



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerp Tam-Omgevingsplan Buitenzorg IV

Gemeente Tholen

Januari 2026

Nota van beantwoording zienswijzen Buitenzorg IV, Tholen

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen
6. Conclusie

1. Leeswijzer

In de hiernavolgende hoofdstukken worden de door reclamanten gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de (geanonimiseerde) lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens bezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Buitenzorg IV is op 25 augustus 2025 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 5 september 2025 tot en met 17 oktober 2025 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde Reclamanten weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de Reclamanten zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de reactie betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1, ingekomen 8 oktober 2025
2. Reclamant 2, pro-forma ingekomen op 16 oktober 2025 en nadere motivatie op 3 november 2025
3. Reclamant 3, 64 keer dezelfde zienswijze ingekomen tussen 22 september 2025 en 27 oktober 2025

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn, op één zienswijze na, binnen de gestelde termijnen binnen gekomen. De zienswijzen zijn ontvankelijk. De niet ontvankelijke zienswijze wordt meegenomen in de lijst van beantwoording en valt onder Reclamant 3.

Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overlegpartners

Resultaten overleg Concept (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Buitenzorg IV, Tholen

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het TAM-Omgevingsplan Buitenzorg IV, Tholen toegezonden aan:

1. Provincie Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Veiligheidsregio Zeeland

De provincie heeft een vooroverlegreactie ingediend:

Provincie Zeeland (ontvangen 7 oktober 2025)			
Overlegreactie		Reactie	Conclusie
1A	Het meegeleverde archeologisch bureauonderzoek is nog in concept en is niet goedgekeurd door de gemeente als bevoegd gezag. Het voldoet niet aan de provinciale richtlijnen, want er zijn geen boringen gezet.	Na het bureauonderzoek is binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, verkennende fase uitgevoerd (75 boringen). Dit onderzoek is beoordeeld door de Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband (OAS). De opmerkingen van OAS zijn verwerkt in het onderzoek.	De opmerking is verwerkt in de motivering
1B	De eerdere reactie op het concept van het TAM-omgevingsplan ten aanzien van soortenbescherming blijft staan. Het aanvullend onderzoek ontbreekt nog en dient voor vaststelling aan de provincie te zijn voorgelegd.	Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd. Er is onderzoek gedaan naar het voorkomen en de verspreiding van Sperwer, Ransuil, Teunisbloempijlstaart, Rugstreeppad, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren binnen het plangebied. Uit het onderzoek volgt dat een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit benodigd is voor bunzing, haas en kerkuil. Met de voorbereiding voor de aanvraag van de omgevingsvergunning is gestart (opstellen activiteitenplan). Het onderzoek is voorgelegd aan de provincie.	Uitvoering gegeven aan de gemaakte opmerking.
1C	In de stikstofrapportage is aangegeven dat er bij intern salderen sprake is van een vergunningplicht. In de motivering is verder niets terug te vinden over die	Het stikstofonderzoek is geactualiseerd met AERIUS 2025. Het resultaat blijft hetzelfde. Er is opnieuw een verschilberekening uitgevoerd, waarbij de emissies van de gebruiksfase is vergeleken met de referentiesituatie. Daarnaast is een berekening uitgevoerd voor de	De opmerking is verwerkt in de motivering. Het stikstofonderzoek is aangepast in een

	vergunningplicht. Alleen constateren dat er geen belemmeringen zijn is te kort door de bocht. De motivering zal aangevuld moeten worden.	realisatiefase. Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator zowel voor de realisatiefase als voor de gebruiksfase vergeleken met de referentiesituatie nergens een verschil groter dan 0,00 mol/ha/jaar. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de motivering. Aangegeven is dat voor de uitvoering van het plan een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit moet zijn verleend. Ten behoeve van de uitvoerbaarheidstoets is conform de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 januari 2025 (ECLI:NL:RVS:2026:193) het stikstofonderzoek aangepast in een Passende Beoordeling stikstof, waarbij ook is beoordeeld dat voldaan wordt aan het additionaliteitsvereiste (vergewisplicht).	Passende Beoordeling stikstof naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling d.d. 14 januari 2025. Dit is verwerkt in de motivering. De Passende Beoordeling stikstof is als bijlage bij de motivering gevoegd. De bijlage met het oude stikstofonderzoek is verwijderd.
--	--	--	--

4.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 8 oktober 2025)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Reclamant geeft aan dat de geplande hoofdontsluiting aan de rotonde aan de Postweg een significante toename levert aan de Luchtenburgseweg 2 en Postweg 4 (kinderdagverblijf). De snelheid ligt er al te hoog en de grond geeft trillingen, die door de toename gaat verergeren. Reclamant doet een voorstel om de hoofdontsluiting aan de Oudelandsedijk te plaatsen.	In de motivering van het TAM-Omgevingsplan is onderzocht of de nieuwe wijk een negatief effect kan hebben op de omgeving. In het plan is gemotiveerd, dat er wordt voldaan aan de Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Het Rijk stelt instructieregels op in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (artikel 5.83) voor trillingen door bepaalde activiteiten in trillinggevoelige gebouwen (woningen, ziekenhuizen, scholen). De specifieke instructieregels uit het Bkl gelden niet voor trillingen veroorzaakt door verkeer op wegen en spoorwegen. Wel dient in het kader van de beoordeling of er sprake is van een ETFAL aandacht te worden besteed aan mogelijke trillinghinder.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

		De toename van verkeersbewegingen door de nieuwe woonwijk vormt een mogelijke bron van trillingen. Wegverkeer kan trillingen veroorzaken. De belangrijkste oorzaak van trillingen door wegverkeer zijn oneffenheden in het wegdek, zoals slecht onderhouden of beschadigd asfalt, verkeersdrempels en putdeksel en zwaar (vracht)verkeer dat met relatief hoge snelheid over deze oneffenheden rijdt. Het extra verkeer vanwege de wijziging van het omgevingsplan over de Postweg en de Luchtenburgseweg bestaat met name uit personenauto's die nauwelijks relevante trillingsbelasting veroorzaken. Gezien de aard van dit verkeer en de bestaande infrastructuur (asfaltweg zonder oneffenheden) met een maximum snelheid van 50 km/uur en de afstand van het kinderdagverblijf tot de Postweg (18 meter) en de Luchtenburgseweg (60 meter) wordt geen trillinghinder verwacht. Het is dus aannemelijk dat er geen onevenredige toename van overlast wordt veroorzaakt door het plan.	
1B	Reclamant geeft aan dat de gewenste ontwikkeling het huidige uitzicht op een groene heg en de polder wegneemt. Er komen appartementen recht in de zicht van Reclamant. Reclamant doet het voorstel om twee extra bomen te planten aan de kant van de Postweg en een dubbele bomenrij door te trekken tot de rotonde.	Het plan wordt langs de grens van het plangebied ingepast met groenstroken inclusief bomen. Echter voorziet het plan niet in aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte. Het wegnemen van het uitzicht is een onoverkomelijk feit, als er woningbouw wordt gerealiseerd. Wel is er rekening gehouden met zichtlijnen en afstanden tot hogere bouwlagen. Het appartementencomplex heeft een maximum bouwhoogte van 16 meter, dus 5 meter hoger dan de grondgebonden woningen. Het appartementencomplex is daarom ver van de bestaande woonwijken gesitueerd. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is circa 220 meter.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
Reclamant 2 (ontvangen 3 november 2025)			
2A	Reclamant voelt zich overrompeld door de start van de procedure en is teleurgesteld vanwege ontbreken open communicatie.	Deze zienswijze is doorgegeven aan initiatiefnemer.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

2B	De kennisgeving van het ontwerpplan is alleen opgenomen in het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website met een verwijzing naar het omgevingsloket en niet via een huis aan huis verspreid blad, waardoor slechts een beperkt deel van de bevolking wordt bereikt. Hierdoor wordt niet voldaan aan het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidbeginsel. Reclamant verwijst in dat kader naar uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) waarbij de Afdeling zich heeft uitgesproken dat het bevoegd gezag niet mag volstaan met louter een formele publicatie, wanneer redelijkerwijs te voorzien is dat belanghebbenden daardoor geen feitelijke mogelijkheid hebben om te reageren (o.a. ABRvS 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:798). Daarmee is het participatieve karakter dat de Omgevingswet juist wil versterken feitelijk ondermijnd.	Op de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan is de procedure van afdeling 3.4, Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De gemeente geeft daarbij kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29, Omgevingswet). Deze kennisgeving heeft de gemeente via de Landelijke voorziening bekend gemaakt en beschikbaar gesteld en in het gemeenteblad geplaatst conform artikel 12, Bekendmakingswet. In de kennisgeving staat conform artikel 10.2, lid 1, Omgevingsbesluit dat er op 16 september 2025 een inloopavond wordt georganiseerd door de initiatiefnemer als invulling van de omgevingsdialoog en dat meer communicatie hierover plaatsvindt via een brief aan de directe omgeving. Deze brief is 2 september 2025 verzonden aan 190 adressen (omwonenden), waaronder het bedrijfspan van reclamant aan de Postweg. Initiatiefnemer heeft bovendien per mail de zaakwaarnemer van Reclamant en Reclamant zelf een uitnodiging gestuurd voor de inloopavond. De gemeente heeft vervolgens vóór de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsbesluit via in het gemeenteblad kennis gegeven van het ontwerp-omgevingsplan, waarbij voldaan is aan de inhoudelijk eisen zoals in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is bepaald. De gemeente heeft het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken vanaf 5 september 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegd (artikel 3:11, Awb). Ook het milieueffectrapport (aanmeldnotitie mer-beoordeling) is als onderdeel van het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd (artikel 16.40, lid 3, Omgevingswet). Sinds 1 juli 2021 is het niet meer verplicht om deze kennisgeving of mededeling in een huis-aan-huisblad of lokale krant te publiceren. De digitale route via het gemeenteblad is afdoende. Dit is beschreven in de	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
----	--	--	---

		Wet elektronische publicaties (Wep). Het voldoen aan deze digitale publicatieplicht is juist cruciaal voor de rechtszekerheid en zorgvuldigheid, aangezien dit de toegankelijkheid voor burgers vergroot om zich tijdig te kunnen informeren en rechtsmiddelen aan te wenden. Er is geen jurisprudentie bekend die stelt dat de kennisgeving op meer wijzen moet plaatsvinden dan wettelijk voorgeschreven. De uitspraak van de Afdeling van 14 april 2014 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2021:798 waarnaar Reclamant verwijst bestaat niet. Er is wel een uitspraak met dat kenmerk met als datum 12 april 2021. Dat betreft echter een hoger beroep tegen een uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 23 september 2020 in zaken nrs. 19/4490 en 19/4308 (ECLI:NL:RBMNE:2020:4177) Dat betreft een handhavingszaak waarbij geen uitspraak is gedaan over een kennisgeving op welke manier dan ook. Er is daarmee voldaan aan de wettelijke eisen voor de bekendmaking van het (ontwerp)omgevingsplan en ook aan de eis om in de kennisgeving van het voornemen het proces van participatie te beschrijven.	
2C	De gekozen planvorm , een zogenoemde TAM-procedure, voor een ontwikkeling van deze omvang en aard is volgens Reclamant niet passend. De juridische grondslag van de TAM-procedure is neergelegd in artikel 22.6 van de Omgevingswet en de daarop gebaseerde Tijdelijke Alternatieve Maatregel (Stb. 2023, 232). Uit de toelichting van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties blijkt dat dit instrument uitsluitend bedoeld is voor tijdelijke en urgente situaties, waarin gemeenten snel	De juridische grondslag van de TAM-procedure is niet neergelegd in artikel 22.6 van de Omgevingswet. Artikel 22.6 stelt regels voor de vervanging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan in het niet - tijdelijk deel van het omgevingsplan. Artikel 3.8 van het Besluit elektronische publicaties bepaalt dat bestuursorganen de regels en technische standaarden van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties moeten toepassen bij het publiceren van officiële bekendmakingen. De regels verwijzen voor omgevingsplannen naar de specifieke standaard, Standaard Officiële Publicaties (STOP).	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

	planologische besluiten moeten kunnen nemen om knelpunten te voorkomen tijdens de overgang naar het nieuwe stelsel. Het is nadrukkelijk geen structureel of generiek instrument voor reguliere of grootschalige gebiedsontwikkelingen, laat staan passend voor een nieuwe woonwijk met ruim 400 woningen. Daarbij speelt mee, dat de gemeente met de vaststelling van het TAM-plan over een aanzienlijke voorraad aan uitgeefbare bouwlocaties beschikt, voldoende om de woningbouwopgave – rekening houdend met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking – voor de eerstkomende vijftien a twintig jaar ruimschoots te dekken. In dit geval lijkt de feitelijke urgentie, die de toepassing van de TAM-procedure zou kunnen rechtvaardigen, bovendien niet direct aannemelijk. Dat standpunt kunnen wij met feiten en cijfers onderbouwen. Onder meer gezien de aanzienlijke – bijna extreme – voorraad kavels die voor de woningbouw in de stadskern Tholen ter beschikking komt. Reclamant wil de keuze voor deze planvorm in dit stadium echter nog niet formeel ter discussie stellen, maar menen wel dat toepassing van een tijdelijke en uitzonderlijke maatregel voor een grootschalige woningbouwontwikkeling vraagt om een bijzonder	In artikel 11.1 van het Besluit elektronische publicaties is bepaald, dat van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 een bestuursorgaan in plaats van de krachtens artikel 3.8 aangewezen technische standaarden toepassing kan geven aan een technische standaard als bedoeld in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze gold onmiddellijk voor 1 januari 2024 (IMRO). In het tweede lid is van het Besluit elektronische publicaties is bepaald dat in afwijking van het eerste lid, de uitzondering, bedoeld in het eerste lid, geldt tot 1 januari 2026 voor besluiten op grond van de artikelen 2.4, 2.6, 2.33, 4.14 en 16.21 van de Omgevingswet, en voor besluiten genomen door Gedeputeerde Staten op grond van 5.44 van de Omgevingswet. Een besluit op grond van artikel 2.4 omvat de vaststelling van een omgevingsplan. De enige eis in het Besluit elektronische publicaties voor het toepassen van TAM is dat de lopende procedure kan worden afgerond onder de voorwaarde dat het ontwerp uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd. Nu het plan vanaf 5 september 2025 ter inzage is gelegd is aan deze voorwaarde voldaan. Er zijn in het Besluit elektronische publicaties geen andere voorwaarden opgenomen die de keuze voor een TAM-plan of een STOP-TPOD plan bepalen. De keuze voor een TAM-omgevingsplan is een vrije keuze voor de gemeenteraad. Hoewel er bij een TAM-Omgevingsplan gebruik wordt gemaakt van de IMRO-standaarden, is het juridisch gezien aan te merken als een omgevingsplan onder de Omgevingswet. Om het woningbouwplan van 295 woningen mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan het juiste instrument gezien de omvang van het plan, de gewenste flexibiliteit en de omstandigheid dat voor aangrenzende agrarische gronden het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen planologisch moet worden uitgesloten om woningbouw in het deel van het plan Buitenzorg IV mogelijk te maken. Dit laatste kan niet worden	
--	--	--	--

	zorgvuldige motivering. Reclamant gaat er dan ook van uit dat de gemeenteraad in de verdere besluitvorming helder zal onderbouwen waarom deze TAM-procedure – gelet op de aard, totale omvang en planologische reikwijdte van het project – in dit specifieke geval toch als passend wordt beschouwd.	bereikt met een alternatief planologisch instrument, een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Derhalve is gekozen voor een wijziging van het omgevingsplan. Het planproces van het TAM-omgevingsplan is gestart op 11 september 2024. Redenen om hierbij voor TAM-IMRO te kiezen hebben vooral te maken met techniek en het gebrek aan capaciteit, kennis en ervaring van de gemeentelijke organisatie van STOP-TPOD. Binnen de organisatie was zowel het kennisniveau als de aansluiting op het DSO nog niet op de orde om een dergelijke planwijziging langs die weg te kunnen realiseren en publiceren. Kortom, de gemeenteraad mag ervoor kiezen om een TAM-omgevingsplan in procedure te brengen.	
2D	De woonstraat die BPD binnen haar plangebied vanaf de rotonde realiseert, sluit naadloos aan op het toekomstig woningbouwterrein van Reclamant. Op datzelfde punt worden ook de rioleringsystemen van beide plannen met elkaar verbonden. BPD heeft kenbaar gemaakt, dat zij mogelijk een deel van de kosten van die infrastructuur (hun straat en riolering) op de planontwikkeling van Reclamant willen verhalen. Kort gezegd: het uitgangspunt van BPD is nu, dat Reclamant de korte afstand van de woningen tot het bedrijfsterrein van Reclamant zouden moeten accepteren om te voorkomen dat infrastructuurkosten op Reclamant wordt verhaald, rikt naar druk en vermengt zaken die niets met elkaar te maken hebben. Beide	De zienswijze gaat niet over kostenverhaal door de gemeente (afdeling 13.6 Omgevingswet), maar gaat over de (mogelijke) privaatrechtelijke afspraken met betrekking tot kostenverhaal tussen BPD voor haar ontwikkeling (die onderdeel uitmaakt van het (ontwerp)omgevingsplan) en de Reclamant van de zienswijze inzake de mogelijke toekomstige ontwikkeling van zijn gronden (die geen onderdeel uitmaken van het (ontwerp)omgevingsplan). De gemeente is hier niet bij betrokken. Standpunten van BPD inzake dat kostenverhaal hebben geen betrekking op de besluitvorming inzake het Omgevingsplan en worden daarom niet besproken. Ten aanzien van het verzoek van de Reclamant om in de gemeentelijke besluitvorming te waarborgen dat de ontwikkeling van Reclamant zonder additionele heffingen etc. kan aansluiten op de gemeenschappelijke infrastructuur en het kostenverhaal door BPD buiten de planvorming wordt gehouden, geldt dat de gemeente ervoor verantwoordelijk is dat het (ontwerp)omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inhoudt. Eventuele toekomstige privaatrechtelijke afspraken tussen twee ontwikkelaars over kostenverhaal spelen daarbij geen rol.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

onderwerpen staan volledig los van elkaar - zowel juridisch als inhoudelijk. Reclamant waardeert de intentie van BPD om in constructieve zin tot een oplossing te komen. Tegelijk vindt Reclamant het onjuist om zaken met elkaar te verbinden die juridisch en inhoudelijk niets met elkaar te maken hebben. De mogelijke financiële schade als gevolg van woningbouw van BPD op te korte afstand van de bedrijfsactiviteiten staat immers volledig los van de vraag wie verantwoordelijk is voor eventuele kosten van wegeninfrastructuur. Het vermengen van deze twee onderwerpen acht Reclamant onjuist, omdat zij berusten op volstrekt verschillende rechtsgrondslagen en niet met elkaar verrekend kunnen of mogen worden. De aanleg van de ontsluitingsweg en de riolering betreft bovendien een logische en noodzakelijke voorziening binnen het plan van BPD zelf. De aansluiting van ons terrein daarop veroorzaakt geen meerkosten en valt onder wat in het kader van een goede ruimtelijke ordening vanzelfsprekend is. Reclamant gaat er dan ook vanuit dat verdere afstemming op redelijke en transparante wijze plaatsvindt, zonder dat afzonderlijke kwesties met elkaar worden verweven.		
---	--	--

	Zonder dat Reclamant BPD enige verwijt wensen te maken, merkt Reclamant op dat een vorm van kostenverhaal tussen hun als particuliere ontwikkelaars in het eerdere vooroverleg ook nooit aan de orde is geweest en dat hiervoor, naar ons oordeel, zoals hierboven al opgemerkt ook geen juridische grondslag bestaat. Los van de vermenging zoals hierboven aangestipt acht Reclamant kostenverhaal door BPD om andere redenen überhaupt niet redelijk en niet juridisch verdedigbaar, aangezien: • De aansluiting van Reclamant geen aanleiding geeft tot aanpassing, verzwaring of uitbreiding van de door BPD aan te leggen voorzieningen; • het gebruik van die voorzieningen past binnen de reeds planmatig voorziene capaciteit; • tussen private ontwikkelaars geen wettelijke grondslag bestaat voor onderling kostenverhaal • binnen een samenhangend plangebied geldt het beginsel van gelijke toegang tot gemeenschappelijke voorzieningen: iedere deelontwikkeling heeft recht op redelijke en niet-discriminerende toegang tot de ontsluitings- en rioleringsstructuur, mits dit geen aantoonbare hoge meerkosten veroorzaakt.		
--	---	--	--

• het vereiste van goede ruimtelijke ordening (art. 5.1 en 8.3 Omgevingswet): de ontsluiting van ieder perceel moet planologisch adequaat zijn en logisch aansluiten op de gebiedsstructuur; • de redelijkheid en billijkheid (art. 6:2 BW) en het burennrecht (art. 5:56 BW), die medewerking verlangen aan een aansluiting die geen schade of extra kosten veroorzaakt; • het feit dat dergelijke voorzieningen veelal uiteindelijk worden overgedragen aan de gemeente als openbare infrastructuur, waarmee ze het karakter van gemeenschappelijke voorzieningen krijgen. • Dit uitgangspunt is bevestigd in diverse rechterlijke uitspraken, waaronder: • ABRvS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1678 (Waalsprong Nijmegen) – ontsluiting binnen samenhangende plannen moet voor alle deelontwikkelingen evenwichtig zijn; • Rb. Gelderland 18 februari 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:1052 – een ontwikkelaar mag geen onredelijke belemmeringen opwerpen voor toegang tot infrastructuur die planologisch het hele gebied bedient. Het door BPD mogelijk te claimen kostenverhaal is daarmee feitelijk een		
--	--	--

willekeurige financiële heffing, zonder juridische of planologische grondslag. Indien de gemeente zou toestaan dat een private partij eenzijdig en willekeurig kosten of voorwaarden kan opleggen voor de aansluiting van een aangrenzende ontwikkeling, ontstaat een feitelijke blokkade van onze planrealisatie. Dat is niet te verenigen met de uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening, gelijke behandeling en rechtszekerheid. Reclamant verzoekt de gemeente dan ook nadrukkelijk om in de verdere besluitvorming te waarborgen dat: • De ontwikkeling van Reclamant zonder additionele heffingen, vermenging of voorwaarden van BPD kan aansluiten op de gemeenschappelijke infrastructuur; • het kostenverhaal door BPD buiten de planuitvoering wordt gehouden. Zonder deze waarborg komt de uitvoerbaarheid van het bouwplan van Reclamant onnodig en onterecht in het gedrang. Reclamant gaat er dan ook vanuit dat BPD deze lijn zal heroverwegen en dat partijen op redelijke en zakelijke basis met elkaar in overleg blijven, zonder dat sprake is van voorwaarden of financiële druk en		
--	--	--

	vermenging van zaken die in feite buiten de gemaakte afspraken vallen.		
2E	Op enkele onderdelen van het voorliggende plan stuit Reclamant op fundamentele inconsistenties die de zorgvuldigheid van de planvorming aantasten. Een treffend voorbeeld betreft het deel van het bestaande bedrijfsterrein van Reclamant waarop in het stedenbouwkundig plan een watergang en een groenvoorziening is geprojecteerd. De gevolgen hiervan kunnen ingrijpend zijn. De projectie zou betekenen dat een bestaande bedrijfshal en een deel van het functionele buitenterrein feitelijk moeten worden opgeheven of verplaatst. Hierdoor ontstaat een merkwaardige en rehtens problematische situatie. Enerzijds accepteert en legitimeert de bestaande bedrijfsbestemming en bijbehorende bebouwing conform het nog steeds geldende bestemmingsplan, waarin deze bedrijfsactiviteiten rechtmatig zijn toegestaan en vergund. Anderzijds maakt hetzelfde plan daar inbreuk op door nieuwe functies toe te kennen (zoals water en groen) die onverenigbaar zijn met de bestaande bedrijfsvoering. De planregeling hinkt daarmee op twee gedachten: zij erkent het bestaand gebruik als planologisch aanvaardbaar, maar frustreert het tegelijkertijd door het onmogelijk te maken.	Op het zuidelijk deel van de gronden van Reclamant is in het ontwerpplan een deel van de watergang geprojecteerd die in oostwestelijke richting door het plangebied loopt. De bestemming Groen ligt niet op gronden van Reclamant. Naar aanleiding van de zienswijze is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast. De watergang is niet meer geprojecteerd op het perceel van Reclamant. De verbeelding is hierop aangepast, waarbij de betreffende gronden van Reclamant zijn aangewezen als Bedrijventerrein. De jurisprudentie waarnaar Reclamant verwijst heeft overigens geen betrekking op deze situatie. De uitspraak van de Afdeling d.d. 29 mei 2019 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2019:1603 heeft betrekking op door de provincie Noord-Brabant verleende vergunningen krachtens artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 voor het exploiteren en/of uitbreiden en wijzigen van zes verschillende agrarische bedrijven. De uitspraak van de Afdeling d.d. 2 september 2021 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2021:1982 betreft een uitspraak met betrekking tot een bij besluit waarbij de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid een aanvraag van een vreemdeling om hem een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd te verlenen heeft afgewezen. Voor wat betreft de afweging van belangen geldt het volgende. Op de gronden ter plaatse van de bedrijfshal zijn conform het TAM-omgevingsplan deels bedrijfsactiviteiten toegestaan in milieucategorie 3.1 en deels in milieucategorie 2. In het bestemmingsplan Kommen Gemeente Tholen is op deze gronden overal een bedrijf tot en met	De verbeelding is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Op de gronden van Reclamant leidt is geen bestemming Water meer aanwezig.

	Een dergelijke innerlijke tegenstrijdigheid is naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder meer ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2021:1982) in strijd met het beginsel van rechtszekerheid. De burger mag erop vertrouwen dat een planregeling duidelijk, consistent en uitvoerbaar is, en geen wederzijdse uitsluitingen bevat tussen toegestane en verboden functies. Reclamant verzoekt daarom nadrukkelijk om dit onderdeel te herzien en het plan op dit punt te corrigeren. Dat kan door de projectie van de watergang en de groenvoorziening zodanig aan te passen dat de bestaande bedrijfshal en het bedrijfsgebruik volledig behouden blijven, of, indien dat niet mogelijk wordt geacht, door dit onderdeel van het plan te motiveren met een expliciete afweging van belangen, inclusief de consequenties voor bestaande rechten en het vereiste van compensatie.	categorie 3.1 toegestaan en ook een goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m² in milieucategorie 3.2. De belangenafweging die bij de bestemmingslegging heeft plaatsgevonden heeft betreft de afweging tussen het gemeentelijk belang van de bouw van 295 nieuwe woningen en de bedrijfsontwikkeling op de gronden van Reclamant met de bestemming bedrijventerrein. Het belang van de realisatie van 295 woningen op voorliggende locatie volgt uit de gemeentelijke afspraken in het kader van de Zeeuwse Woondeal. Uitgaande van de periode van 2027 tot 2030 is er een behoefte in de regio van 795 woningen. De locatie Buitenzorg is in deze prognose opgenomen als sleutelproject met 350 woningen en vervult een belangrijke bijdrage aan de realisatie van voldoende woningen in de regio. Met de inwaartse zonering van de gronden met de bestemming bedrijventerrein is een goed woon- en leefklimaat bij de woningen geborgd. Daarbij is ten eerste op de gronden met bestemming Woongebied een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd. De woningen kunnen daardoor niet dicht bij de bedrijfsgonden worden gerealiseerd. Ten aanzien van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zijn bij de inwaartse zonering de bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd. Dit heeft ertoe geleid dat op de gronden grotendeels nog steeds bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Aan de westkant is op een deel van de gronden maximaal milieucategorie 2 toegestaan en op een beperkt deel maximaal milieucategorie 1. Dit betreft braakliggende gronden waar momenteel geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, maar worden gebruikt als paardenweide. Ook aan de zuidkant is gedeeltelijk maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Een goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m² in milieucategorie 3.2 is nog steeds toegestaan op het	
--	--	---	--

		oostelijk deel van de gronden van Reclamant. Dit is niet meer toegestaan op het perceel dat nu braak ligt en als paardenweide in gebruik is en ook niet op het zuidelijk deel van het terrein. Reclamant kan zijn gronden ondanks de inwaartse zonering nog steeds gebruiken voor bedrijfsactiviteiten, waarbij wel voor het westelijk deel en het zuidelijk deel geldt dat hier geen bedrijven meer zijn toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 maar tot en met milieucategorie 2 en voor een beperkt deel tot milieucategorie 1. De bestaande activiteiten kunnen op grond van de wijziging van het omgevingsplan worden voortgezet, zie ook onze beantwoording in onderdeel 2F. Bij de belangenafweging met betrekking tot de keuze voor inwaarts zoneren is meegewogen, dat Reclamant te kennen heeft gegeven op zijn gronden ook woningbouw wil realiseren, zie daarvoor onderdeel 2D van deze zienswijze, zodat het aannemelijk is dat de bestemming Bedrijventerrein in de nabije toekomst zal veranderen in een woonbestemming. In dat kader is ook afgewogen dat het niet aannemelijk is dat Reclamant nog langdurige huurcontracten zal aangaan met nieuwe bedrijven, om daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw van zijn gronden niet te frustreren. Het is ook niet aannemelijk dat Reclamant zelf nieuwe ontwikkelingen initieert op zijn perceel. Daarbij geldt bovendien dat nieuwe huurders en eigen initiatieven nog steeds mogelijk zijn mits ze passen binnen de bestemming, die voor de niet braakliggende gronden ongewijzigd is gebleven, met uitzondering van een relatief kleine strook aan de zuidkant. Meegewogen is ook het feit dat er geen concrete initiatieven bekend zijn voor de vestiging van nieuwe bedrijven op de gronden, niet op de nog braakliggende gronden en niet in de bestaande bedrijfshallen, waarbij geldt dat de bestemming van de gronden grotendeels ongewijzigd is gebleven en bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen	
--	--	---	--

		worden voorgezet en/of uitgebreid. Voor het bouwvlak van de bedrijfsgronden geldt dat naar aanleiding van deze zienswijze is gebleken, dat deze onbedoeld niet op de westelijke en de volledige zuidgrens grens van de gronden is gelegd. Dit wordt aangepast, zodat het bouwvlak overeenkomt met het geldende bestemmingsplan. Op grond van de afweging van de belangen van het mogelijk maken van 295 woningen waarbij de locatie een sleutelproject is in de regio om te voorzien in de behoefte aan woningen en de belangen van Reclamant om zijn bedrijfsactiviteiten te kunnen voorzetten en mogelijk uit te breiden heeft gemeente op grond van bovenstaande ervoor gekozen op de gronden van Reclamant een inwaartse zonering toe te passen. Mocht Reclamant menen dat hij door het plan nadeelcompensatie ondervindt, dan kan hij een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie indienen bij de gemeente.	
2F	In de ruimtelijke onderbouwing geeft de Antea Group een uitvoerige omschrijving van de verschillende bedrijven die thans op het bedrijventerrein en bedrijfsloodsen van Reclamant actief zijn. Op meerdere onderdelen is deze omschrijving echter feitelijk onjuist en juridisch onhoudbaar. Zo wordt onder meer gesproken over een verhuisbedrijf (Pools opslagbedrijf van meubelen) met de suggestie dat dit slechts een lichte activiteit betreft. In werkelijkheid functioneert dit bedrijf als transport- op- en overslag, alsmede VAL activiteiten. (logistiek bedrijf), wat volgens de VNG-richtlijnen 'Bedrijven en milieuzonering' een aanzienlijk zwaardere milieucategorie (3.2 à 4) vertegenwoordigt. Daarnaast worden enkele	Bij het inventariseren van het feitelijke gebruik van de gronden ten tijde van het opstellen van het onderzoek 'Milieuzonering Woningbouw Buitenzorg Tholen (Antea Group, 31 januari 2025) geldt dat de inventarisatie is gestart op 25 september 2024. Volgens de gegevens van de Kamer van Koophandel waren de volgende bedrijven op het perceel Postweg 3a, 3c en 3d aanwezig. • Postweg 3a: Vedeco B.V.: Groothandelsbedrijf in overige consumentenartikelen (non-food) n.e.g; • Postweg 3c: Overthollig B.V.: Winkel in tweedehands goederen (geen kleding) (kringloopwinkel); • Postweg 3d: Leek leeg te staan (hier stond bij KvK geen bedrijf ingeschreven. Op basis van een webresearch op het adres Postweg 3d Tholen was in september 2024 de bedrijfsloods (mogelijk) in gebruik als opslagruimte van het verhuisbedrijf Magic Movers.	Naar aanleiding van deze zienswijze is op de aanwezige bedrijfsloods Postweg 3d een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – distributiecentrum' opgenomen, waarbij in de planregels is geregeld dat daar tevens distributiecentra tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan.

	bedrijven genoemd – zoals een kringloopwinkel. Deze is reeds geruime tijd geleden verhuisd. Daarnaast wordt gesproken over een onderneming die zich richt op de verkoop van kerstartikel (en samenstelling van kerstpakketten) – die in de onderbouwing worden gepresenteerd als “vriendelijke” of “lichte” bedrijvigheid, met een vermeend minimale milieubelasting. Deze selectie van ogenschijnlijk onschuldige activiteiten vormt de subtiële opmaat voor de stelling van Antea Group dat een korte afstand tot het aangrenzende woningbouwplan van BPD planologisch aanvaardbaar zou zijn. Daarmee wordt echter volledig voorbijgegaan aan een wezenlijk juridisch uitgangspunt. Immers is het feitelijke, tijdelijke gebruik van een perceel niet maatgevend voor de te hanteren milieuzonering. Bedrijven kunnen hun activiteiten natuurlijk op ieder moment beëindigen, waarna zich binnen het geldende bestemmingsplan formeel-juridisch een nieuw bedrijf met milieucategorie 3 of 4 kan vestigen. Op grond van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet in dat geval worden uitgegaan van de maximaal planologisch toegestane milieucategorie, en niet van het toevallige feitelijke gebruik op het moment van onderzoek.	Uit de zienswijze van Reclamant volgt dat de bedrijfshallen in november 2025 in gebruik zijn door: • Postweg 3a: De aanwezigheid van het bedrijf Vedeco in bedrijfshal Postweg 3a wordt niet betwist. Volgens de KvK is dat bedrijf nog steeds aanwezig. Vedeco B.V. is het bedrijf My Village, dat zich volgens Reclamant richt op de verkoop van kerstartikel (en samenstelling van kerstpakketten). Volgens de website van My Village is er geen detailhandel aanwezig op postweg 3a. • Postweg 3c: De Kringloopwinkel is inmiddels vertrokken. • verharde gronden ten westen van bedrijfshal 3c: de stalling van caravans, campers, boten en aanhangers met ruimte voor maximaal 20 objecten. Bedrijfshal Postweg 3d: (Pools) opslagbedrijf van meubelen; dit bedrijf functioneert volgens Reclamant als transport-op- en overslag, alsmede VAL activiteiten (logistiek bedrijf) van milieucategorie 3.2 à 4. • Aanvullend blijkt, dat de verharde gronden ten westen van bedrijfshal 3c worden gebruikt voor de stalling van caravans, campers, boten en aanhangers met ruimte voor maximaal 20 objecten. Postweg 3a De bestaande bedrijfsactiviteiten in de bedrijfshal Postweg 3a die de verkoop van kerstartikelen (en samenstelling van kerstpakketten) omvatten vallen zoals in het omgevingsplan beschreven onder de noemer groothandelsbedrijf en past binnen de bestemming Bedrijventerrein met de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1. Postweg 3c Het bestaande gebruik van dit pand is niet bekend, nu de kringloop er niet meer is gevestigd. In deze bedrijfshal kunnen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 worden gevestigd die zijn genoemd in de bij de planregels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, bedrijventerrein. Dit komt overeen met het geldende bestemmingsplan. Ook een	
--	---	--	--

	Deze rechtsregel is bevestigd in onder meer: • ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Etten-Leur) – “Bij de beoordeling van milieuhinder dient te worden uitgegaan van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet van het feitelijke gebruik. • ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1708 (Wijchen) – “Het feit dat een bedrijf met een lagere milieucategorie is gevestigd, is niet doorslaggevend; het planologisch toegestane gebruik bepaalt de aan te houden afstand.” • ABRvS 12 juli 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2642 (Rilland) – “Een deskundigenonderzoek dat uitgaat van feitelijk gebruik in plaats van de maximale planologische mogelijkheden is onzorgvuldig en ondeugdelijk.” Het is derhalve onjuist en strijdig met de planologische systematiek om op basis van de huidige, relatief lichte bedrijvigheid een hindercirkel te suggereren die niet representatief is voor de werkelijke, toegestane milieubelasting van het terrein. Een dergelijke benadering miskent de geldende milieucategorieën, is in strijd met de rechtszekerheid van de gevestigde bedrijven en leidt tot een onrealistisch beeld van de milieuruimte die noodzakelijk is	goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m² met milieucategorie 3.2 is hier nog steeds toegestaan. Verharde gronden ten westen van bedrijfshal 3c De bestaande stalling van caravans, campers, boten en aanhangers met ruimte voor maximaal 20 objecten wordt voor wat betreft milieuhinder vergelijkbaar geacht met een autoparkeerterrein (SBI 2008 5221,1 conform de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) en betreft een categorie 2-bedrijf. De stalling bevindt zich op gronden waar bedrijven tot en met categorie 3 zijn toegestaan. Dit gebruik past hierbinnen. Postweg 3d: Op basis van een juiste omschrijving van de activiteiten van het opslagbedrijf betreft het bedrijf geen opslagbedrijf, zoals beschreven in het ontwerpomgevingsplan, maar een distributiebedrijf. Het bedrijf omvat naast opslag ook VAL-activiteiten, zoals ontvangst producten, sorteren van producten, verwerken bestellingen en verzending naar de volgende bestemming, wat kan bestaan uit andere filialen, detailhandel, of direct naar consumenten. Distributiebedrijven kunnen ook aanvullende diensten aanbieden, zoals productassemblage, verpakking of aanpassingen, om aan specifieke klantbehoeften te voldoen. Hiermee betreft dit een bedrijf een distributiebedrijf in milieucategorie 3.1 en zou het bedrijf met de opgenomen planregels in het TAM-omgevingsplan deels onder het overgangsrecht vallen, hetgeen niet de bedoeling is. De milieuhinder van een distributiebedrijf wordt bepaald door het aspect geluid (richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied) en geur (richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied). Voor een distributiebedrijf in meubelen met VAL-activiteiten waar de	
--	--	--	--

	tussen het bedrijventerrein en de geplande woningbouw van BPD. Het onderzoek van Antea Group voldoet hiermee niet aan de eisen van zorgvuldigheid en objectiviteit zoals neergelegd in artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 2.1 Omgevingsbesluit en kan daarom niet dienen als een deugdelijke planologische basis voor de vaststelling van het TAM-plan of de daarop gebaseerde besluiten. Dit concept leidt bovendien tot een ernstig financiële benadeling, hetgeen Reclamant onaanvaardbaar acht.	werkzaamheden in pandig plaatsvinden en er in de nabijheid van het toekomstige woongebied gekeerde gevels geen gevelopeningen zijn in de vorm van deuren en ramen is er geen geurhinder en geluidhinder te verwachten. Mogelijk hinder van geluid wordt met name veroorzaakt vanwege het (vracht)verkeer op het terrein. De afstand tot het buitenterrein waar de vrachtwagens mogelijk kunnen rijden tot aan de gevels van de geprojecteerde woningen is aan de westkant meer dan 50 meter en aan de zuidkant meer dan 75 meter, dus ruim meer dan de richtafstand van 30 meter. Bij de woningen is er derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat. In dat kader wordt naar aanleiding van deze zienswijze een specifieke regel opgenomen die voor het zuidelijk deel van de gronden regelt (i.c. de loods Postweg 3d) dat naast bedrijven tot en met milieucategorie 2 ook distributiecentra tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan, zodat de bestaande activiteiten zonder belemmering kunnen worden voortgezet. Als de bedrijfsactiviteiten moeten worden beschouwd als een (logistiek bedrijf) van milieucategorie 3.2 à 4, zoals Reclamant aangeeft, dan zijn die activiteiten strijdig met het bestemmingsplan. Het bedrijf betreft immers geen goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m², dat conform de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 4' ter plaatse is toegestaan (met milieucategorie 3.2). Een goederenwegvervoersbedrijf betreft een transportbedrijf met als hoofdtak het vervoer van goederen over de weg van A naar B. Het bedrijf kwalificeert zich op basis van de beschrijving van Reclamant als een distributiebedrijf en niet als een transportbedrijf. Verder is in lid 5.5 van het geldende bestemmingsplan bepaald dat transport- en distributiebedrijven anders dan in lid 5.1 zijn opgenomen niet zijn toegestaan. Een bedrijf in milieucategorie 4 is hier ook niet toegestaan.	
--	--	---	--

		Op grond van bovenstaande en de voorgenomen aanpassing aan het omgevingsplan kunnen de feitelijke aanwezige bedrijven zonder belemmering worden voortgezet. Naar aanleiding van ons standpunt, dat de aangrenzende woningbouwplannen planologisch aanvaardbaar zou zijn, niet juist is, omdat bij die beoordeling niet moet worden gekeken naar het feitelijke, tijdelijke gebruik van een perceel maar naar de maximale planologische invulling van de bestemming merken we het volgende op. Bij de beoordeling of de geprojecteerde woningen planologisch inpasbaar zijn en of de bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering is uitgegaan van de maximale planologische invulling van de bedrijventerreinbestemming. Hierbij is rekening gehouden met de inwaartse zonering die is toegepast in het TAM-omgevingsplan. Op basis van die inwaartse zonering en de op grond daarvan toegestane bedrijven is er ter plaatse van de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat en kunnen bedrijven binnen die bestemming zich vestigen en uitbreiden zonder negatieve effecten te ondervinden in hun bedrijfsvoering door de woningen. Voor de belangenafweging die daarbij is gemaakt verwijzen we naar onze reactie op onderdeel 5 van deze zienswijze. Tot slot stelt Reclamant dat volgens het geldende bestemmingsplan op de gronden een nieuw bedrijf van milieucategorie 4 zich kan vestigen. Dat is niet juist. De gronden hebben deels een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 4'. Die aanduiding maakt geen bedrijf mogelijk van milieucategorie 4, maar staat een weggoederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m² toe. Een dergelijk bedrijf betreft een bedrijf van milieucategorie 3.2.	
--	--	---	--

		Voor wat betreft de mogelijke financiële benadeling herhalen we dat mocht Reclamant menen dat hij nadeelcompensatie ondervindt, hij een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie kan indienen bij de gemeente.	
2G	Indien Reclamant de door Antea Group voorgestelde hindercirkel concreet vertaalt naar de bestemmingsplankaart, blijkt dat de geprojecteerde woningbouw direct aansluit op de perceelsgrens. De nieuwe woningen worden pal tegen de perceelsgrens van het bedrijventerrein gepland. Er is derhalve sprake van een feitelijke afstand van 0 meter tussen beide bestemmingen, wat onvermijdelijk leidt tot overlast en conflicterend gebruik. Er is geen enkele buffer of overgangszone voorzien tussen beide functies. Een dergelijke inpassing is planologisch onaanvaardbaar: zij miskent de geldende milieuzoneringsregels en leidt onvermijdelijk tot structurele hinder en veiligheidsrisico's. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) geldt voor bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 een richtafstand van 50 meter of meer en voor categorie 4.1 een afstand van 100 meter tussen de perceelsgrenzen van het bedrijf en de dichtstbijzijnde gevoelige functie (woningen).	De inwaartse zonering is afgestemd op de ligging van de bouwvlakken in de bestemming Woongebied. In de planregels is voor het de woningen geregeld dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er is bij het bepalen van de richtafstanden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Zoals op pagina 15 van de Handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) is aangegeven kunnende afstanden uit de richtafstandenlijst bij het omgevingstype gemengd gebied met één afstandsstap worden verminderd, Bij een gemengd gebied gelden derhalve de volgende richtafstanden: • Categorie 1: nul meter • Categorie 2: 10 meter • Categorie 3.1: 30 meter • Categorie 3.2: 50 meter Zoals aangegeven op pagina 77 van de Handreiking geldt de richtafstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De Afdeling volgt deze wijze van meten, zie onder meer de recente uitspraak van 3 september 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:4241). Dat is vaste jurisprudentie. Naar aanleiding van deze zienswijze is bij de inwaartse zonering ook rekening gehouden met de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen bij de geprojecteerde woningen.	Naar aanleiding van deze zienswijze is bij de inwaartse zonering ook rekening gehouden met de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen bij de geprojecteerde woningen.

	De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft herhaaldelijk bevestigd dat deze afstand wordt gemeten van perceelsgrens tot perceelsgrens, niet tot gevel van de woningen of bedrijfsgebouwen. (ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1861; ABRvS 19 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1058). Gelet op het feit dat op ons terrein activiteiten plaatsvinden die vallen binnen milieucategorie 3.2 tot 4.1 (waaronder transport-, logistieke- en assemblageactiviteiten), dient derhalve een minimale afstand van ten minste 50 tot 100 meter te worden aangehouden. Dat geldt derhalve voor de noordelijk, noordwestelijk, westelijk en zuidwestelijk geprojecteerde woningblokken. De genoemde invulling – zoals hiervoor omschreven- leidt tot een ongewenste situatie, is in strijd met artikel 3.1Wro en de artikelen 3:2 en 3:46 AWB en veroorzaakt bovendien ernstig financiële schade en benadeling van onze huidige rechten. Reclamant verzoekt daarom nadrukkelijk om ook dit onderdeel te herzien en het plan op dit punt te corrigeren, dan wel daarover nader in overleg te treden.	Het standpunt van Reclamant dat de afstand wordt gemeten van perceelsgrens tot perceelsgrens en de daarbij aangehaalde jurisprudentie is onjuist. • De uitspraak ABRvS d.d. 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1861 betreft een uitspraak in het kader van het verkeersbesluit 'Milieuzone Rotterdam' en heeft geen betrekking op de toepassing van de richtafstanden uit de Handreiking van de VNG • De uitspraak ABRvS d.d. 19 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1058 betreft een uitspraak in hoger beroep over een besluit van de belastingdienst omtrent het weigeren van bijstand of vertegenwoordiging door een juridisch adviseur in een geschil tegen de Belastingdienst. Ook deze uitspraak heeft geen betrekking op de toepassing van de richtafstanden uit de Handreiking van de VNG Zoals hierboven aangegeven zijn de rechten van Reclamant bij het toepassen van de inwaartse zonering zoveel mogelijk gerespecteerd. Op een groot deel van de bedrijfsgronden zijn nog steeds bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan en ook het weggoederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m² is op het oostelijk deel van de gronden nog mogelijk. Daar waar het plan grenst aan de bestemming Woongebied zijn aan de zuid- en westkant de gronden terugbestemd, waarbij deels maximaal categorie 2 bedrijven en voor een zeer beperkt deel deels categorie 1- bedrijven zijn toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 4.1 zijn in tegenstelling tot wat Reclamant stelt in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, zie daarvoor onze reactie onder onderdeel 2F van deze zienswijze. Voor wat betreft milieucategorie 3.2 bedrijven geldt dat op de gronden van Reclamant uitsluitend een bedrijf in milieucategorie 3.2 toegestaan als dit een weggoederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m² betreft (i.c. een transportbedrijf). Daar is in de	
--	---	--	--

		feitelijke situatie geen sprake van. Mocht er sprake zijn van een ander bedrijf in milieucategorie 3.2, dan is dat in strijd met het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat de genoemde invulling in strijd is met artikel 3.1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Het TAM-omgevingsplan is opgesteld onder de Omgevingswet. In dat kader moet worden gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in plaats van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toets aan de rijksinstructies, de provinciale instructies en de uitgevoerde onderzoeken volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de belangenafweging die daarbij is gemaakt en de mogelijke financiële benadeling verwijzen we naar onze reactie op onderdeel 2E van deze zienswijze. Reclamant stelt tevens dat het plan in strijd is met artikel 3.2 Awb. Dit artikel bepaalt dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Bij het ontwerpbesluit is bij de belangenafweging uitgegaan van de destijds bekende feiten. Uit de zienswijze volgt dat de relevante feiten met betrekking tot de bestaande bedrijven op het perceel van Reclamant zijn aangepast. In het kader daarvan heeft bij de beantwoording van de zienswijzen op basis van de nieuwe feiten opnieuw een belangenafweging	
--	--	---	--

		plaatsgevonden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt derhalve aan het zorgvuldigheid principe voldaan. Tot slot stelt Reclamant dat het plan is strijd is met artikel 3:46 Awb. Dit artikel bepaalt dat een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering. Het omgevingsplan is getoetst aan de rijksinstructies en provinciale instructies. Tevens is beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij alle noodzakelijke onderzoeken zorgvuldig zijn uitgevoerd. In het plan is sprake van een zorgvuldige belangenafweging waarbij de keuze is gemotiveerd. Het plan is derhalve niet in strijd met het motiveringsbeginsel.	
2H	Tenslotte merkt Reclamant op dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State sinds haar uitspraak van 14 april 2021 (Varkens in Nood) heeft bevestigd dat derden die een zienswijze hebben ingediend, gerechtigd zijn om in hoger beroep meerdere en uiteenlopende relevante planaspecten aan de orde te stellen. Tegen die achtergrond behoudt Reclamant het recht voor om, indien het plan in huidige vorm wordt vastgesteld, in een beroepsprocedure bij de Afdeling ook andere juridische en planologische gronden aan te voeren. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, een mogelijke fasering, de stikstofeffecten, de mogelijk vereiste milieueffectrapportage (MER), de planmatige onderbouwing van de woningbehoefte, de transparantie en	Uit de uitspraak van de Afdeling d.d. 14 april 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:786) volgt dat door een eenieder die geen zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit in het kader van de Wro (en dit geldt ook voor ontwerpbesluit op basis van de Omgevingswet) beroep kan worden aangetekend tegen het vaststellingsbesluit. Reclamant heeft al een zienswijze ingediend waardoor deze rechtspraak niet van toepassing is. Het staat Reclamant vrij om beroep aan te tekenen tegen het besluit tot vaststelling. De Afdeling zal daarbij bezien in hoeverre zijn beroepsgronden worden beoordeeld gelet op het relativiteitsvereiste.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

	mogelijke strijdigheid in onderliggende transacties met BPD, de gekozen TAM-procedure, alsmede het ontbreken of onvolledig uitvoeren van vereiste onderzoeken op het vlak van flora en fauna, niet gesprongen explosieven, archeologie, radarzones, bodemkwaliteit, enz.		
Reclamant 3 (ontvangen tussen 22 september en 27 oktober 2025)			
3A	Reclamant stelt dat de aangegeven verbinding van de nieuwe wijk op de Meanderlaan zorgt voor extra verkeer aan de Meanderlaan, Oranjerie, Pergola en Rosarium (en Jhr. Van Vredenburglaan). Deze straten zijn niet ingericht als ontsluitingsweg. De straten hebben geen stoep, zijn bochtig en er is weinig overzicht. Door de verwachte toename van verkeer ontstaan verkeersonveilige situaties. De gewenste verbinding moet niet komen op de gewenste plek (ook een langzaamverkeersverbinding of calamiteitenontsluiting veroorzaakt verkeersonveiligheid)	In het voorliggend TAM-Omgevingsplan kan deze aansluiting nog niet worden gerealiseerd (en is zodoende hier geen onderdeel van) , waardoor gekozen is voor een calamiteitenontsluiting aan de Oudelandsedijk. Door een tweede ontsluiting toe te voegen aan het plan, wordt voldaan aan het beleid vanuit externe veiligheid om een nieuwe woonwijk minimaal op twee plaatsen te ontsluiten. In het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van alle bedrijfsgebouwen (dus nog niet in het voorliggend TAM-Omgevingsplan) is gekozen om dit te doen aan de Meanderlaan. Op dit moment zullen we de gewenste ontsluiting aan de Meanderlaan volledig uit het TAM-Omgevingsplan halen, om duidelijk te maken dat hier nog geen formele keuze over gemaakt is. Zodra de gebieden in ontwikkeling komen, zodat een mogelijke ontsluiting op de Meanderlaan wel mogelijk is, zal de locatie en uitwerking door middel van een actieve participatie met bewoners van de Meanderlaan en de andere straten worden besproken. Er kan dan een definitieve keuze gemaakt worden inzake de ontsluiting van Buitenzorg IV en eventueel kan er gemotiveerd worden afgeweken van het eerder door het college vastgestelde stedenbouwkundig plan.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
3B	Reclamant stelt dat de Meanderlaan, Oranjerie, Pergola en Rosarium niet voldoen aan de eisen en moeten worden aangepast naar de standaarden om het verkeersveilig te maken. Het voorstel is om er een woonerf	De genoemde straten zijn geen onderdeel van het voorliggend plan. Uiteraard is het wel belangrijk dat op deze straten geen onveilige situaties ontstaan. Het is daarom ook nu te vroeg om een formeel besluit te nemen of een ontsluiting van de nieuwe wijk op de Meanderlaan er gaat komen. Bij de toekomstige ontwikkeling van de	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

	van te maken of trottoirs aan te leggen. Zeker geen extra ontsluiting richting de nieuwe wijk.	overblijvende bedrijfskavels, zal met een actieve participatie het gesprek worden gevoerd, waar verbeteringen voor de bestaande wijk benodigd zijn om bij een eventuele verbinding naar de Meanderlaan de veiligheid te garanderen. Als dit niet mogelijk is, dan moet worden gezocht naar een andere oplossing.	
3C	Reclamant stelt dat wanneer de aansluiting op de Meanderlaan wordt toegepast, dat de Meanderlaan een ontsluitingsweg wordt. De Meanderlaan voldoet aan de eisen waar een ontsluitingsweg aan moet voldoen.	Zie reactie 3B.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
3E	Reclamant stelt voor een andere locatie te kiezen voor de tweede ontsluiting. Reclamant geeft twee opties aan de Postweg en een optie bij de huidige calamiteitenontsluiting aan de Oudelandseweg. Om te anticiperen op de komst van een supermarkt stelt Reclamant voor nu een goede ontsluiting op de Postweg te maken.	In het door het college vastgesteld stedenbouwkundig plan voor de totale ontwikkeling van de wijk Buitenzorg IV, is geen supermarkt voorzien. Dit wordt dus ook niet meegenomen als mogelijke toekomstige ontwikkeling. Daarnaast is een extra ontsluiting op de Postweg vanuit verkeersbeleid onwenselijk. Zoals in de reactie op 3B al is uitgeschreven, zal er bij de ontwikkeling van de overige bedrijfskavels een mogelijke ontsluiting nader worden onderzocht.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
3F	In het huidige plan is nog geen rekening gehouden met de bedrijfslocatie Postweg 1 en 3, waardoor het plan nu niet volledig is gemotiveerd, stelt Reclamant. Er is geen zicht of de toekomstige ontwikkelingen geen extra negatieve effecten hebben op de omgeving. Reclamant stelt dat er in de toekomst een supermarkt met meerdere bouwlagen komt, waardoor meer rekening gehouden moet worden met landschappelijke inpassing en aan te leggen wegen. Deze samenhang tussen de plannen is nu niet aanwezig in het plan.	Zie reactie 3B en 3C. De samenhang is door middel van het vaststellen van een stedenbouwkundig plan vastgelegd.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

3G	Reclamant stelt dat het gewenste appartementencomplex zorgt voor ernstige aantasting van de leefbaarheid, vanwege geluidsoverlast en de aantasting van privacy.	Zie reactie 1A en 1B	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
3H	Reclamant stelt dat tussen de bestaande en nieuwe wijk de groenbuffer niet duidelijk is aangegeven. Er staat een groenbuffer ingetekend, maar niet over heel de grens. Ook zijn het alleen contouren, dus geen lengtes, breedtes en hoogtes. Zo is er aan de noordzijde nu geen buffer ingetekend. De oostzijde is summier ingetekend. Het lijkt of deze buffer, grenzend aan Postweg 1 volledig verdwijnt. Ten slotte is de nieuwe buffer, die de bestaande heg vervangt aan de zuidzijde niet voldoende om de privacy en leefbaarheid te waarborgen.	In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden dat waar de nieuwbouw komt ter hoogte van de Meanderlaan 26 t/m 34 (nieuwe wijk en bestaande wijk) er over deze lengte een groene buffer wordt aangelegd. Het bestaande groen wordt indien mogelijk gehandhaafd. De invulling van de groene buffer, wordt in overleg met de direct betrokken bewoners afgestemd bij de uitwerking van de beplanting. De locatie Postweg 1 is geen onderdeel van het plan. Hieraan vinden geen werkzaamheden plaatst.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Regels:

- Er zijn nu op de gronden van Postweg, ter plaatse van een aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – distributiecentrum’ (i.c. de loods Postweg 3d) distributiecentra toegestaan van maximaal milieucategorie 3.1.
- In de regels is opgenomen dat andere transport- en distributiebedrijven anders dan toegestaan volgens lid 8.1 niet zijn toegestaan. Dat is conform het geldende bestemmingsplan.
- De bouwregels zijn aangepast aan het nieuwe stedenbouwkundige plan en afgestemd op het aangepaste beeldkwaliteitsplan.
- De wijze van vastlegging van het gezamenlijk geluid is aangepast. Dit was abusievelijk als een beoordelingsregel opgenomen. Dat is hersteld.

Verbeelding:

- De inwaartse zonering is aangepast, waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheid tot vergunningsvrij bouwen bij de geprojecteerde woningen
- De watergang die was geprojecteerd op het terrein Postweg 3 is aangepast. De bestemming Water is daar komen te vervallen.
- Er is op de aanwezige bedrijfsloods Postweg 3d een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – distributiecentrum' opgenomen.
- De verkeersbestemming is aangepast.

Motivering (en bijlagen):

- Het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp (versie 3-12-25) is verwerkt in de motivering (paragraaf 2.2.) en als bijlage opgenomen. De oude bijlage met het stedenbouwkundig plan (versie 30-06-25) is verwijderd.
- Het bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan (deel A bebouwing), waarnaar in paragraaf 4.5.5 wordt verwezen is vervangen door de geactualiseerde versie van 15 oktober 2025.
- In het onderdeel mer-beoordeling (paragraaf 5.1) is aangegeven dat met de vaststelling van de wijziging van voorliggend omgevingsplan de gemeenteraad tevens het besluit heeft genomen, dat een m.e.r.-beoordeling volstaat en er geen sprake is van een MER-plicht.
- Figuur 5.1 van het onderdeel Natuur (paragraaf 5.4) is vervangen door een actuele afbeelding van de ligging van Natura 2000-gebieden uit AERIUS 2025.
- Het onderdeel natuur – soortenbescherming (paragraaf 5.4) is aangevuld met het nader onderzoek natuur. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.
- Het onderdeel natuur – gebiedsbescherming (paragraaf 5.4) is aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 januari 2025 (ECLI:NL:RVS:2026:193) op grond waarvan het stikstofonderzoek is aangepast in een Passende Beoordeling stikstof, waarbij ook is beoordeeld dat voldaan wordt aan het additionaliteitsvereiste (vergewisplicht). Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd en het bijgevoegde oude onderzoek stikstof is verwijderd.
- Het onderdeel Bodemkwaliteit (paragraaf 5.11) is aangevuld met het verkennend bodem- en verhardingsonderzoek. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.
- Het onderdeel Archeologie (paragraaf 5.10.2) is aangevuld met het inventariserend veldonderzoek. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.
- De weging van het waterbelang is aangepast in paragraaf 5.12.1. De aanpassing is het resultaat van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan (robustere groenstructuur aan de zijde van de Postweg en aanpassing oostwestelijk lopende watergang centraal in het plangebied).
- De mer-beoordeling is geactualiseerd aan de hand van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp en de aanvullende onderzoeken.
- Het verslag van de inloopavond d.d. 16-09-25 is als bijlage bijgevoegd.

6. Conclusie

De ingediende zienwijzen vormen aanleiding om de regels van het TAM-Omgevingsplan aan te passen, waardoor een **gewijzigde vaststelling** noodzakelijk is.