



Gemeente Tholen

Haven 9 te Sint-Maartensdijk



Rapport

Motivering Tam- omgevingsplan

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

Gemeente Tholen

project TAM-IMRO Haven 9 Sint-Maartensdijk
projectnummer 250128
projectleider Jelle Snepvangers

datum 8 juli 2026
referentie 250128_AdB_RAP_0001_v2.0

opdrachtgever Bouwgroep De Nijs - Soffers bv
adres Postbus 183
4630 AD HOOGERHEIDE
contactpersoon J. de Nijs

status Definitief
auteur T. Busschers
gecontroleerd J. Snepvangers



Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Projectgebied	2
1.3	Het omgevingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving van het project en zijn omgeving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Toekomstige situatie	4
3	Vooroverleg	6
3.1	Intaketafel / beoordeling principeverzoek	6
3.2	Participatie	6
3.3	Vooroverleg ketenpartners	6
3.4	Zienswijzen	6
4	Beleidskader	7
4.1	Rijksbeleid en rijksregels	7
4.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	7
4.1.2	NOVEX	8
4.1.3	Instructieregels Rijk (AMvB's)	8
4.2	Provinciaal beleid	8
4.2.1	Zeeuwse Omgevingsvisie	8
4.2.2	Provinciale Omgevingsverordening	9
4.2.3	Zeeuwse Woonagenda en Zeeuwse Woondeal	10
4.3	Gemeentelijk beleid	11
4.3.1	Omgevingsvisie Tholen	11
4.3.2	Woonvisie gemeente Tholen 2021-2026	13
4.3.3	Beleidsplan Groen 2024-2028 Gemeente Tholen	14
5	Aspecten fysieke leefomgeving	15
5.1	Inleiding	15
5.2	M.e.r.-beoordeling	15
5.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
5.4	Duurzaamheid	18
5.5	Verkeer en parkeren	19
5.6	Gezondheid	21
5.7	Natuurwaarden	24
5.8	Geluid	25
5.9	Bodem	27
5.10	Activiteiten en milieuzonering	29
5.11	Luchtkwaliteit	30
5.12	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.13	Water	34
5.14	Omgevingsveiligheid	34



6	Juridisch kader TAM-omgevingsplan	36
6.1	Toelichting op de regels	36
6.1.1	Algemene bepalingen	36
6.1.2	Functies en activiteiten	36
6.1.3	Algemene regels	37
6.1.4	Overgangsregels	37
7	Financiële haalbaarheid	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Kostenverhaal	38
8	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	39

Bijlagen

Bijlage 1	Project-mer-beoordeling
Bijlage 2	Quicksan flora en fauna
Bijlage 3	Naderonderzoek flora en fauna
Bijlage 4	Stikstofonderzoek
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8	Ingevulde watertoets





1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Bouwgroep de Nijs – Soffers, hierna initiatiefnemer, is voornemens het bestaande kantoorpand aan de Haven 9 te Sint-Maartensdijk in zijn geheel te slopen en hier 17 appartementen te realiseren. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Sint Maartensdijk, sectie N en perceelnummer 1450. De locatie heeft een oppervlakte van 800 m².

1.2 Projectgebied

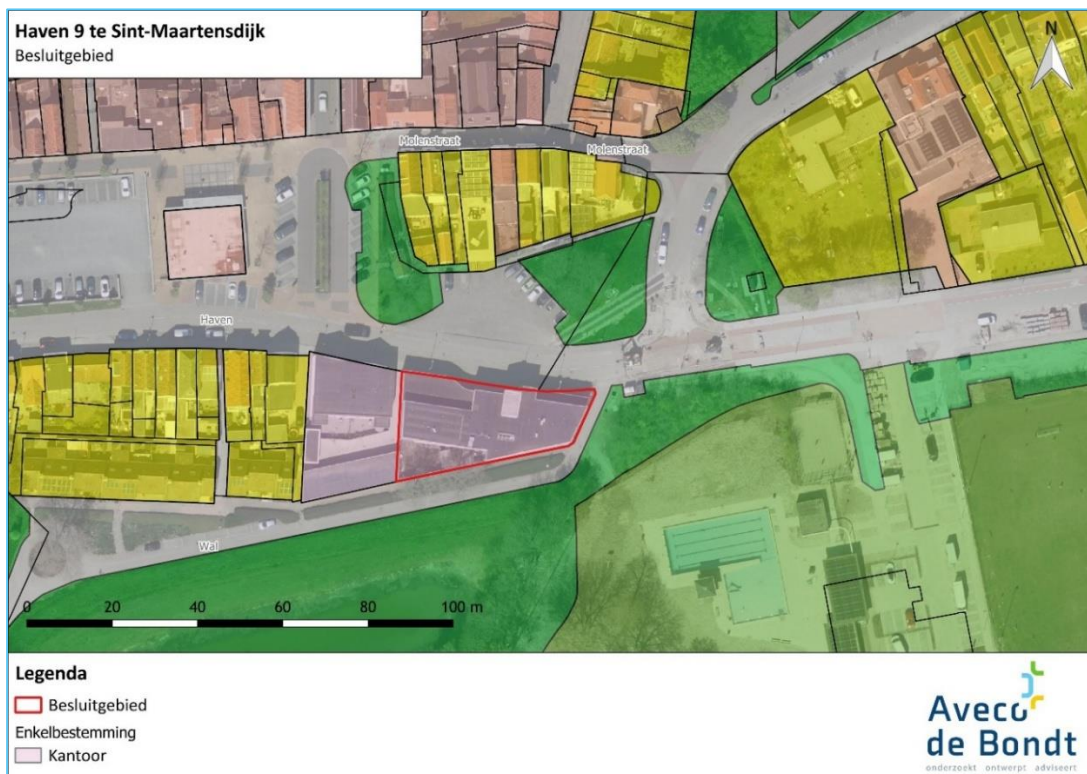
Het besluitgebied van de voorgenomen ontwikkeling is gelegen aan de Haven 9 te Sint-Maartensdijk in de gemeente Tholen.



Figuur 1. Weergave besluitgebied

1.3 Het omgevingsplan

Op het besluitgebied vigeert sinds 1 januari 2024 het Omgevingsplan 'Gemeente Tholen' (in werking getreden vanaf 15 maart 2024), onder dit omgevingsplan zijn de voormalige bestemmingsplannen nog van toepassing. Voor het besluitgebied geldt derhalve het bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen', onherroepelijk vastgesteld op 14 maart 2013. Dit bestemmingsplan kent aan de gronden de enkelbestemming 'Kantoor' toe. Dit is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Weergave vigerend bestemmingsplan ter plaatse van besluitgebied

Daarnaast vigeert er op het besluitgebied een bouwvlak met de maatvoeringen 'maximumbouwhoogte : 10 m en maximum goothoogte: 6m' in het oostelijk deel van het plangebied en de maatvoeringen 'maximumbouwhoogte: 8m en maximumbouwhoogte: 4m' in het westelijk deel van het besluitgebied. Op het gehele besluitgebied vigeren tevens de dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie – 1' en 'waarde – beschermd stadsgezicht'. Het initiatief behelst het slopen van de bestaande kantoorfunctie en het realiseren van 17 appartementen.

Het planvoornemen is strijdig met het omgevingsplan van de gemeente Tholen. Het toevoegen van woningen op een kantoorfunctie is niet toegestaan volgens het vigerende omgevingsplan. Daarnaast is de bouwhoogte van 12 meter overschrijdend met de maximale bouwhoogte. Om het planvoornemen mogelijk te maken, dient initiatiefnemer een ruimtelijke procedure te doorlopen om af te wijken van het omgevingsplan. Het betreft de procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeente Tholen treedt op als bevoegd gezag. Onderhavige motivering voorziet in de toetsing van het voornemen aan diverse beleidsregels en mogelijke effecten op de fysieke leefomgeving, om zo te onderbouwen dat voldaan kan worden aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie en de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de wijze waarop vooroverleg en participatie heeft plaatsgevonden uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In het laatste hoofdstuk komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van de motivering is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het besluitgebied goed in beeld wordt gebracht. Het besluitgebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het besluitgebied beschreven.

2.2 Huidige situatie

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Sint Maartensdijk, sectie N en perceelnummer 1450. De locatie heeft een oppervlakte van 800 m². In de huidige situatie staat het kantoorgebouw leeg en zal dit pand gesloopt gaan worden. Ten noorden en westen van het besluitgebied zijn voornamelijk woningen en centrum functies gelegen. Ten zuiden en oosten van het besluitgebied liggen sportfuncties met onder andere een zwembad en voetbalvelden.



Figuur 3. Weergave besluitgebied

2.3 Toekomstige situatie

Het beoogde planvoornemen betreft de sloop van het bestaande kantoorpand en de realisatie van 17 appartementen. Hiervan zullen er 14 als betaalbare koop worden gerealiseerd, 1 appartement zal goedkope koop worden en 2 appartementen worden gerealiseerd in de categorie dure koop.



Figuur 4. Weergave aanzicht ontwerp van het beoogd initiatief

Het appartementengebouw kent 3 verdiepingen. Op de begane grond worden 5 appartementen en de bergingen van alle woningen gerealiseerd. Op de 1^e en 2^e verdiepingen komen beide 6 appartementen. Op de 3^e verdieping zal 1 appartement worden gerealiseerd. Een dwarsdoorsnede van het plan is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 5. Schematische weergave zijaanzicht

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een bestaande parkeerplaats, deze is momenteel niet efficiënt ingericht. Om voldoende parkeerplaatsen te realiseren zal de parkeerplaats opnieuw ingericht worden waardoor de bewoners van de nieuwe appartementen maar ook mensen in de omgeving gebruik kunnen maken van de nieuwe parkeerplaats.



3 Vooroverleg

3.1 Intaketafel / beoordeling principeverzoek

In januari 2025 is het principeverzoek, welke verstuurd is in november 2024, besproken tijdens de raadsvergadering van de gemeente Tholen. In deze raadsvergadering heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om de functie te wijzigen op het perceel aan de Haven 9 ten behoeve van 17 appartementen en om het terrein tegenover Haven 9 ten behoeve van een parkeerterrein in te zetten voor deze ontwikkeling.

3.2 Participatie

Op 6 juni 2025 heeft een participatieavond plaatsgevonden, waarbij circa 60 mensen aanwezig waren. De aanwezigen waren te spreken over het ontwerp en vonden het een verbetering en aanwinst voor het dorp Sint-Maartensdijk. Enkele aanwezigen waren benieuwd over de ontwikkelingen van het parkeerterrein en de parkeermogelijkheden. Een groot deel van de aanwezigen was geïnteresseerd om in de nieuw te realiseren appartementen te wonen. Buurtbewoners hebben aangegeven graag op de hoogte gehouden te willen worden van de ontwikkelingen.

3.3 Vooroverleg ketenpartners

Het voorontwerp Omgevingsplan is verzonden aan de ketenpartners. Op 22 januari 2026 heeft de provincie Zeeland gereageerd op het concept (ontwerp) TAM-Omgevingsplan. Daarnaast is het concept tevens verstuurd naar het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. De ontvangen reacties zijn beantwoord in de Nota van beantwoording Zienswijzen, die als bijlage 9 is bijgevoegd.

3.4 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van 11 december 2025 tot en met 23 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Er zijn vier unieke zienswijzen ingediend door in totaal 2 reclamanten. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in een Nota van beantwoording zienswijzen die als bijlage 9 is bijgevoegd.



4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid en rijksregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Beoordeling

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Een van de nationale belangen genoemd in de NOVI is zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de provinciale omgevingsvisie (POVI). De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het sterker en leefbaarder maken van Sint-Maartensdijk. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de NOVI.



4.1.2 NOVEX

Toetsingskader

Ons land robuust en duurzaam inrichten is een uitdagende puzzel. Dat betekent nu verstandige en voor de toekomst houdbare plannen maken. Zodat we voldoende duurzame, betaalbare en bereikbare woningen hebben, plus schone energie en een gezonde natuur. Want we willen een mooi en gezond Nederland doorgeven aan onze kinderen en kleinkinderen. Dat vraagt keuzes, slimme combinaties en innovaties, want ons land wordt niet groter. Niet alles kan overal.

In het programma 'Nationale Omgevingsvisie Extra' (NOVEX) werken alle overheden samen aan een plan voor de inrichting van Nederland. Daarvoor moet eerst duidelijk zijn wat de ruimtevragers zijn, wat er ruimtelijk moet worden ingepast. Zowel nationaal als regionaal. De nationale doelen en belangen zijn samengebracht in een startpakket. Dit startpakket vormt de basis voor het leggen van de ruimtelijke puzzel per provincie. De twaalf provincies gaan nu aan de slag om - met de waterschappen en gemeenten - de nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen, te combineren en in te passen in de provinciale plannen. Want pas regionaal wordt duidelijk waar de kansen liggen en waar het knelt.

Beoordeling

De NOVEX laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Wel is gesteld dat ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de samenhangende opgaven rondom bodem, water en natuur. In hoofdstuk 5 worden deze thema's behandeld.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het sterker en leefbaarder maken van de gemeente Tholen. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de NOVEX.

4.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Toetsingskader

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat deze wijziging van het Omgevingsplan geweigerd wordt als:

- A. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- B. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- C. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Beoordeling

In hoofdstuk 5 van dit TAM-omgevingsplan wordt nader ingegaan op de verschillende milieuplanologische thema's. Per thema wordt waar nodig ook aangetoond op welke wijze de ontwikkeling passend is binnen instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het BKL. De activiteit is passend binnen de doelstelling en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen voor de periode tot 2050, de Zeeuwse ambities voor 2050 en de tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft vier Zeeuwse Ambities voor 2050:

1. uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. balans in de grote wateren en het landelijk gebied;



3. een duurzame en innovatieve economie;
4. klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Sinds 2014 is er in Zeeland sprake van een stabiele tot licht groeiende bevolking, ondanks dat er meer mensen overlijden dan dat er worden geboren. De Zeeuwse bevolking neemt naar verwachting de komende jaren nog geleidelijk toe. Doel is duurzaam en milieubewust te bouwen en voor verschillende doelgroepen.

Beoordeling

Kijkend naar het onderhavige plan sluit deze het meest aan bij de bouwstenen zoals genoemd onder de ambitie 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland'. Met onderhavig plan vind er verdichting plaats in bestaand stedelijk gebied. Daarbij geldt dat, gelet op de afwegingsfactoren, overwogen kan worden dat de woningbouwplannen passen bij de locatie en daar een meerwaarde voor bieden.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Toetsingskader

In de Omgevingsverordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De actuele versie van de provinciale Omgevingsverordening geldt per 01-01-2025. Ten aanzien van het aspect Wonen geldt dat de provincie Zeeland 5 woningbouwregio's heeft aangewezen waarbij onderhavig besluitgebied in de regio Tholen ligt. Hierbij geldt dat:

1. Binnen de genoemde woningbouwregio's worden regionale woonafspraken gemaakt door de gemeenten met instemming van de provincie.
2. De uitgangspunten zoals bedoeld in paragraaf 5.3.4 van de verordening moeten worden betrokken bij de regionale woonafspraken zijn de provinciale huishoudensprognose, het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland en de provinciale planmonitor wonen.
3. Na inwerkingtreding op 1 januari 2025 moeten regionale woonafspraken binnen één jaar tot stand zijn gekomen. Regionale woonafspraken worden vervolgens in elk geval jaarlijks geactualiseerd.
4. Is er sprake van onbenutte plancapaciteit voor woningbouw die reeds vijf jaar niet is benut, dan wordt deze plancapaciteit voor woningbouw bij de actualisatie van regionale woonafspraken heroverwogen en waar nodig geschrapt uit het omgevingsplan door de gemeente waar deze onbenutte plancapaciteit gelegen is.
5. Indien de regionale woonafspraken niet tijdig tot stand komen, niet tijdig zijn geactualiseerd of ontbreken, kunnen gedeputeerde staten regionale woonafspraken vaststellen.

Beoordeling

Er is geen digitale versie bekend van de regionale woonafspraken van de woningbouwregio Tholen. Derhalve wordt getoetst aan de Zeeuwse Woonagenda en Zeeuwse woondeal. Deze zijn getoetst in de volgende paragraaf (4.2.3). Aangenomen mag worden dat de toekomstige regionale woonafspraken van de woningbouwregio Tholen hierbinnen passen en dat het planvoornemen daarmee passend is.

Artikel 5.55- Aardkundige waarden

Het besluitgebied is gedeeltelijk gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Artikel 5.55 van de Omgevingsverordening is derhalve van toepassing:

Toetsingskader

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op aardkundig waardevolle gebieden is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. Het omgevingsplan stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.



3. In een omgevingsplan worden geen activiteiten toegelaten die:
 - a. het mogelijk maken dat de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden significant worden aangetast; of
 - b. leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gebieden.
4. De motivering bij een omgevingsplan dat regels stelt voor nieuwe activiteiten maakt aannemelijk dat de in het derde lid bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoen.
5. Het derde lid is niet van toepassing als:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang;
 - b. er geen reële andere mogelijkheden zijn; en
 - c. de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt.
6. Tot een groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend:
 - a. telecommunicatievoorzieningen en hulpverleningsdiensten;
 - b. opsporing, winning, opslag en transport van olie, gas en water, transport van elektriciteit en kleinschalige opwekking van elektriciteit met een windturbine; en
 - c. waterbeheer en natuurbeheer.

Beoordeling

Met onderhavig initiatief vindt geen significante aantasting of vermindering van de gronden plaats. Op het besluitgebied was al reeds bebouwing gesitueerd in de vorm van een kantoorpand. Met de realisatie van een woonfunctie wordt de grond niet significant aangetast. De aardkundige waarden in het gebied blijven daarmee behouden.

4.2.3 Zeeuwse Woonagenda en Zeeuwse Woondeal

De Zeeuwse Woonagenda is in 2021 opgesteld door de Provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten samen. Het doel is een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag. Om die doelstelling te bereiken pakt de provincie Zeeland meerdere opgaven aan:

- De bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken (woningen verduurzamen door ze energiezuiniger en levensloopbestendig te maken);
- Nieuwbouw die 100% raak is: focus op kwaliteit in woningtypen en locaties. Het gaat om het toevoegen van de juiste woningen aan de voorraad op de juiste plekken, complementair aan de bestaande voorraad.

De Provincie Zeeland heeft een stimulerende, verbindende en regisserende rol bij de Woonagenda en de Woondeal.

Op 14 februari 2023 informeerde gedeputeerde staten van Zeeland provinciale staten over de vastgestelde Zeeuwse Woondeal. De Zeeuwse Woondeal is een uitwerking van de woningbouwplannen van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bij de Woondeal ligt de nadruk op het stimuleren van voldoende betaalbare extra woningen in de periode 2022-2030, vooral in de vorm van nieuwbouw. De Zeeuwse Woonagenda is breder van opzet, aangezien die juist ook de grote opgave van de aanpak van bestaande woningen omvat en een tijdshorizon heeft tot 2040. Het einddoel van Woonagenda en Woondeal is in grote lijnen echter gelijk: ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen zijn voor alle inwoners van Zeeland.

De hoofdlijnen van de Woondeal Zeeland zijn als volgt:

- Provincie, gemeenten, corporaties e.a. streven naar 16.500 extra woningen in Zeeland in de periode t/m 2030
- Het streven is 2/3e van die woningen in de categorie 'betaalbaar' te realiseren:
 - 6.840 sociale huurwoningen
 - 1.070 middenhuur (tot €1.000 per maand)
 - 3.460 koopwoningen tot € 355.000
- Plancapaciteit bruto 21.270 woningen, waarvan 6.800 nultredenwoningen en 795 flexwoningen



Deze cijfers zijn niet in beton gegoten; de voortgang wordt gemonitord en indien nodig worden streefcijfers jaarlijks bijgesteld als veranderingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven. In de Woondeal zijn voor alle Zeeuwse subregio's sleutelprojecten in beeld gebracht: woningbouwprojecten die essentieel zijn voor versnelling van de bouwproductie en volkshuisvestingsopgave. Dergelijke projecten kunnen lokaal en/of regionaal van belang zijn.

Beoordeling

Op 6 maart 2023 is de Zeeuwse Woondeal ondertekend. Tholen heeft zich geconformeerd aan de aantallen nieuw te realiseren woningen zoals in de woondeal opgenomen, zie onderstaande figuur.

Aantallen gemeente Tholen										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plan capaciteit								
		Beschikbare bruto plan capaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plan capaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plan capaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	145	1.617	1.514	342	495	30	378	25	495	30
2023	160									
2024	175									
2025	180									
2026	185									
2027	190									
2028	190									
2029	205									
2030	210									
Totaal	1.640	1.617	1.514	342	495	30	378	25	495	30

Figuur 6: Regionaal aandeel gemeente/woonregio Tholen in de provinciale bouwopgave 2022 tot en met 2030

In de woondeal zijn percentages opgenomen waar nieuwe woningbouwlocaties aan moeten voldoen in relatie tot betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep. Met het planvoornemen vindt er verdichting plaats in bestaand stedelijk gebied en wordt leegstand tegengaan. Er worden voornamelijk betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Gezien bovenstaande en de genoemde cijfers in de woondeal en woonagenda kan gesteld worden dat het plan passend is binnen de Zeeuwse Woondeal en Woonagenda.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Tholen

Toetsingskader

In 2023 heeft de gemeente uitgebreid gesproken met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties over de concept omgevingsvisie. Aan de omgevingsvisie liggen 3 pijlers of verbindende thema's ten grondslag die onderling samenhangen: gezondheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Verder zijn een aantal ambities opgenomen. Als het gaat om wonen dan zijn de volgende ambities van belang:

- Een samenleving met een sterke sociale samenhang, waar men elkaar ontmoet, men naar elkaar omkijkt en waar inwoners hun steentje aan bijdragen;
- Vitale kernen met een goed leef- en woonklimaat, een gezonde, groene, rustige en veilige woonomgeving, met plekken om te bewegen, te recreëren en te ontmoeten;
- Goede, bereikbare en betaalbare zorg en andere voorzieningen voor alle inwoners;



- Bereikbare kernen waarbinnen je je comfortabel te voet en met de fiets verplaatst en die goed bereikbaar zijn per auto en met andere vormen van vervoer;
- Het realiseren van voldoende kwalitatief goede, levensloopbestendige, energiezuinige en betaalbare woningen zowel voor eigen inwoners als voor nieuwe inwoners.

Voor wonen en woningbouw hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten: er zijn voldoende kwalitatief goede betaalbare woningen, zowel voor eigen inwoners als voor nieuwe inwoners, waarin je een leven lang gezond, prettig en veilig kunt wonen. Om dit te bereiken werkt de gemeente aan het realiseren van ongeveer 1.680 woningen tot 2033 oplopend tot 2.700 woningen in 2040. Dit doet ze door in en rond de kernen kwalitatief goede en duurzame woningen te realiseren voor alle leeftijden en doelgroepen. Het grootste deel van de woningbouwopgave zal worden gerealiseerd in Tholen-Stad. Beleidsmatig wordt er echter voor gekozen om de geprognostiseerde behoefte woningen niet vooraf door de gemeente te verdelen over de kernen. De verdeling van de overige woningbouw over de andere kernen wordt bepaald door een combinatie van de marktvraag en de natuurlijke aanwas/bevolkingsgroei in deze kernen. In de uitwerking per kern zijn zoekgebieden aangegeven voor nieuwe plancapaciteit voor woningen.

Nieuwbouwlocaties worden nadrukkelijk ingezet voor het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte en klimaatadaptatie. In het ontwerp van uitbreidingslocaties voor woningbouw heeft het doorvoeren van maatregelen voor klimaatadaptatie in combinatie met groene kernrandzones en het toevoegen van elementen gericht op een kwalitatief goede openbare ruimte prioriteit boven het realiseren van het maximale aantal woningen.

Hoewel de vraag vanuit de markt in principe leidend is voor waar er gebouwd wordt, streeft zij bij nieuwe woningbouwplannen dan ook naar een mix van woningen in zowel de koop, sociale huur- en vrijesectorhuur (2/3 betaalbaar), gericht op doorstroming en zet ze in op een minimumpercentage levensloopbestendige woningen. Naast woningbouw gericht op doorstroming wordt ingezet op het stimuleren van het verhogen van de kwaliteit van de bestaande woningen, met name gericht op het verduurzamen en levensloopbestendig maken daarvan. Hiervoor hanteert de gemeente de volgende afwegingskader:

- a. Streven naar een gedifferentieerd woningaanbod:
 1. een goede mix van grondgebonden/appartementen;
 2. een mix van koop, sociale huur- en vrijesectorhuur;
 3. 30% sociale woningbouw en 2/3 betaalbaar.
- a. Inzetten op doorstroming door toevoegen van aandeel levensloopbestendig (te maken) woningen. Bij nieuwbouwplannen inzetten op minimumpercentage levensloopbestendige woningen. Binnen het levensloopbestendige segment een gedifferentieerd aanbod: vrijesectorhuur, ruimere koopwoningen en sociale huurwoningen.
- b. Duurzame nieuwbouw: uitgangspunt is dat woningen voldoen aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid. Extra ambities op dit gebied zijn een pré;
- c. Herbestemming leegstaande panden (geen woningen).

Op dit moment is er veel vraag op de woningmarkt en interesse voor kleinere en daarmee goedkopere woningen. De gemeente wil voorkomen dat deze kleine woningen, wanneer de woningmarkt zich ontspant, op lange termijn leeg komen te staan en hanteert daarom voorwaarden voor met name de locatie van deze woningen. Speerpunten voor de komende periode zijn:

- Voldoende, goed betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen voor alle doelgroepen;
- Inzetten op doorstroming door toevoegen van aandeel levensloopbestendige woningen;
- Hoogte van nieuwbouw afgestemd met de omgeving.



Beoordeling

Het besluitgebied ligt ten zuiden van de het centrum van Sint-Maartensdijk in bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een gedifferentieerd aanbod aan appartementen , waarbij meer dan 2/3 wordt gerealiseerd binnen de categorie betaalbare koop. Door het aanbieden van het gedifferentieerd aanbod wordt bijgedragen aan de doorstroming voor diverse doelgroepen. Hiermee is het planvoornemen passend binnen de Omgevingsvisie Tholen.

4.3.2 Woonvisie gemeente Tholen 2021-2026

Toetsingskader

In oktober 2021 is door de gemeenteraad van Tholen de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. Het streven daarbij is een diverse, betaalbare en duurzame woningvoorraad, passend binnen de huidige en toekomstige woonbehoefte. De gemeente zet daarbij in op het verhogen van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, op aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw waarbij de nadruk wordt gelegd op bouwen voor doorstroming en op een betaalbare en beschikbare woningvoorraad voor alle doelgroepen.

Geconstateerd is dat in Tholen de afgelopen jaren de druk op de woningmarkt is toegenomen en dat de afstand tussen de woonplaats en het werk als minder relevant wordt beschouwd. Hierdoor neemt de vraag naar woningen in Tholen als aantrekkelijke woongemeente toe.

Beoordeling

Gemeente Tholen hanteert bij woningbouwplannen het 'Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen' op basis waarvan ze toetst of plannen aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte. (De kwantitatieve invulling wordt aan de hand van de beschikbare capaciteit in de woningbouwplanning en de omvang en ligging van de locatie bekeken)

Bij de beoordeling van de volkshuisvestelijke kwaliteit van een woningbouwontwikkeling moet een plan met minder dan 30 woningen minimaal 4 punten scoren. Het plan wordt aan drie criteria getoetst:

1. invulling kwalitatieve woonbehoefte
2. verduurzaming bebouwde omgeving
3. herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed.

Criterium 1: invulling kwalitatieve woonbehoefte

Het plan draagt door een gevarieerd programma bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Onder gevarieerd verstaat de gemeente een evenredige verdeling aan appartementen, rijwoningen, 2 onder 1 kappers en vrijstaande woningen in de koop en huursector bevat. Met onderhavige ontwikkeling worden enkel appartementen gerealiseerd (0 punten). Appartementen worden getypeerd als levensloopbestendige woningen (2 punten).

Criterium 2: Verduurzaming bebouwde omgeving

Gemeente Tholen vindt het belangrijk dat de woningen die ontwikkeld worden duurzaam en energiezuinig zijn. Uitgangspunt is dat woningen voldoen aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid. Extra ambities op dit gebied zijn een pré. Hergebruik van bepaalde materialen zal plaatsvinden (1 punt).



2.Verduurzaming bebouwde omgeving	Ja	Nee
a. De energiezuinigheid van de woningen ligt boven de normen van het vigerende Bouwbesluit: woningen zijn volledig energieneutraal.	1 punt	0 punten
b. Er wordt gebruik gemaakt van een collectief warmtesysteem.	2 punten	0 punten
c. In het ontwerp van de woningen worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast die bijdragen aan minder hittestress, minder droogte, meer biodiversiteit, minder wateroverlast, denk aan: • Groene daken • Groene gevels • Stimuleringsmaatregelen minder verharding op kavels • Extra waterberging op kavels • Etc.	1 punt	0 punten
d. Bij sloop-nieuwbouw en renovatie worden bestaande gebouwelementen, producten en materialen hergebruikt.	1 punt	0 punten

Criterion 3: Herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed

Plannen die een invulling geven aan leegstaand vastgoed (geen woningen), worden bij dit criterium positief beoordeeld. Met onderhavig plan wordt het leegstaande kantoor gesloopt er worden er nieuwe woningen gerealiseerd. Behoudt van het huidige kantoorpand is niet wenselijk (1 punt).

Uit de toetsing volgt dat het plan in totaal minimaal 4 punten scoort. Daarmee voldoet het plan aan het 'Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen' en ook, mede met inachtneming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Tholen, aan de doelstellingen van de Woonvisie 2021-2026.

4.3.3 Beleidsplan Groen 2024-2028 Gemeente Tholen

In december 2018 is het groenplan 2019-2023 vastgesteld waarin de richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen zijn vastgelegd. Omdat de planperiode is verstreken is de gemeente nagagaan of en zo ja, op welke punten, dit beleidsplan bijgesteld zou moeten worden. Ze zien dat het beleidsplan nog grotendeels actueel is maar wel op enkele punten bijstelling vraagt, op basis van nieuwe inzichten en mogelijkheden. Dit heeft geleid tot het 'Beleidsplan Groen 2024-2028' dat door de gemeenteraad in april 2024 is vastgesteld.

Om ervoor te zorgen dat Sint Maartensdijk beter herkenbaar is in het landschap en uitnodigend is om te bezoeken, dienen structuurbepalende lijnen extra herkenbaar te worden gemaakt, door het aanbrengen van een passende groenstructuur. In de huidige boomstructuur zijn de haagbeuken op de Markt en boomstructuur op de Haven de (nieuwe) identiteit bepalende boomstructuur van Sint-Maartensdijk. Ook de linden langs 'onder de Linden' en de boomstructuur op en in aansluiting op de oude begraafplaats zijn identiteit bepalende elementen.

Beoordeling

Met onderhavige ontwikkeling blijven de structuurbepalende groenstructuren behouden. Het groenplan kent voor betreffende locatie conform de verbeelding op pagina 38 wel een opgave om de boomstructuur langs de Sportlaan en Haven door te zetten/ versterken. Met onderhavig initiatief worden bij de vernieuwde parkeerplaats nieuwe bomen aangeplant die bijdragen aan de versterking van deze bomenstructuur. Daarmee is het planvoornemen passend binnen de kaders van het beleidsplan Groen 2024-2028.



5 Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving zoals deze relevant zijn voor het initiatief dat voorligt. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

5.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan kan het plan kaderstellend zijn voor ontwikkelingen die milieueffecten kunnen hebben. Projecten die in bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Obl) staan zijn plan-mer-plichtig. Projecten die niet opgenomen zijn in bijlage V Omgevingsbesluit zijn plan-mer-beoordelingsplichtig. Indien projecten wel voorkomen in bijlage V Obl maar onder de drempelwaarden vallen van kolom 2 uit bijlage V Obl dan is een plan-mer-beoordeling toelaatbaar indien:

- het plan een kleine wijziging van een plan of programma is.
- het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

In alle overige gevallen dient een plan-mer procedure gevolgd te worden.

