zijn beperkt qua intensiteit en complexiteit (geen vervolgeffecten of indirecte effecten verwacht).

Waarschijnlijkheid van het effect

- (Beperkte) emissies geluid, lucht, geur en licht zijn zeker.
- Waarschijnlijkheid van effecten door calamiteiten is zeer gering.

Verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

- Verwachte aanvang: start circa begin 2026.
- Duur en periode indicatief: herinrichting en gebruik van het gebied is voor onbepaalde tijd.
- Frequentie: deze beoordeling betreft de aanleg/inrichting én het gebruik van het gebied.
- Er is geen sprake van onomkeerbare effecten.

Cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde plannen

Bij de beoordeling of er als gevolg van de voorgenomen activiteiten geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn moet ook aandacht worden besteed aan eventuele cumulatie met andere projecten. Daarbij moeten de gevolgen van geplande of reeds in uitvoering zijnde activiteiten in samenhang met de gevolgen van voorliggend plan worden beoordeeld. In de omgeving van de projectlocatie is het plan Molenvliet in uitvoering. Hier worden in totaal 428 woningen gebouwd. In het kader van de cumulatie zijn de verkeersgerelateerde effecten van belang (verkeersafwikkeling, geluid, luchtkwaliteit en stikstof).

Uit het verkeersonderzoek¹⁶ dat voor dit plan is uitgevoerd blijkt, dat door de aanleg van een nieuwe ontsluiting aan de noordkant van het plan Molenvliet de verkeersintensiteit op de Postweg afneemt. De verkeersgerelateerde milieueffecten luchtkwaliteit en geluid zal er geen invloed zijn van cumulatieve effecten.

In paragraaf 3.9 is gemotiveerd dat voorliggend project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat geldt ook voor het plan Molenvliet. Omdat de effecten van beide plannen niet in betekenende mate bijdragen kan worden gesteld dat er bij cumulatie van de effecten geen aanzienlijke effecten optreden voor wat betreft luchtkwaliteit.

Voor stikstof geldt, dat uit onderzoek volgt (zie paragraaf 3.3), dat de stikstofdepositie in zowel de aanleg – als de gebruiksfase van voorliggend plan niet hoger is dan 0,00 mol/ha/ja. Wanneer een plan geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/ja heeft, hoeft er niet naar de cumulatie te worden gekeken, omdat voorliggend plan dan nooit kan leiden tot aanzienlijke milieueffecten in cumulatie met andere ontwikkelingen. Voor overige aspecten zal er gezien de afstand tot het project Molenvliet geen sprake zijn van cumulatieve effecten.

Voor wat betreft de geluidbelasting door het wegverkeer vanwege Molenvliet geldt dat dat plan leidt tot een afname van het verkeer op de Postweg. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de akoestische effecten van dat plan in cumulatie met voorliggend plan niet leidt tot aanzienlijke effecten voor wat betreft geluid vanwege wegverkeer.

Omdat de overige verwachte effecten beperkt van omvang zijn, zal ook voor andere aspecten de cumulatie met effecten van andere ontwikkelingen niet tot aanzienlijke effecten leiden.

Mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen

Per onderdeel worden de effecten van het plan zo summier mogelijk gehouden. Ten aanzien van de aspecten natuur en water moeten (mogelijk) maatregelen genomen worden om effecten te voorkomen. Die worden getroffen indien aan de orde. Er hoeven verder geen maatregelen te worden genomen voor de mitigatie van (mogelijke) effecten.

¹⁶ Verkeersonderbouwing bestemmingsplan Molenvliet (Iv-Infra b.v., 13-1-2023)

4. Conclusie

Deze aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is opgesteld om mogelijk aanzienlijke nadelige milieueffecten in beeld te brengen voor de ontwikkeling van Buitenzorg IV Tholen, zodat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen. Als onderbouwing bij deze m.e.r.-beoordeling zijn milieuonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de wijziging van het omgevingsplan Buitenzorg IV Tholen gevoegd.

De uitkomst van de m.e.r.-beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en de locatie van het project die kunnen leiden tot aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu.

In het kader van de omstandigheid dat er uit het stikstofonderzoek volgt dat er mitigerende maatregelen nodig zijn (intern salderen) in verband met gevolgen voor Natura 2000-gebieden wordt het volgende opgemerkt. Omdat er mitigerende maatregelen nodig zijn om significante negatieve effecten voor Natura 200-gebieden uit te sluiten, betekent dit in beginsel, dat een passende beoordeling moet worden opgesteld en het omgevingsplan plan-MER-plichtig wordt. Bij een omgevingsplan, dat betrekking heeft op een klein gebied kan onder voorwaarden volstaan worden met een plan-mer-beoordeling, in plaats van een volledige plan-MER. Uit jurisprudentie (uitspraak ABRvS d.d. 21-12-2022, kenmerk ECLI:NL:RVS:2022:3910) volgt dat een plangebied van 1% van het totale grondgebied van de gemeente als 'klein gebied' kwalificeert. Dit betekent dat in voorliggend geval volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling, aangezien het project een klein gebied betreft en er geen aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Het grondgebied van gemeente Tholen bedraagt 254,4 km² (25.440 ha). Het plangebied is 12,3 ha. Dit is ruim minder dan 1%. Er is derhalve geen sprake van een MER-plicht.

OP grond van bovenstaande en door het uitblijven van aanzienlijk nadelige milieueffecten kan worden geconcludeerd dat er geen (volledige) milieueffectrapportageprocedure hoeft te worden doorlopen en dat er geen milieueffectrapport benodigd is.

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere mer-procedure nodig is voor het TAM-omgevingsplan Buitenzorg IV Tholen.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Landdrostdreef 100
1314 SK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl