

# Tholen

## Wijziging omgevingsplan Buitenzorg IV

Nota van Beantwoording advies ketenpartners

### identificatie

projectnummer:

492485.100

datum:

17 juli 2025

## Inhoudsopgave

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1. Inleiding</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 2. Adviezen ketenpartners en beantwoording</b> | <b>4</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3. Samenvatting</b>                            | <b>14</b> |
| <b>Bijlage 1: Notulen omgevingstafel 20-01-25</b>           | <b>15</b> |
| <b>Bijlage 2: Advies provincie</b>                          | <b>16</b> |
| <b>Bijlage 3: Advies veiligheidsregio</b>                   | <b>17</b> |
| <b>Bijlage 4: Advies waterschap Scheldestromen</b>          | <b>18</b> |
| <b>Bijlage 5: Verslag overleg waterschap</b>                | <b>19</b> |

## **Hoofdstuk 1. Inleiding**

Het concept ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan Buitenzorg IV Tholen is 20 januari 2025 besproken in de Omgevingstafel. Van de volgende ketenpartners is een reactie ontvangen:

1. Veiligheidsregio Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Provincie Zeeland
4. Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland
5. GGD

Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

## Hoofdstuk 2. Adviezen ketenpartners en beantwoording

| Samenvatting adviezen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Beantwoording gemeente                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Veiligheidsregio Zeeland</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Bereikbaarheid:</b><br>De Veiligheidsregio Zeeland adviseert bij het intekenen van de wegen in het plangebied rekening te houden met de bereikbaarheidseisen voor hulpverleningsvoertuigen, zoals beschreven in het advies, alsook de gehele Infrastructuur in het plangebied aan te leggen conform de in hun advies genoemde eisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de bereikbaarheidseisen voor hulpverleningsvoertuigen met uitzondering van de binnenbochtstraal van 8,1 meter. De gehanteerde binnenbochtstraal van 6 meter wordt als voldoende beoordeeld. |
| <b>Opstelplaatsen</b><br>De veiligheidsdienst adviseert de woningen zo te realiseren dat deze tot op maximaal 40 meter bereikbaar zijn voor een brandweervoertuig (tankautospuit en redvoertuig) conform de in hun advies genoemde eisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Dit wordt meegenomen bij de nadere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet.                                                                                                                                                                      |
| <b>Bluswatervoorzieningen</b><br>De veiligheidsregio adviseert in overleg met het waterbedrijf zorg te dragen voor voldoende primaire bluswatervoorzieningen in het plangebied in de vorm van brandkranen, houd rekening met genoemde leveringseisen (d.m.v. druk en diameter van de aan te leggen leidingen). In de stedenbouwkundige voorbeeldtekeningen zijn diverse waterpartijen ingetekend. Wij adviseren de in het plan genoemde waterbergingen en watergangen geschikt te maken voor het dienen als secundaire bluswatervoorziening, conform de in het advies gestelde bovengenoemde eisen. Zo kunnen deze dienen als tappunt voor groot watertransportsystemen. | Dit wordt meegenomen bij de nadere uitwerking van het plan.                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Waterschap Scheldestromen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Afvalwaterketen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Weging van het waterplan<br>2.7 Vuil- en hemelwater: Hier wordt geschreven: "Er zijn geen openbare gegevens ten aanzien van de ligging van het rioolsysteem van de gemeente Tholen." Dit is onjuist, de gemeente Tholen deelt info over de ligging van het rioolsysteem o.a. via het open data portaal van de provincie Zeeland.<br>( <a href="https://dataportaal.zeeland.nl/dataportaal/srv/dut/catalog.search#/home">https://dataportaal.zeeland.nl/dataportaal/srv/dut/catalog.search#/home</a> )                                                                                                                                                                    | Dit wordt verwerkt in het waterrapport.                                                                                                                                                                                                            |
| 4.6 Vuilwater<br>Doordat de locatie van het rioolstelsel buiten het plangebied en het soort stelsel huidig onbekend is, dient de locatie van de aansluiting met de gemeente te worden bepaald." Dit laatste wordt sowieso aanbevolen, maar is niet omdat de rioleringsgegevens niet openbaar zijn (zie opmerking bij par 2.7)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dit wordt verwerkt in het waterrapport.                                                                                                                                                                                                            |
| 4.7 Waterkwaliteit<br>Hier staat "Hiervoor dient het afvloeiend hemelwater van de parkeerterreinen eerst door een voorzuivering te worden geleid voordat dit in de waterbergingsvoorzieningen terecht komt." Dit geldt alleen voor parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie of groot risico op verontreiniging door gebruik of calamiteiten. Voor parkeerterreinen in woonwijken is dit niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                       | Dit wordt verwerkt in het waterrapport.                                                                                                                                                                                                            |
| 4.9 Conclusie / weging van het waterbelang<br>Zie opmerking bij 4.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Dit wordt verwerkt in het waterrapport.                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TAM-Omgevingsplan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.12.1 Weging waterbelang<br>zie opmerking bij Weging van het waterplan par 4.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | We passen deze paragraaf aan n.a.v. de wijzigingen in het waterrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5.12.2 Conclusie / weging van het waterbelang<br>zie opmerking bij Weging van het waterplan par 4.6 en 4.9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | We passen deze paragraaf aan n.a.v. de wijzigingen in het waterrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Watersystemen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Meeste zaken zijn correct beschreven in de 'weging van het waterplan'. Enige opmerkingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Op Figuur 2-9 zijn in lichtgroen de NVO's aangegeven die zijn gerealiseerd langs het KRW-lichaam (uitwateringskanaal). Echter is dit niet compleet, omdat juist langs het perceel waar Buitenzorg is gesitueerd in 2021 ook een NVO is aangelegd.</li> <li>Bruggen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk, maar zijn niet de voorkeur van het waterschap. Voorwaarden zijn; waterlopen met een bodembreedte van &gt;4.00m1, doorvaarthoogte &gt;1.30m1, onderhoudsvrije taludbekleding onder de brug en geen obstakels in het doorstroomprofiel. Duikerbruggen zijn een goede tussenoplossing.</li> <li>Ten aanzien van het getekende dwarsprofiel op blz. 29. De bovenbreedtes (insteek-insteek) van de waterlopen zijn maatgevend voor de breedtes van de obstakelvrije stroken die aangehouden moeten worden t.b.v. het onderhoud.<br/>&lt;8.00m1 1x strook van 5.00m1 breed.<br/>&gt;8.00m1 2x strook van 5.00m1 breed.<br/>&gt;14.00m1 2x strook van 7.00m1 breed.<br/>Een bomenrij (geen beplantingsstrook) is toegestaan op 1.00m1 uit de insteek, bomen op 12.00m1 hoh en achter de bomenrij moet dan een obstakelvrije strook van 5.00-7.00m1 worden aangehouden.</li> <li>Betonnen duikers toepassen met een minimale diameter van 600. Mogelijk nog groter, wat o.a. afhankelijk is van de diepte van de waterlopen en het waterpeil.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Figuur 2-9 wordt aangepast</li> <li>Hier wordt in de nadere uitwerking van het plan rekening mee gehouden.</li> <li>Hier wordt in de nadere uitwerking van het plan rekening mee gehouden.</li> <li>Hier wordt in de nadere uitwerking van het plan rekening mee gehouden.</li> </ul>                                                                                                                                   |
| <b>Waterbergingsopgave</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Op 28 maart 2025 zijn de uitgangspunten voor de waterbergingsopgave met het waterschap en de gemeente besproken. Het verslag van dit overleg is als bijlage 5 bijgevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Het rapport 'Weging van het waterbelang – Buitenzorg IV Tholen' is aangepast met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in bijlage 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Wegen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| We zijn bezig met een herziening van ons categoriseringsplan. De Postweg (een ontsluitingsweg van deze wijk) is nu nog gecategoriseerd als zijnde gebiedsontsluitingsweg. We voorzien hierin een wijziging. Waarschijnlijk wordt de Postweg een ETW type 1 met een snelheidsregime van 60 km/uur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Vanwege de onzekerheid van dit voornemen is het niet mogelijk dit nu al in het akoestisch onderzoek te verwerken.</p> <p>Vooruitlopend op deze wijziging zijn in een akoestisch onderzoek de gevolgen van de snelheidsverlaging van 80 km/uur naar 60 km/uur in beeld gebracht. Zoals verwacht neemt de geluidbelasting op de woningen langs de Postweg door de snelheidsverlaging af.</p>                                                                  |
| Ten aanzien van de verdeling van de herkomst en bestemming van het verkeer heb ik vraagtekens bij de aanname dat 70% een herkomst/bestemming Brabant heeft en dan via Tholen stad naar de brug rijdt. Zeker vanuit deze nieuwe woonwijk is het ook logisch dat men de Postweg, N659 en N286 gebruikt. De verdeling van het verkeer graag nog eens goed tegen het licht houden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | De verkeersafwikkeling van het plan Buitenzorg IV is onafhankelijk van elkaar twee keer bepaald. Ten eerste in het verkeersonderzoek Tholen (Goudappel, 2021). In 2024 is de verkeersafwikkeling nogmaals bepaald op basis van de verkeersafwikkelingstool van Antea Group, zie memo 'verkeersintensiteiten omgeving ontwikkeling Buitenzorg Tholen. Ook uit dit onderzoek volgt dat 70 procent van het verkeer van en naar Buitenzorg IV in oostelijke via de |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Postweg, Ter Ankerweg, Grindweg rijdt. De overige 30% rijdt in westelijke richting via de Postweg naar de N286 waarna 11% in westelijke richting over de N286 rijdt en 7% in oostelijke richting. 11% rijdt verder via de N659. Wanneer de nieuwe ontsluiting van het plan Molenvliet op de N286 is gerealiseerd gaat 7% van het verkeer dat in westelijke richting rijdt vanaf de rotonde waar Buitenzorg op ontsluit deze nieuwe ontsluiting gebruiken via de rotonde / Luchtenburgseweg / Burgemeester Van Boeijenstraat. Er is geen reden om aan de betrouwbaarheid van deze resultaten te twijfelen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>De Postweg zal een deel van het verkeer van en naar de nieuwe woonwijk afwikkelen. Ik zie graag een berekening dat met de huidige intensiteiten en toekomstige extra intensiteiten het verkeer goed afgewikkeld kan worden over de Postweg. Hierbij hanteren we het uitgangspunt dat de Postweg mogelijk 60 km/uur ETW Type 1 zal worden en dat er voor de afwikkeling van 3.000 tot 6.000 mvt/etm een weg van 6,0 m breed beschikbaar moet zijn. Mocht de intensiteit 1.000 tot 3.000 mvt/etm zijn dan gaan we uit van een weg van 5,5 m breed.</p> | <p>Het verkeersonderzoek van Antea Group is gebaseerd op 295 woningen. Die berekening leidt tot een totale weekdaggemiddelde intensiteit van circa 5.350 mvt/etmaal op de Postweg, waarvan circa 2.175 mvt/etm op het westelijk deel van Postweg (gezien vanaf de rotonde waar Buitenzorg IV ontsluit) en circa 3.175 mvt/etm op het oostelijk deel van de Postweg. Dit aantal is inclusief de reeds bestaande mvt/etm op de Postweg.</p> <p>Bij het bepalen van het profiel van de Postweg adviseren wij de actualisatie van het verkeersmodel af te wachten en dat model te gebruiken bij de keuze. Omdat het geactualiseerde verkeersmodel ten tijde van het uitvoeren van de verkeersstudie nog niet beschikbaar was, moest uit worden gegaan van een aantal uitgangspunten, zoals in het onderzoek is beschreven.</p> <p>Voor wat de verkeersafwikkeling betreft is in het onderzoek van Goudappel uit 2021 de verkeersafwikkeling onderzocht voor waarbij ook een ontwikkeling met 400 woningen is onderzocht. Dit leidde tot en toename aan verkeersbewegingen vanwege het plan van respectievelijk 2.800 mvt/etm (weekdaggemiddelde). In het Antea Group onderzoek is de toename van het plan met 295 woningen 2065 mvt/etm.</p> <p>In het Goudappelonderzoek is de totale verkeersintensiteit niet genoemd, maar beide onderzoeken zijn van dezelfde gegevens met betrekking tot de bestaande verkeersintensiteit uitgegaan. Dit betekent, dat het onderzoek van Goudappel voor wat betreft de verkeersafwikkeling een worstcase onderzoek is en aangetoond is dat er sprake is van een goede</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | verkeersafwikkeling. Nieuw onderzoek is niet nodig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| De komgrens is nu gelegen ter hoogte van het gemeentehuis. Logischerwijs zal deze verder naar het westen schuiven (ten oosten van de Oudlandsedijk). De nu landelijke uitstraling, wordt een meer binnenstedelijke uitstraling. Uitgangspunt van het waterschap is de weg over te dragen zonder gewenningsbijdrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Deze reactie nemen we voor kennisgeving aan. Dit is voor het omgevingsplan niet relevant. Hierover worden tussen de gemeente en het waterschap aparte afspraken gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tot slot willen we meegeven dat wijzigingen aan de Postweg naar aanleiding van de realisatie van de woonwijk voor kosten van de gemeente komt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Deze reactie nemen we voor kennisgeving aan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Overige</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Let op bij bouw trafo-station, graag niet op grond van het waterschap, niet op de beschermingszone langs waterlopen en ook niet in de waterloop plaatsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Daar wordt rekening mee gehouden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Paden in de onderhoudsstroken langs waterlopen moeten tbv het onderhoudsmaterieel min. 12 ton as-last kunnen verdragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Daar wordt bij de civieltechnische uitwerking van het plan rekening mee gehouden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Waterschap wil graag vroegtijdig meegenomen worden bij beeldkwaliteitsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | We zullen het waterschap betrekken bij het BKP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Provincie Zeeland</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Algemeen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| In algemene zin wordt woningbouwontwikkeling in of aansluitend aan bebouwd stedelijk gebied toegejuicht door de provincie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Deze opmerking nemen we voor kennisgeving aan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Wonen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij de onderbouwing wordt verwezen naar de primos prognose i.p.v. de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022. Ook het Kwalitatief woononderzoek Zeeland wordt niet betrokken. Dit is wel noodzakelijk.</li> <li>Het provinciale beleid van Brabant en de woondeal West Brabant West wordt als uitgangspunt gebruikt i.p.v. woondeal Zeeland en provincie Zeeland. Advies om dit aan te passen.</li> <li>Er wordt nog met vage termen gesproken over betaalbaarheid: 'De exacte invulling van het stedenbouwkundig naar segment is nog niet duidelijk. Op basis van het plan mag verwacht worden, dat het aandeel sociale huurwoningen beperkt blijft. Tegelijkertijd ligt het voor de hand dat een groot gedeelte van de woningen binnen het betaalbare segment zal vallen. Ook lijkt een aanzienlijk deel uit (gelijkvloerse) appartementen en levensloopbestendige woningen te bestaan. Kortom, we zien wel. Dit kan dus niet meer, de gemeente moet hier duidelijk op sturen hoe dit plan bijdraagt aan de woondeal-doelstellingen en welk deel van de betaalbare woningen hier gebouwd gaan worden. De plannen zijn zeer gedetailleerd, dan kan de prijsstelling ook gedetailleerd.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>De laddertoets wordt hierop aangepast.</li> <li>De laddertoets is aangepast waarbij ook de woondeal zeeland is betrokken. Uit een analyse van de verhuisbewegingen volgt echter dat het marktgebied beter past bij regio West-Brabant West. In de laddertoets wordt dan ook uitgegaan van een marktgebied bestaande uit Tholen en de regio West-Brabant West</li> <li>Voor het woningbouwprogramma is uitgegaan van 295 woningen, waarvan 40 sociale huurwoningen (ca. 14%). BPD zet zoveel mogelijk in op betaalbaarheid. Op basis van de huidige inzichten worden er circa 240 woningen gerealiseerd met een VON- prijs van maximaal de Nationale hypotheek Garantie (80%), waarvan een deel ook betaalbare woningen met een koopsom vanaf circa € 250.000,- De exacte aantallen zijn nog niet vast te leggen in verband met een veranderende markt. Met de realisatie over een periode van circa 6 jaar zal hier rekening mee worden gehouden, wordt de markt regelmatig getoetst en zal uiteraard het beleid van de gemeente worden opgevolgd, een en ander zoals vastgelegd in de overeenkomst tussen BPD en de gemeente.</li> </ul> |

| Natuur en landschap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soortenbescherming: Uit de quickscan blijkt dat er verschillende aanvullende onderzoeken uitgevoerd moeten worden naar de aanwezigheid en de functie van het plangebied voor diverse soorten. Wij wachten deze vervolgonderzoeken af om een oordeel te kunnen geven.</li> <li>• Gebiedsbescherming stikstof: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ U stelt dat de bouwfase duurt van 2026 t/m 2030 en dat voor de (volledige) gebruiksfase wordt uitgegaan van 2030. Dit betekent dat er jaren zijn waar al deels gebruikt wordt terwijl er ook nog gebouwd wordt. Hier moet ook op in worden gegaan in het rapport en hier moeten ook AERIUS-berekeningen voor worden gemaakt. Aan de hand hiervan moet het maatgevende jaar worden bepaald.</li> <li>○ U stelt dat voor de bouwfase wordt uitgegaan van 2026 als maatgevende jaar. Dit is verder niet onderbouwd, dus is het niet te controleren waar dit op gebaseerd is en of dit klopt. Let dan ook op wat hierboven wij bij punt 1 opmerken. Er moet een overzicht worden gemaakt van de verwachte werkzaamheden en inzet van materieel per jaar, plus het mogelijke al gedeeltelijke gebruik per jaar.</li> <li>○ Er wordt intern gesaldeerd met landbouwgrond. U meldt dat deze grond nu deels wordt bemest. Er wordt verder niet aangegeven voor welke percelen dit dan wel of niet geldt. Als er slechts op een deel van het gebied wordt bemest, mag ook alleen dat deel worden meegenomen in de saldering. De onderbouwing op dit punt moet worden verduidelijkt/aangescherpt en de AERIUS-berekeningen moeten zo nodig op dit punt worden aangepast. Daarnaast ontbreekt ook de onderbouwing dat er sinds de relevante referentiedatum bemest wordt en ook bemest mocht worden. Dit kan aan de hand van luchtfoto's en opeenvolgende bestemmingsplannen.</li> <li>○ De verkeersafwikkeling in de gebruiksfase is niet voldoende onderbouwd. Dit betreft met name de verhouding tussen de verschillende ontsluitingsrichtingen. Is het realistisch dat vanuit het grootste gedeelte richting centrum gaat? En daarbij merken we ook nog het volgende op: deze laatste zijn volgens de AERIUS-berekening 495.679 lichte voertuigen per jaar. Wij betwijfelen of deze hoeveelheid verkeer op het nu gebruikte punt al is opgenomen in het heersende verkeersbeeld (verdund tot enkele procenten van het heersende verkeersbeeld). Dit moet nader onderbouwd en zo nodig aangepast worden. Dit geldt overigens voor alle ontsluitingsrichtingen: de onderbouwing van punt van opname in het heersende verkeersbeeld ontbreekt.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De nadere natuuronderzoeken worden uitgevoerd in 2025. Zodra deze gereed zijn worden deze bij het omgevingsplan gevoegd.</li> <li>○ Het stikstofonderzoek is op basis van deze reactie aangepast.</li> <li>○ De onderbouwing van het maatgevende jaar is opgenomen in het aangepaste stikstofonderzoek. Tevens is een overzicht gemaakt opgenomen van de verwachte werkzaamheden en inzet van materieel per jaar.</li> <li>○ In het aangepaste stikstofonderzoek is een figuur opgenomen waarin de referentiesituatie is weergegeven. Ook is onderbouwd, dat er sinds de relevante referentiedatum bemest wordt en ook bemest mocht worden.</li> <li>○ De verkeersafwikkeling van het plan Buitenzorg IV is onafhankelijk van elkaar twee keer bepaald. Ten eerst in het verkeersonderzoek Tholen (Goudappel, 2021). In 2024 is de verkeersafwikkeling nogmaals bepaald op basis van de verkeersafwikkelingstool van Antea Group, zie memo 'verkeersintensiteiten omgeving ontwikkeling Buitenzorg Tholen. Ook uit dit onderzoek volgt dat 70 procent van het verkeer van en naar Buitenzorg IV in oostelijke richting via de Postweg, Ter Ankerweg, Grindweg rijdt. De overige 30% rijdt in westelijke richting via de Postweg naar de N286 waarna 11% in westelijke richting over de N286 rijdt en 7% in oostelijke richting. 11% rijdt verder via de N659. Wanneer de nieuwe ontsluiting van het plan Molenvliet op de N286 is gerealiseerd gaat 7% van het verkeer dat in westelijke richting rijdt vanaf de rotonde waar Buitenzorg op ontsluit deze nieuwe ontsluiting gebruiken via de rotonde / Luchtenburgseweg / Burgemeester Van Booeijenstraat. Er is geen reden</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ In de tekst van bijlage 11 (zijnde het stikstofonderzoek) staat dat voor de gebruiksfase 2026 als rekenjaar is gebruikt, maar dit moet 2030 zijn. In de AERIUS-berekening is dit overigens wel goed ingevoerd.</li> <li>○ Om te kunnen bepalen of sprake is van een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, moet sinds de uitspraken van 18 december 2024 in eerste instantie gekeken worden naar het project op zichzelf, dus zonder saldering. Er zijn geen AERIUS-berekeningen van de bouw- en gebruiksfase op zichzelf, dus zonder saldering toegevoegd. Tevens wordt hier in het rapport niks over gezegd. Het rapport is dus op dit punt niet volledig.</li> <li>○ Intern salderen is sinds de uitspraken van 18 december 2024 een mitigerende maatregel. Als die nodig is om significante negatieve effecten uit te sluiten, betekent dit dat een passende beoordeling moet worden opgesteld en dat er sprake is van een vergunningplicht voor het project wat met dit plan mogelijk wordt gemaakt. Als er een passende beoordeling moet worden opgesteld, maakt dit dat het plan MER-(beoordelings)plichtig wordt. Deze conclusie ontbreekt in het stikstofrapport. Ook de passende beoordeling en de Mer-beoordeling ontbreken.</li> <li>● Gebiedsbescherming NNN: Het plangebied is gelegen binnen de afwegingszone NNN. Dat betekent dat in het plan beschreven moet worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied waarbij aannemelijk gemaakt wordt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de bedoelde kenmerken en waarden. In het plan is aangegeven dat het NNN gebied op 25 meter afstand ligt, wat ruim voldoende is om effecten uit te sluiten. Waarom deze afstand voldoende zou zijn wordt echter niet onderbouwd. Dit zou alsnog gedaan moeten worden.</li> </ul> | <p>om aan de betrouwbaarheid van deze resultaten te twijfelen.</p> <p>De lengte van de verkeersafwikkeling is in alle richtingen aangepast tot aangepast tot de N286. Daarbij is het duidelijk dat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rapport is aangepast. Rekenjaar is in aangepaste rapport 2031.</li> <li>○ In het aangepaste rapport is aangegeven dat zonder salderen er sprake is van depositie. Tevens zijn de AERIUS-berekeningen zonder salderen voor de gebruiks- en realisatiefase als bijlage aan het rapport toegevoegd.</li> <li>○ Er is inmiddels een plan-mer-beoordeling opgesteld in het kader van de wijziging van het omgevingsplan. Bij de mer-beoordeling het aangepaste stikstofonderzoek meegenomen. Daaruit volgt dat mede met inachtneming van het aangepaste stikstofonderzoek (Passende Beoordeling Stikstof) dat er geen aanzienlijke milieugevolgen zijn. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan N65 Vught (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 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 km<sup>2</sup> (25.440 ha). Het plangebied is 12,3 ha. Dit is ruim minder dan 1%. Er is derhalve geen sprake van een MER-plicht. Dit is verwerkt in de mer-beoordeling.</li> <li>○ In de Natuurtoets is hiervoor een onderbouwing opgenomen</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bedrijven en milieuzonering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Deel van het plan is een klein bedrijventerrein waar bedrijvigheid tot milieucategorie 4.1 is toegestaan. In hoeverre is dit van invloed is op het kunnen maken van deze woonwijk.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Volgens de verbeelding zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan op het naastgelegen bedrijfsperceel. Daarnaast is er sprake van een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 4'. Dat een categorie 3.2-bedrijf toestaat met SBI-categorie 494. Dit omvat een goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. &gt; 1.000 m2. Er is geen sprake van het toelaten van categorie 4.1-bedrijven.</p> <p>Bij de beantwoording van deze reactie werd geconstateerd dat de functieomschrijving in lid 8.1 onder a en b in het TAM-plan niet juist zijn geformuleerd. Dit is aangepast.</p> <p>Waar categorie 3.1 stond onder ad a is dat aangepast in categorie 1. Onder ad b is dat aangepast in categorie 2.</p> <p>Op het bedrijfsperceel is een inwaartse zonering toegepast die is afgestemd op de geprojecteerde woningen in het woongebied. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat bij de woningen geborgd en wordt de bestaande bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijfsperceel niet belemmerd.</p> |
| <p><b>Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Milieuzonering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Er wordt verwezen naar een bijlage 6 (blz. 46 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Buitenzorg IV Tholen). Deze zit niet bij de stukken.</li> <li>Er wordt uitgegaan van gemengd gebied. Die vrijheid heeft de gemeente. Om de onderbouwing te versterken kan mogelijk toegevoegd worden dat er sprake is van ligging naast de hoofdinfrastructuur (de Postweg).</li> <li>Als de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zoals mag in gemengd gebied, komen er woningen te liggen binnen de richtafstanden van omliggende maatschappelijke bestemmingen/bedrijven, indien uitgegaan wordt van de maximale planologische mogelijkheden. Uitgaande van het huidige gebruik van die percelen is dat niet het geval. (De gegevens van de "inrichtingen" uit de gemeente Tholen zitten niet in RX Mission. Maar ik neem aan dat dit correct nagezocht is.) Geconcludeerd wordt dat als de bestemmingen van de bedrijven aan de oostkant van het plangebied worden terugbestemd conform het huidige gebruik er geen woningen binnen de richtafstanden gerealiseerd worden. Hoe dit geborgd wordt is (nog) onduidelijk. Hetzelfde geldt voor het borgen van het niet-gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen op het naastgelegen agrarisch perceel. Overigens zal dat geregeld moeten worden in de omliggende "bestemmingsplannen". Op zich is het dus 'logisch' dat dit niet bij de stukken voor dit plangebied zit.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dit betreft het Onderzoek milieuzonering, versie 31-1-25.</li> <li>We zullen aan bijlage 6 en in de motivering toevoegen dat de locatie direct naast hoofdinfrastructuur ligt, i.c. de Postweg</li> <li>Voor de gronden Postweg 3a, 3c en 3d met de bestemming Bedrijventerrein is een inwaartse zonering toegepast, rekening houdend met de woningen die zijn binnen het bestemmingsplan zijn geprojecteerd. Op de verbeelding plankaart is bij de bestemming Woongebied een bouwvlak opgenomen waarbij in de planregels is geborgd dat de woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en daardoor niet dichter bij de bedrijfsgronden kunnen worden gerealiseerd. De agrarische gronden aan de oostkant zijn onderdeel van het plangebied geworden, waarbij de geldende bestemming voor zover van toepassing op deze gronden inhoudelijk één op één is</li> </ul>                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>In het onderzoek 'Milieuzonering' is in paragraaf 4.4 de mogelijkheid tot gedeeltelijk terugbestemmen van de bedrijfsgronden beoordeeld. De weide komt niet terug in de plankaart. De onderbouwing die is gegeven lijkt niet overeen te stemmen met hetgeen in de Regels en de plankaart is opgenomen. Het verdient aanbeveling dit op elkaar af te stemmen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>overgenomen en aanvullend het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen is uitgesloten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In het onderzoek Milieuzonering zijn twee scenario's beoordeeld. De eerste is terugbestemmen naar feitelijk gebruik, de tweede is de bedrijfsgronden inwaarts zoneren. Op de verbeelding en in de regels is het scenario 'inwaarts zoneren' toegepast, waar de genoemde weide de geldende bestemming Bedrijventerrein heeft behouden en waarbij op een deel categorie 1-, voor een deel categorie 2-, voor een deel categorie 3.1-bedrijven en voor een deel een specifiek 3.2 bedrijf zijn toegestaan. Uit de onderbouwing volgt dat met het inwaarts zoneren en het opnemen van een bouwvlak om de situering van de woningen te borgen leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</li> </ul> |
| <p><b>Mer-beoordeling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Op blz. 35 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Buitenzorg IV Tholen staat: "Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig is, te weten: 1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer betreft." In bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht als sprake is van J11: de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen.</li> <li>De toetsing aan de selectiecriteria uit bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG wordt gedaan in de aanmeldnotitie. Deze moet nog worden opgesteld. Daaruit zal blijken (of niet) dat geen sprake is van aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hierbij is abusievelijk verwezen naar de inmiddels niet meer geldende bijlage D bij het Besluit mer. We passen dit aan.</li> <li>De aanmeldnotitie is inmiddels opgesteld en is als bijlage bij de wijziging van het omgevingsplan gevoegd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Bodem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In het Bal komt geen artikel 22.2 voor. Deze verwijzing klopt niet.</li> <li>Het historisch vooronderzoek bodem zit niet bij de stukken.</li> <li>Blijkbaar wordt in het historisch vooronderzoek gesteld dat de onderzoekslocatie na ontwikkelingen in het plangebied onvoldoende is onderzocht. Daarmee is het niet representatief voor de huidige status van de bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uit te voeren. Waarna wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit is geborgd doordat in de bruidsschat een bodemonderzoek een indieningsvereiste is voor een omgevingsvergunning voor de bouw. Er is niet voor gekozen om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de functie Wonen.</li> <li>In het historisch vooronderzoek bodem is het onderzochte gebied kleiner dan de TAM-plankaart. Het bedrijventerrein dat onderdeel is van het Omgevingsplan is niet onderzocht. Gemotiveerd moet worden waarom het bodemonderzoek een kleiner gebied betreft. Als de TAM in een later stadium</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>De verwijzing naar het Bal is verwijderd.</li> <li>Het historisch vooronderzoek bodem is als bijlage bij de wijziging van het omgevingsplan gevoegd.</li> <li>Het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 wordt uitgevoerd tijdens het planproces. Via de regels in de bruidsschat is geborgd dat voorafgaand aan de bouw de gronden geschikt zijn of geschikt worden gemaakt voor de functie wonen. Zodra het verkennend bodemonderzoek gereed is, wordt het bij het TAM-omgevingsplan gevoegd.</li> <li>Op de bedrijfsgronden wordt geen woningbouw mogelijk gemaakt in het TAM-plan. De geldende bestemmingsregels zijn inhoudelijk 1 op 1 overgenomen, waarbij in</li> </ul>                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>woningbouw op het bedrijventerrein mogelijk maakt, moet geregeld worden dat vóór realisatie de geschiktheid van de bodem blijkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uit het wél onderzochte gebied blijkt dat de bodem verdacht is van bodemverontreiniging. Vervolg bodemonderzoek volgens de NEN 5740:2023 is nodig. Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd en moet bij de volgende fase van het plan worden toegevoegd.</li> <li>• De volgende zin uit de TAM is onjuist: 'Hiermee is geborgd dat de bodemkwaliteit bij de bouw is geborgd. Er zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen vanuit het aspect bodemkwaliteit.'. Reden is dat, áls uit vooronderzoek (NEN 5725:2023) blijkt dat de bodem verdacht is van bodemverontreiniging, er automatisch verkennend bodemonderzoek (NEN 5740:2023 en evt. asbestonderzoek NEN 5707/NEN5897) moet worden uitgevoerd.</li> </ul> | <p>voorliggend plan aanvullend een inwaartse zonering is toegepast om de inpasbaarheid van de woningen te borgen. Wanneer op de bedrijfsgronden woningen worden beoogd, wordt daarvoor een zelfstandige planologische procedure doorlopen in welk kader een bodemonderzoek zal plaatsvinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoals hierboven aangegeven wordt dit onderzoek uitgevoerd en zodra het gereed is bij het plan gevoegd.</li> <li>• In het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Tholen zijn in de bruidsschat regels opgenomen die gelden bij een aanvraag omgevingsvergunning. Deze regels vloeien voort uit de instructieregels in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze regels staan sinds 1-1-24 van rechtswege in de bruidsschat. Deze regels zijn via het TAM-plan van toepassing verklaard, De bruidsschat kent een verplichting voor de initiatiefnemer om voorafgaand aan de aanvraag een bodemonderzoek uit te voeren. Het bodemonderzoek is onderdeel van de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Daarnaast is er een beoordelingsregel opgenomen aan de hand waarvan wordt bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is of dat de waarde 'toelaatbare kwaliteit' overschreden wordt. Tevens bepaalt de bruidsschat dat bij onvoldoende kwaliteit een sanering van de bodem nodig is of andere beschermende maatregelen nodig zijn. Hierdoor is geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning bouwwerken is geborgd dat de bodemkwaliteit past / passend wordt gemaakt bij de functie wonen.</li> </ul> |
| <p><b>Geluid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder "5.7 Geluid" wordt geconcludeerd dat niet voldaan kan worden aan de standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï, maar dat met hogere waardes voldaan kan worden. Relevant is dat het akoestisch onderzoek niet bij de stukken zit. Dus dit is niet gecontroleerd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het geluidsonderzoek is bij de wijziging van het omgevingsplan gevoegd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>GGD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qua stilstaand water, is GGD geen voorstander van. Is nu niet goed te zien of het overal doorstroomt.</li> <li>• Qua voorzieningen in omgeving, is er een locatie voor supermarkten meegenomen? Voor fiets is het namelijk een best grote afstand, hierdoor kan dit leiden tot meer autobewegingen, terwijl je tegelijkertijd ook fietsen wil stimuleren</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het watersysteem is nader uitgewerkt, waarbij er geen sprake is van stilstaand water.</li> <li>• Er is in het plan niet voorzien in een nieuwe supermarkt. De gemeenteraad heeft in 2024 besloten dat de twee bestaande</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlichting voetpaden, gekozen voor onverlicht, wat is hierbij de afweging?</li> <li>• Semi-verharde paden kan goed zijn, juist voor bepaalde doelgroep die gebruik maakt van rollators en andere hulpmiddelen.</li> <li>• Inrichting buitenruimte: belangrijk om hierin voor verschillende doelgroepen wensen mee te nemen.</li> <li>• Houtrook: luchtverontreiniging grootste risico voor gezondheid, houtrookvrij zou mooi zijn.</li> <li>• Liever collectief warmtenet i.p.v. ieder eigen warmtepomp</li> </ul> | <p>supermarkten de komende vijf jaar voldoende zijn in Tholen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan is dat alleen bij de recreatieve paden geen verlichting hoeft te worden aangelegd. De motivatie hiervoor is, dat rekening is gehouden natuur-inclusief ontwerpen. Daarnaast wordt daarmee gestimuleerd dat deze paden 's nachts niet worden gebruikt in het kader van de sociale veiligheid. Er zijn voldoende verlichte alternatieven. Mocht dat we wel nodig of wenselijk zijn dan kan dat zonder vergunning worden gerealiseerd. Dat is niet afhankelijk van de regels in het omgevingsplan.</li> <li>• Dit nemen we voor kennisgeving aan.</li> <li>• De inrichting van de buitenruimte is een uitvoeringskwestie die bij de nadere uitwerking vorm krijgt.</li> <li>• In het omgevingsplan kunnen gemeenten lokale regels voor houtstook opnemen, voor zover deze niet botsen met landelijke regels. Voor houtkachels en andere stookinstallaties bij particulieren staan landelijke bouwtechnische eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit betekent dat in het omgevingsplan houtkachels niet kunnen worden verboden. Maar lokale regels over hoe en wanneer inwoners hun kachel gebruiken, zijn wel mogelijk. De gemeente heeft geen beleid / lokale regels voor houtstook. Wanneer er dergelijk beleid komt zal de gemeente indien nodig het omgevingsplan daarvoor wijzigen en regels opnemen..</li> <li>• Dit onderwerp wordt nog nader uitgewerkt.</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Conclusie

Naar aanleiding van de ontvangen adviezen wordt de motivatie en aangepast naar aanleiding van de adviezen van de ketenpartners.

## Hoofdstuk 3. Samenvatting

De adviezen van de ketenpartners hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan de wijziging van het omgevingsplan:

### **Veiligheidsregio Zeeland**

- De adviezen van de veiligheidsregio worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan met uitzondering van de binnenbochtstraal van 8,1 meter.

### **Waterschap Scheldestromen**

- Naar aanleiding van opmerkingen van het waterschap is het rapport 'weging van het waterbelang' aangepast en is de (aangepaste) bergingsopgave verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp.

### **Provincie Zeeland**

- De laddertoets is aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de provincie.
- Het woningbouwprogramma is nader gespecificeerd.
- Het natuuronderzoek is aangepast.
- Nader natuuronderzoek wordt uitgevoerd.
- Het stikstofonderzoek is aangepast.
- De mer-beoordeling is opgesteld en bij het omgevingsplan gevoegd.

### **Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland**

- De mer-beoordeling is aangepast.
- Vooronderzoek bodem is bijgevoegd bij het omgevingsplan.
- Verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd.
- Conclusie van de bodemparagraaf in het omgevingsplan is aangepast.
- Akoestisch onderzoek is bijgevoegd.

### **GGD**

Er is geen sprake (meer) van stilstaand water.

**Bijlage 1: Notulen omgevingstafel 20-01-25**

## Notulen omgevingstafel Buitenzorg IV

20 jan. '25

### Aanwezigen:

- Gemeente Tholen
  - Sam Scholte (voorzitter)
  - Gerard Kooiker (case manager)
  - Martiene Boogaard (notulist)
- Opdrachtgever
  - Djawid Tahery, BPD,
  - Mark van Rijnberk (stedenbouwkundige)
- RUD Zeeland –Patrick van den Brande,
- Veiligheidsregio Zeeland – Zoë Stevens
- GGD –Ard van Pelt
- Stedin – Jaco Verburg
- Scheldestromen Waterschap – Wolfert Schwartz en Charlotte

### Niet-aanwezig

- Provincie
- Evides
- Gas Unie

### Omgevingstafel:

| Programma               | Wie             | Bespreekpunten                                                                                                                                         |
|-------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Start<br>Omgevingstafel | Voorzitter      | Plan is toegestuurd, deze omgevingstafel gebruiken we graag om input op te halen.                                                                      |
| Toelichting case        | Initiatiefnemer | Mark van Rijnberk ligt het plan toe op hoofdlijnen a.d.h.v. PowerPoint-presentatie.<br><br>- Mark van Rijnberk heeft plan gemaakt in opdracht van BPD. |

|                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan bevat structuurvisie: met hierin hoofdstructuren: groen, verkeer, water en woonvelden (toegelicht in stedenbouwkundig plan).</li> <li>- Voorbeelduitwerking verkaveling is opgenomen in plannen</li> <li>- Beeldkwaliteitsplan wordt nog toegestuurd</li> </ul> <p>Korte vragen n.a.v. presentatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoe komt de bebouwing eruit te zien? <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A.d.h.v. dit plan gaat de architect aan de slag.</li> </ul> </li> <li>- Welke corporatie gaat dit doen? <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadlander</li> </ul> </li> <li>- Trafostation is nog niet opgenomen? <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wordt nog op later moment ingetekend.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Input<br>Intaketafel | Casemanager | <p>Gerard: Ruime tijd zijn we al in overleg over dit plan. Drie aandachtspunten vanuit de gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wens vanuit college is dat er aandacht moet zijn voor de ontsluiting. Voor aansluiting van de hele wijk is de bestaande rotonde voldoende. Wat betreft calamiteitenontsluiting hebben we nu al de doorgang naar Oudelandsedijk, en hierbij zou ook een doorgaande verbinding richting Buitenzorg moeten komen.</li> <li>- Positie van de hogere gebouwen was een aandachtspunt. Vooral in het middengebied plaatsen, niet bij de rotonde.</li> <li>- Aan de Zuidkant van Tholen is een dorpsbos van Staatsbosbeheer. Op dit moment is dit alleen vanuit Oudelandsedijk of bij Schelde-Rijnkanaal te bereiken, dus voor bestaande en nieuwe wijk is het van belang om verbinding te maken.</li> </ul> <p>Sam: wat betreft procedure, plan zit nu in concept fase. In ieder geval voor eind van het jaar ter inzage, liefst voor het einde van de zomer.</p> <p>BPD: Grootste gedeelte van het plan is klaar. Beeldkwaliteitsplan 80-90% gereed. We beogen in oktober de vaststelling van het omgevingsplan. Sept-okt wordt dan gestart met onderzoeken. Alles lijkt nog conform planning te</p> |

|         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                  | verlopen. Hiervoor zullen we dus rond de zomer alles definitief moeten hebben, zodat in oktober vastgesteld kan worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ronde 1 | GGD              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qua stilstaand water, is GGD geen voorstander van. Is nu niet goed te zien of het overal doorstroomt.</li> <li>- Qua voorzieningen in omgeving, is er een locatie voor supermarkten meegenomen? Voor fiets is het namelijk een best grote afstand, hierdoor kan dit leiden tot meer autobewegingen, terwijl je tegelijkertijd ook fietsen wil stimuleren</li> <li>- Verlichting voetpaden, gekozen voor onverlicht, wat is hierbij de afweging?</li> <li>- Semi-verharde paden kan goed zijn, juist voor bepaalde doelgroep die gebruik maakt van rollators en andere hulpmiddelen.</li> <li>- Inrichting buitenruimte: belangrijk om hierin voor verschillende doelgroepen wensen mee te nemen.</li> <li>- Houtrook: luchtverontreiniging grootste risico voor gezondheid, houtrookvrij zou mooi zijn.</li> <li>- Liever collectief warmtenet i.p.v. ieder eigen warmtepomp</li> </ul> |
|         | RUD              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodem: bodemonderzoeken doorgeschoven naar toekomst., dit lijkt een afwijkende aanpak te zijn.</li> <li>- Onderzoek over wegverkeer wordt later aangevuld</li> <li>- D11 verwijzing moet veranderd worden naar J11</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|         | Waterschap       | <p>Waterschap heeft ook apart memo gestuurd (bijgevoegd bij verslag).</p> <p>In aanvulling hierop:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Let op bij bouw trafo-station, graag niet op grond waterschap.</li> <li>- Waterschap wil graag vroegtijdig meegenomen worden bij beeldkwaliteitsplan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|         | Veiligheidsregio | <p>Veiligheidsregio heeft ook aparte memo toegestuurd (bijgevoegd bij verslag)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor waterwinning bluswater zijn nu geen brandkranen voorzien, heb daar oog voor. Watergangen die worden verbreed, zouden ook geschikt kunnen zijn voor bluswater.</li> <li>- Externe veiligheid voldoende toegelicht</li> <li>- Maak gebouwen ook luchtweg afsluitbaar</li> <li>- Wat betreft het woongebouw op tekening, wordt dat een portiekflat? Dat heeft maar één vluchtroute, dit zien we niet graag i.v.m. brandveiligheid.</li> <li>- Zijn er parkeerplaatsen voorzien onder de woningen? Dit geeft extra risico's voor opladen elektrische voertuigen.</li> <li>- Worden er ook andere doelgroepen gehuisvest die minder zelfredzaam zijn?</li> </ul>                                                                                                                                     |

|  |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Stedin | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie is verantwoordelijk voor wegen en riolering? Dit is van belang om de plek van trafo te bepalen. Huidige planning betekent dat als je nu indient, je over 2 jaar aan de beurt bent. Belangrijk om het aantal en de ligging van de woningen te weten. Houd rekening met een locatie van 7X10 meter.</li> <li>- Gerard: BPD is in deze fase in de lead, maar als gemeente worden we ook graag betrokken.</li> <li>- Waterschap heeft al aangegeven waar geen trafo-station moet komen. Plannen ook graag delen met Waterschap</li> <li>- Jawid: latere afstemming volgt hierover, hier wordt ook een extern bureau bij betrokken, voor bouwrijp maken. Als we de planning doortrekken, zou je zomer '27 kunnen starten met de bouw, nuts en wegen, dan opzetten woningen.</li> <li>- Jaco: Dit betekent dat je jan., feb. van dit jaar al moet komen met voorstel voor waar de kabels en leidingen moeten komen per bouwveld.</li> <li>- Aantal woningen en type woningen en aansluitingen is al bekend. Dus op basis van beschikbare informatie is het mogelijk om nu al aanmelding te doen. <a href="mailto:fm-Projects@dnwg.net">fm-Projects@dnwg.net</a> is het adres om het Voorlopig Ontwerp (hoofdstructuur en aantal woningen) aan te melden en wellicht aan te geven waar jullie wensplek voor trafostation(s) is.</li> <li>- Vooraanleg water is gewenst. Dit ook zo vroeg mogelijk aangeven aan Evides.</li> <li>- <a href="mailto:gbzeeland@evides.nl">gbzeeland@evides.nl</a> is het adres voor EVIDES waar ook het VO en het verzoek voor vooraanleg Water kan worden aangemeld. Contactpersoon is Edo Sipma.</li> </ul> |
|  | ini    | <p>Eerste korte reactie op de eerste ronde vragen, Jawid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodemonderzoek wordt nog verwerkt.</li> <li>- Gerard: wat betreft verkeerslawaa: Wens van het waterschap is om het stuk Oudelandsedijk over te nemen, weg wordt dan waarschijnlijk 50 km/h, invloed op je geluidsberekeningen.</li> <li>- Wel/niet verlichte paden, hierbij houden we de regels van de gemeente Tholen aan.</li> <li>- Wat betreft trafo-station: we weten al de aantallen en de hoofdstructuur van de wijk, we kunnen deze informatie aanleveren bij Stedin.</li> <li>- Brandkranen waar en hoeveel? Hier komt overleg over.</li> <li>- Woongebouw: wordt geen portiekflat, maar galerij, dit is standaard voor Stadlander</li> <li>- Er komen geen geparkeerde auto's onder de woningen: deze komen op maaiveldniveau</li> <li>- Geen woonzorggebouw, zelfredzame doelgroep.</li> <li>- Planning is geschetst. Ontbrekende onderzoeken worden nog gestuurd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |            | <p>Aanvullend van Mark van Rijnberk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wat betreft doorstroming watersysteem: we kijken hoe dat precies vormgegeven wordt.</li> <li>- Qua paden: voetpaden die nodig zijn om woningen te ontsluiten, worden waarschijnlijk verlicht. Paden in groenzones worden dat waarschijnlijk niet. Worden ook smaller en bij voorkeur halfverharding. Zou ook gestrooid asfalt te kunnen zijn. Verlichting wordt dus beperkt tot bereikbaarheid van de woningen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ronde 2    |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Warmtepompen vs. warmtenetten: hebben jullie hier een idee over? Voornemen is hier op een duurzame manier te ontwikkelen. Gedacht wordt aan bodemwarmte, ter voorkoming van individuele units voor warmtepompen. Individuele systeem voor de losse woningen en voor appartementen een collectief systeem.</li> <li>- Waterschap: let op dat de voetpaden niet te veel obstakels (bankjes, prullenbakken e.d.) op gronden waterschap te plaatsen i.v.m. onderhoud.</li> <li>- Zoe: ook bereid om verder mee te denken, memo wordt doorgestuurd</li> <li>- Jaco: adresgegevens in de chat. Opnemen in notitie ook voor Evides</li> <li>- Openbare verlichting: wie gaat dat doen? Dat gaat BPD doen. Behoort bij bouwrijp maken. Dus ook ander adres, apart openbaar verlichtingsloket.</li> </ul> |
| Afsluiting | Voorzitter | <p>Dank voor de input. Het verslag wordt gemaakt en rondgestuurd. Memo's van de Provincie, Veiligheidsregio en Waterschap worden hierbij gevoegd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## **Bijlage 2: Advies provincie Zeeland**

## Invulformulier omgevingstafel – datum

| Locatie             | Onderwerp         | Initiatiefnemer |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| Gemeentehuis Tholen | Buitenzorg Tholen | Buitenzorg      |

Beste ketenpartner, hierbij het invulformulier omgevingstafel. Graag ontvangen wij **altijd** een reactie van u, ook als u geen opmerkingen heeft over het plan. Het doel van dit invulformulier is om op voorhand inzicht te krijgen van mogelijk spelende problematieken en de omgevingstafel van datum zo effectief mogelijk te laten verlopen.

Wij zouden graag uiterlijk 17 januari voor de omgevingstafel dit ingevulde formulier terug ontvangen.

### Korte toelichting:

BPD Gebiedsontwikkeling B.V. heeft in overleg met de gemeente in 2023 een structuurvisie opgesteld voor woningbouw in het gebied Buitenzorg IV, gelegen ten zuiden van de Postweg in Tholen. Deze visie is vervolgens in 2024 voor een deel van het totale gebied Buitenzorg IV uitgewerkt in een voorbeeld verkaveling (versie 30-08-2024), waarin ruimte wordt geboden aan 295 woningen in een gedifferentieerd programma.

| Vraag                                                                             | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |                                                       |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Bij welke ketenpartner bent u werkzaam (naam + organisatie)?                      | Provincie Zeeland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                                                       |                                               |
| Uw algemene advies                                                                | <table><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Ja</td><td><input type="checkbox"/> Ja, mits</td><td><input type="checkbox"/> Nee</td></tr></table> <p>Toelichting: logische ontwikkeling van een woningbouw waar in onderbouwende zin nog aanpassingen en aanvullingen nodig zijn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> Ja        | <input type="checkbox"/> Ja, mits                     | <input type="checkbox"/> Nee                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                            | <input type="checkbox"/> Ja, mits                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> Nee                  |                                                       |                                               |
| Wenst u verdere opmerkingen / advies / uitleg te geven tijdens de omgevingstafel? | <table><tr><td><input type="checkbox"/> Ja, aanwezig</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ja, niet aanwezig</td><td><input type="checkbox"/> Nee, niet aanwezig *</td></tr></table> <p>*Zo ja vul het verdere formulier in<br/>Zo nee, u hoeft niet aanwezig te zijn tijdens de omgevingstafel. (u hoeft het formulier niet verder in te vullen)</p>                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> Ja, aanwezig         | <input checked="" type="checkbox"/> Ja, niet aanwezig | <input type="checkbox"/> Nee, niet aanwezig * |
| <input type="checkbox"/> Ja, aanwezig                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja, niet aanwezig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> Nee, niet aanwezig * |                                                       |                                               |
| Geef hiernaast in het kort een onderbouwing van uw standpunt (het knelpunt)       | <p><u>Wonen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Bij de onderbouwing wordt verwezen naar de primos prognose ipv de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022. Ook het Kwalitatief woononderzoek Zeeland wordt niet betrokken. Dit is wel noodzakelijk.</li><li>Het provinciale beleid van Brabant en de woondeal West Brabant West wordt als uitgangspunt gebruikt ipv woondeal Zeeland en provincie Zeeland. Advies om dit aan te passen.</li><li>Er wordt nog met vage termen gesproken over betaalbaarheid: 'De exacte invulling van het</li></ul> |                                               |                                                       |                                               |

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                               | <p>stedenbouwkundig naar segment is nog niet duidelijk. Op basis van het plan mag verwacht worden, dat het aandeel sociale huurwoningen beperkt blijft. Tegelijkertijd ligt het voor de hand dat een groot gedeelte van de woningen binnen het betaalbare segment zal vallen. Ook lijkt een aanzienlijk deel uit (gelijkvloerse) appartementen en levensloopbestendige woningen te bestaan.” Kortom, we zien wel. Dit kan dus niet meer, de gemeente moet hier duidelijk op sturen hoe dit plan bijdraagt aan de woondeal-doelstellingen en welk deel van de betaalbare woningen hier gebouwd gaan worden. De plannen zijn zeer gedetailleerd, dan kan de prijsstelling ook gedetailleerd.</p> <p><u>Natuur en landschap:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soortenbescherming</li> </ul> <p>Uit de quickscan blijkt dat er verschillende aanvullende onderzoeken uitgevoerd moeten worden naar de aanwezigheid en de functie van het plangebied voor diverse soorten. Wij wachten deze vervolgonderzoeken af om een oordeel te kunnen geven.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiedsbescherming stikstof</li> </ul> <p>De stikstofrapportage staat nog als PM post genoemd. Hierover kunnen we derhalve nog geen oordeel geven.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiedsbescherming NNN</li> </ul> <p>Het plangebied is gelegen binnen de afwegingszone NNN. Dat betekent dat in het plan beschreven moet worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied waarbij aannemelijk gemaakt wordt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de bedoelde kenmerken en waarden. In het plan is aangegeven dat het NNN gebied op 25 meter afstand ligt, wat ruim voldoende is om effecten uit te sluiten. Waarom deze afstand voldoende zou zijn wordt echter niet onderbouwd. Dit zou alsnog gedaan moeten worden.</p> |
| <p>Wat zou er naar uw mening moeten gebeuren om het plan te optimaliseren?<br/>(de oplossing/ het advies)</p> | <p>Aanpassen van de onderbouwing op het gebied van wonen. Daarbij de afspraken uit de Zeeuwse Woondeal verwerken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelieve een actuele Aeries-berekening voor te leggen.</li> <li>- Betere afweging over de mogelijke invloed van de ontwikkeling op het NNN-gebied (het Slangenbos volgens GoogleMaps) aan de zuidkant van het plangebied aan de overkant van het ontwateringskanaal(tje).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                         |                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wat vind u goed aan het plan?           | In algemene zin wordt woningbouwontwikkeling in of aansluitend aan bebouwd stedelijk gebied toegejuicht door de provincie. |
| Overige punten die u graag wilt melden; |                                                                                                                            |

### **Bijlage 3: Advies veiligheidsregio Zeeland**

|                   |                            |                   |                 |
|-------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Adviesmemo</b> |                            | <b>Datum</b>      | 14 januari 2025 |
|                   |                            | <b>Opsteller</b>  | Zoë Stevens     |
|                   |                            | <b>Zaaknummer</b> |                 |
| <b>Voor</b>       | Gemeente Tholen            |                   |                 |
| <b>Onderwerp</b>  | Woonwijk Buitenzorg Tholen |                   |                 |

Voor wat betreft de brandveiligheid van woongebouwen is Veiligheidsregio Zeeland bereid om in een vroeg stadium betrokken te worden bij het ontwerp. Overweeg alvast een stap in brandveiligheid te maken door bijvoorbeeld de (levensloopbestendige) woningen uit te voeren met woningsprinklers. Dit kan in het voordeel zijn voor bijvoorbeeld het langer zelfstandig thuis wonen van onze zorgbehoevende oudere generatie.

Voor de beoordeling van de beheersbaarheid bij een brand in het plangebied hanteert de Veiligheidsregio de “Interregionale adviesleidraad bluswatervoorziening en bereikbaarheid (2022)”. Dit advies is opgesteld op basis van het ontvangen gegevens welke vermeld staan in het de motivering van voorontwerp woonwijk Buitenzorg Tholen.

### **Bereikbaarheid**

Uit het oogpunt van een effectieve bestrijding van een incident is het noodzakelijk dat er een onbelemmerde en gegarandeerde toegang is voor brandweervoertuigen. De infrastructuur dient daarom te voldoen aan minimaal onderstaande eisen:

- Rijstrookbreedte 3,25 meter verhard met een vrije rijbaanbreedte van 3,5 meter in geval van een eenrichtingsweg en 4,5 meter in geval van een tweerichtingsweg;
- Doorgangshoogte 4,2 meter;
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton;
- Bestand tegen een totaalgewicht van 30 ton;
- Een binnenbochtstraal van 8,10 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,5 meter);
- Een buitenbochtstraal van 12,6 meter.

### **Doodlopende wegen:**

Een doodlopende weg is een weg die maar op één manier in en uit te rijden is. Dit betekent dat er per definitie niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede onafhankelijke route. Voor doodlopende wegen geldt aanvullend:

- Een doodlopende weg is toegestaan mits de wegbreedte minimaal 4,5 meter bedraagt en er een keermogelijkheid is. Voor een dergelijke doodlopende weg geldt een maximale lengte van 80 meter;
- Als er geen keermogelijkheid aanwezig is dan is de vereiste minimale wegbreedte 5 meter en geldt een maximale lengte van 80 meter;
- Indien niet aan de minimale wegbreedtes of keermogelijkheid kan worden voldaan geldt een maximale lengte van 40 meter, inclusief eventuele aftakkingen.

### **Advies:**

*Wij adviseren bij het intekenen van de wegen in het plangebied rekening te houden met de bereikbaarheidseisen voor hulpverleningsvoertuigen zoals hierboven beschreven, alsook de gehele infrastructuur in het plangebied aan te leggen conform de gestelde eisen.*

### **Opstelplaatsen**

Een opstelplaats voor een brandweervoertuig mag niet zodanig ten opzichte van een bouwwerk of opslag zijn gesitueerd dat binnen 30 minuten na het ontstaan van een brand of ongeval het opgestelde voertuig gevaar of schade kan oplopen door de gevolgen van de brand of het fysieke ongeval. Een strategisch gelegen opstelplaats bevindt zich dus buiten het invloed gebied van het incident. Een opstelplaats voor een tankautospuiter voldoet minimaal aan de volgende eisen:

- Binnen 40 meter tot de toegang van het gebouw;
- Een breedte van 4,5 meter;
- Een lengte van 10 meter;
- Een vrije doorgang van 4,2 meter;
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton;
- Bestand tegen een totaalgewicht van 15 ton.

De openbare weg kan ook als opstelplaats gebruikt worden mits deze voldoet aan bovenstaande eisen.

Een opstelplaats voor een redvoertuig die voldoet aan minimaal de volgende eisen:

- Een breedte van 5 meter;
- Een lengte van 11 meter;
- Een vrije doorgang van 4,2 meter;
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton;
- Bestand tegen een totaalgewicht van 25 ton;
- Bestand tegen een stempeldruk van 50 ton/m<sup>2</sup> (500 kN/m<sup>2</sup>);
- Maximale hellingshoek van 5%.

De openbare weg kan ook als opstelplaats gebruikt worden mits deze voldoet aan bovenstaande eisen.

#### Advies

*Realiseer dat de woningen tot op maximaal 40 meter bereikbaar zijn voor een brandweervoertuig (tankautospuiter en redvoertuig) conform bovengenoemde eisen.*

#### Bluswatervoorziening

Vanwege de ontwikkelingen in de huidige energietransitie is het mogelijk dat in de toekomst bij calamiteiten (brand) meer water nodig zou kunnen zijn dan de bluswatermatrix in de 'interregionale adviesleidraad 2022' voorschrijft. Denk aan onder andere zonnepanelen en (thuis)batterijen.

Conform de uitgangspunten, toelichting en onderbouwing in de bestuurlijk vastgestelde 'Interregionale adviesleidraad bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2022' adviseren wij voor deze situatie de bluswatermatrix in bijlage 1B onverkort te hanteren. Dat betekent dat voor dit plan minimaal de volgende bluswatervoorzieningen nodig zijn:

1. Bluswater dat binnen 3 minuten gebruikt kan worden met een minimale intrededruk van 0,5 bar en met een waterlevering van minimaal 60 m<sup>3</sup>/uur. Deze voorziening heeft een leveringsduur van minimaal 1 uur door bijvoorbeeld:
  - Ondergrondse brandkraan (OBK) op max. 40 meter vanaf de opstelplaats brandweervoertuig;
  - Bovengrondse brandkraan (BBK) op max. 60 meter vanaf de opstelplaats brandweervoertuig;
  - Geboorde put met interne bronpomp op max. 60 meter vanaf de opstelplaats brandweervoertuig;
  - Deze voorziening heeft een leveringsduur van minimaal 1 uur.
2. Aangevuld met bluswater dat binnen 30 minuten gebruikt kan worden met een minimale intrededruk van 0,5 bar en met een waterlevering van minimaal 120 m<sup>3</sup>/uur. Deze voorziening heeft een leveringsduur van minimaal 4 uur.  
Bijvoorbeeld: OBK, BBK, geboorde put met of zonder interne bronpomp, 'open water' of bluswaterriool op max. 200 meter vanaf de opstelplaats brandweervoertuig. Deze voorziening heeft een leveringsduur van minimaal 4 uur.
3. Aangevuld met bluswater dat binnen 60 minuten beschikbaar is met een minimale intrededruk van 0,5 bar en met een waterlevering van 240 m<sup>3</sup>/uur. Bereikbaar voor het regionale watertransportsysteem. Deze voorziening heeft een onbeperkte leveringsduur. Bijvoorbeeld: 'open water'.

Een opstelplaats voor "open water" voldoet minimaal aan de volgende eisen:

- Een breedte van 4 meter;
- Een lengte van 30 meter;

- Een vrije doorgang van 4,2 meter;
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton;
- Bestand tegen een totaalgewicht van 30 ton;
- De afstand tussen de opstelplaats en het wateroppervlak is maximaal 8 meter;
- Indien de opstelplaats loodrecht staat ten opzichte van de waterkant, moet op de afstand van twee meter van het einde van de opstelplaats over de volle breedte van de rijloper een verhoging (stootrand) worden aangebracht van tussen 15 cm en 20 cm hoog;
- De verticale afstand (parallel) van de opstelplaats tot de laagste waterstand mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- Indien water wordt ingenomen via de zijkant moet er een werkruimte beschikbaar zijn van minimaal 2 meter;
- Als een specifieke vulplaats wordt gemarkeerd, dient dit te gebeuren door middel van een aanwijsbord met de tekst “NIET PARKEREN, Brandweer vulpunt”, met eventueel het unieke nummer van dit vulpunt.
- Bij de laagste waterstand dient er minimaal een waterdiepte beschikbaar te blijven van 1 meter, zodat er geen modder of waterplanten worden aangezogen en er ook geen kolkvorming plaatsvindt;
- Om aangroei van waterplanten te voorkomen, kan gebruik gemaakt worden van L- of U-vormige betonelementen die in het water worden geplaatst en zo zorgen voor een vaste bodem en zijwand;
- De opstelplaats dient regelmatig gecontroleerd en onderhouden te worden zodat deze te allen tijde bereikbaar is.

De openbare weg kan ook als opstelplaats gebruikt worden mits deze voldoet aan bovenstaande eisen.

Voor de uitvoering van geboorde putten wordt verwezen naar bijlage 3 van de interregionale adviesleidraad.

Bluswatervoorzieningen dienen op een zo strategische mogelijke plaats te worden aangebracht. Alvorens tot uitvoering te gaan wordt geadviseerd om de ontwerptekeningen ter goedkeuring aan ons voor te leggen.

#### Advies

*Draag in overleg met het waterbedrijf zorg voor voldoende primaire bluswatervoorzieningen in het plangebied in de vorm van brandkranen, houd rekening met bovengenoemde leveringseisen (d.m.v. druk en diameter van de aan te leggen leidingen).*

*In de voorbeeldtekeningen zijn diverse waterpartijen ingetekend. Wij adviseren de in het plan genoemde waterbergingen en watergangen geschikt te maken voor het dienen als secundaire bluswatervoorziening, conform bovengenoemde eisen. Zo kunnen deze dienen als tappunt voor groot watertransportsystemen.*

## **Bijlage 4: Advies waterschap Scheldestromen**



Waterschap **Scheldestromen**

# Wateradvies

aan : Mila Wilthagen  
van : Wolfert Schwartz  
afschrift :  
datum : 16-1-2025  
betreft : Buitenzorg, Tholen-stad  
registratienr : WDV339

## AFK (afvalwaterketen)

Weging van het waterplan

### 2.7 Vuil- en hemelwater

Hier wordt geschreven: "Er zijn geen openbare gegevens ten aanzien van de ligging van het riool-systeem van de gemeente Tholen." Dit is onjuist, de gemeente Tholen deelt info over de ligging van het rioolsysteem o.a. via het open data portaal van de provincie Zeeland. (<https://dataportaal.zeeland.nl/dataportaal/srv/dut/catalog.search#/home>)

### 4.6 Vuilwater

"Doordat de locatie van het rioolstelsel buiten het plangebied en het soort stelsel huidig onbekend is, dient de locatie van de aansluiting met de gemeente te worden bepaald." Dit laatste wordt sowieso aanbevolen, maar is niet omdat de rioleringsgegevens niet openbaar zijn (zie opmerking bij par 2.7)

### 4.7 Waterkwaliteit

Hier staat "Hiervoor dient het afvloeiend hemelwater van de parkeerterreinen eerst door een voorzuivering te worden geleid voordat dit in de waterbergingsvoorzieningen terecht komt." Dit geldt alleen voor parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie of groot risico op verontreiniging door gebruik of calamiteiten. Voor parkeerterreinen in woonwijken is dit niet van toepassing.

### 4.9 Conclusie / weging van het waterbelang

Zie opmerking bij 4.6

## TAM-omgevingsplan

### 5.12 Water en riolering

#### 5.12.1 Weging waterbelang

zie opmerking bij Weging van het waterplan par 4.7

#### 5.12.2 Conclusie / weging van het waterbelang

zie opmerking bij Weging van het waterplan par 4.6 en 4.9

Het plan is beoordeeld op:

- Transport- en zuiveringscapaciteit van afvalwater
- Toepaste systeem voor (gescheiden) afvoer van hemelwater en afvalwater
- Bestaande wateroverlast bij hevige regen binnen het plangebied
- Bestaande grondwateroverlast binnen het plangebied
- Bestaande of toekomstige geurhinder a.g.v. (gemengde) overstorten of rioolgemaal

Postadres:

Postbus 1000,  
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,  
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,  
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)

e [info@scheldestromen.nl](mailto:info@scheldestromen.nl)  
s [www.scheldestromen.nl](http://www.scheldestromen.nl)

- Ligging en afstand van de gebouwen t.o.v. overstorten van de gemengde riolering \*
  - Afspraken over afvoer en zuivering van hemel- en afvalwater (o.a. AWA, OAS, BRP/SSW, GRP, SWP)
  - Risico's en eventuele restricties m.b.t. de waterkwaliteit in of nabij het plangebied
  - Kruisen/nabije ligging van leidingen van het waterschap t.o.v. het plangebied
- \* Alleen een inschatting, rapportage en vrijblijvend advies. Volksgezondheid(risico's m.b.t. riole-ring) is geen verantwoordelijkheid van het waterschap, maar o.a. van de gemeenten.

## Watersystemen

Meeste zaken zijn correct beschreven in de -Weging van het waterplan-. Enige opmerkingen zijn:

- Op Figuur 2-9 zijn in lichtgroen de NVO's aangegeven die zijn gerealiseerd langs het KRW lichaam (uitwateringskanaal). Echter is dit niet compleet omdat juist langs het perceel waar Buitenzorg is gesitueerd in 2021 ook een nvo is aangelegd.
- Bruggen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk, maar zijn niet de voorkeur van het waterschap. Voorwaarden zijn; waterlopen met een bodembreedte van >4.00m1, doorvaarthoogte >1.30m1, onderhoudsvrije talusbekleding onder de brug en geen obstakels in het doorstroomprofiel. Duikerbruggen zijn een goede tussenoplossing.
- Tav de getekende dwarsprofiel op blz. 29.  
De boven breedtes (insteek-insteek) van de waterlopen zijn maatgevend voor de breedtes van de obstakel vrije stroken die aangehouden moeten worden tbv het onderhoud.  
<8.00m1 1x strook van 5.00m1 breed.  
>8.00m1 2x strook van 5.00m1 breed.  
>14.00m1 2x strook van 7.00m1 breed.  
Een bomenrij (geen beplantingsstrook) is toegestaan op 1.00m1 uit de insteek, bomen op 12.00m1 hoh en achter de bomenrij moet dan een obstakelvrije strook van 5.00-7.00m1 worden aangehouden.
- Betonnen duikers toepassen met een minimale diameter van 600. Mogelijk nog groter, wat o.a. afhankelijk is van de diepte van de waterlopen en het waterpeil.

## Wegen

- We zijn bezig met een herziening van ons categoriseringsplan. De Postweg (een ontsluitingsweg van deze wijk) is nu nog gecategoriseerd als zijnde gebiedsontsluitingsweg. We voorzien hierin een wijziging. Waarschijnlijk wordt de Postweg een ETW type 1 met een snelheidsregime van 60 km/uur.
- Ten aanzien van de verdeling van de herkomst en bestemming van het verkeer heb ik vraagtekens bij de aanname dat 70% een herkomst/bestemming Brabant heeft en dan via Tholen stad naar de brug rijdt. Zeker vanuit deze nieuwe woonwijk is het ook logisch dat men de Postweg, N659 en N286 gebruikt. De verdeling van het verkeer graag nog eens goed tegen het licht houden.
- De Postweg zal een deel van het verkeer van en naar de nieuwe woonwijk afwikkelen. Ik zie graag een berekening dat met de huidige intensiteiten en toekomstige extra intensiteiten het verkeer goed afgewikkeld kan worden over de Postweg. Hierbij hanteren we het uitgangspunt dat de Postweg mogelijk 60 km/uur ETW Type 1 zal worden en dat er voor de afwikkeling van 3.000 tot 6.000 mvt/etm een weg van 6,0 m breed beschikbaar moet zijn. Mocht de intensiteit 1.000 tot 3.000 mvt/etm zijn dan gaan we uit van een weg van 5,5 m breed.
- De komgrens is nu gelegen ter hoogte van het gemeentehuis. Logischerwijs zal deze verder naar het westen schuiven (ten oosten van de Oudelandsedijk). De nu landelijke uitstraling, wordt een meer binnenstedelijke uitstraling. Uitgangspunt van het waterschap is de weg over te dragen zonder gewenningsbijdrage.
- Tot slot meegeven dat wijzigingen aan de Postweg naar aanleiding van de realisatie van de woonwijk op kosten van de gemeente komen.

**Bijlage 5: Verslag overleg waterschap**

**referentienummer** 08508-497844  
**datum** 28 maart 2025  
**tijd** 10:30 uur  
**locatie/zaal** Teams  
**van** Alfred Schuphof  
**autorisator** S. Hammink  
**projectnummer** 0497844.100  
**project** BPD Buitenzorg Tholen  
**betreft** Uitgangspunten waterhuishouding

| <b>aanwezig</b>       | <b>namens</b>  | <b>aanwezig</b>   | <b>namens</b> |
|-----------------------|----------------|-------------------|---------------|
| Gerard Kooiker        | Gemeente       | Djawid Tahery     | BPD           |
| Sam Scholte           | Gemeente       | Martin Verheijen  | BPD           |
| Wim de Vries          | Gemeente       | Mark van Rijnberk | -             |
| Joost Krijger         | Gemeente       | Stephan Hammink   | Antea Group   |
| Wolfert Schwartz      | Scheldestromen | Alfred Schuphof   | Antea Group   |
| Martijn van Kalmthout | Scheldestromen |                   |               |

## nr. verslag

## actie door

### Verhardingspercentages

Wanneer de tuinen van de kavels voor 50% verhard worden gerekend komt het gemiddelde totaal van de kavels (inclusief bebouwing) op circa 75% verhard. Dit is een goed uitgangspunt.

Wat betreft de toepassing van halfverharding geldt dat deze als 50% verhard dient te worden meegerekend.

Voor de bergingen geldt dat wanneer deze met een sedumdak worden uitgevoerd die ook nog eens afvoeren op onverhard of halfverhard oppervlak de bergingen als onverhard mogen worden beschouwd in de verhardingsbalans.

### Verskil in vereiste capaciteit berging oppervlaktewater of alternatief

Aangezien de wadi's een overloop krijgen richting het oppervlaktewater kan voor de compensatie opgave uitgegaan worden van een benodigde berging van 75 mm voor het verhard oppervlak. Wadi's dimensioneren op 147 mm is enkel wanneer deze zelfstandig functioneren en beperkte leegloop (richting de bodem) hebben. Bij toepassing van kleine greppels etc. die ook meer als afvoer dienen dan als berging, dan deze niet meerekenen in de berging.

De berekening voor de watercompensatie is gebaseerd op een periode van 10 dagen met 147mm neerslag. In die periode kan het oppervlaktewatersysteem ongeveer 10 mm per dag neerslag afvoeren, waardoor bij watercompensatie in het oppervlaktewatersysteem er maar 75 mm nog moet worden geborgen.

Bij watercompensatie in goed aangelegde en functionerende WADI's (Water Afvoer Drainage Infiltratie) kan mogelijk die afvoer van 10mm p/d ook worden bereikt waardoor er dus ook met wadi's met 75mm gerekend kan worden. Echter in een parkachtige strook in een woonwijk waar verder geen voorzieningen zijn aangebracht om aan die dagelijkse afvoer van 10mm te kunnen komen zal dus een waterberging van 147mm nodig zijn.

Het plan moet in principe zijn eigen broek ophouden m.b.t. de waterberging. Daarvoor geldt een inspanningsverplichting. Als dit niet helemaal lukt is aanwenden van de gecreëerde berging in het kanaal als sluitpost van de balans bespreekbaar. Maar dit kan enkel als sluitpost en mag in beginsel niet aangewend.

#### Aan te houden waterpeilen

Voor het plangebied is het wenselijk om een vast peil aan te houden aangezien het getransformeerd wordt naar een stedelijk gebied. Dit toekomstige peil zal het zomerpeil van NAP -2,1 m worden.

Als maximale peilstijging voor de waterberging dient uitgegaan te worden van een T=100 waterpeil van NAP -1,5 m. Dit betekent dat voor de waterberging gerekend moet worden met een peilstijging van 60 cm.

#### Begrenzing plangebied

Wat betreft de begrenzing van het plangebied geldt dat gekeken wordt naar het oppervlak nieuw te graven water en niet naar de kadastrale grenzen. Een deel van de watercompensatie kan mogelijk aangelegd worden bij de herinrichting van het woonwagenveld aan ten westen van het plangebied aan de andere kant van de randweg.

#### Referentiehoogten ontwateringsdiepte

De bebouwing dient minimaal 30 cm boven de weg aangelegd te worden. De weg (hoogste punt rijbaan) dient minimaal 70 cm boven de GHG te liggen. De eisen voor ontwatering staan ook op pagina 23 van het water en rioleringsprogramma.

#### Beheer en onderhoud

De watergangen zullen door het waterschap worden onderhouden. Hiervoor dient langs de watergangen een obstakelvrije onderhoudszone te worden vrijgehouden. De breedte is afhankelijk van het in te zetten materieel.