Toetsing

In deze situatie betreft het project, vanwege de aard van de functiewijziging en de omvang van de bebouwing, een stedelijk ontwikkelingsproject. Een stedelijk ontwikkelingsproject komt voor onder categorie J11 van bijlage V bij het Ob. Het wijzigen van een omgevingsplan is aangewezen als besluit waarvoor een mer- (beoordelingsplicht) geldt. Bij categorie J11 is kolom 2 niet van toepassing. Kolom 3 wijst 'aanleg, wijziging of uitbreiding' aan als gevallen waarin sprake is van de mer-beoordelingsplicht. Hiervan is in deze situatie sprake. Geconcludeerd wordt dus dat sprake is van een project-mer-beoordeling.

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling aan het bevoegd gezag moet een beschrijving bevatten van:

- het project: de fysieke kenmerken en de locatie;
- de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project;
- wanneer die informatie beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke effecten door en productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

In hoofdstuk 2 van de motivering zijn de fysieke kenmerken van het project en de locatie uiteengezet. In de overige paragrafen van dit hoofdstuk wordt nader in gegaan op de milieueffecten en wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen sprake van aanzienlijke effecten door de productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Op basis van de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat geen sprake is van aanzienlijke



milieueffecten. Dit is nader uitgewerkt in een project-mer-beoordeling welke is toegevoegd als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering. Wanneer er geen aanzienlijke milieueffecten zijn is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om milieueffectrapport (MER) op te stellen.

Conclusie

Geadviseerd wordt om op basis van deze aanmeldnotitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapport (MER) nodig is.

5.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Deze toepassing in de vorm van een onderbouwing behandelt de nut en de noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, rekening houdend met het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) wordt als volgt omschreven:

- Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
- Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen

Bij de ontwikkeling van plannen werkt de gemeente Tholen op volkshuisvestelijk gebied met het 'afwegingskader woningbouw'. Met de aandachtspunten uit dit afwegingskader wil de gemeente Tholen tegemoetkomen aan de woningbehoefte voor huidige en toekomstige bewoners. Hieronder zijn de aandachtspunten uit dit afwegingskader beschreven:

- Focus op behoefte en kwaliteit, niet op kwantiteit: Het afwegingskader gaat uit van het mogelijk maken van kwalitatief goede woningen die aansluiten op de behoefte;
- Prioritaire thema's: Het kader richt zich primair op een aantal prioritaire woonthema's, gebaseerd op de woonvisie;
- Koppeling bestaande voorraad: Nieuwe plannen kunnen bijdragen aan het oplossen van knelpunten in de bestaande voorraad, door bijvoorbeeld sloop-nieuwbouw;



- Heldere conclusies met ruimte voor dialoog: Het afwegingskader moet helderheid bieden over wanneer een plan als kansrijk wordt beschouwd en wanneer niet. De beoordeling hangt daarbij niet alleen af van de waardering op volkshuisvestelijk niveau. Als plannen beperkt scoren op de volkshuisvestelijke criteria, maar wel goed scoren op andere thema's die van toegevoegde waarde zijn voor de leefbaarheid van gemeente Tholen, dan kunnen deze plannen alsnog tot een positieve grondhouding van de gemeente leiden. We blijven ruimte bieden voor maatwerk.

Het afwegingskader heeft de volgende doelen:

- Het realiseren van een woningbouwprogramma dat aansluit op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften van de verschillende doelgroepen binnen de gemeente;
- Het voorkomen en tegengaan van leegstand van woningen of ander vastgoed;
- Het behoud van leefbare kernen en buurtschappen en het versterken van de omgevingskwaliteit.

Voor de toetsing van woningbouwplannen dient een stroomschema doorlopen te worden. Dit stroomschema is de toepassing van het eerder beschreven afwegingskader.

Toetsing afwegingskader woningbouw

Voor de toetsing van deze ontwikkeling is gekeken naar het 'afwegingskader woningbouw' en is het daarbij behorende stroomschema doorlopen:

Stap 1. Basisprincipes.

Betreft het plan meer dan 11 woningen?

Bij ontwikkelingen met minder dan 11 woningen wordt akkoord gegeven met realisatie onder voorwaarde van het principe 'vrijstelling kleine plannen'. De voorgenomen ontwikkeling betreft meer dan 11 woningen, namelijk 17. Vervolg naar stap 2 is benodigd.

Stap 2. Kwalitatieve toetsing:

De invulling van de kwalitatieve behoefte wordt een tabel afgewogen. Hiervoor geldt de volgende minimale score:

Invulling kwalitatieve woningbehoefte

Het voorgenomen plan één enkel woningtype, namelijk appartementen. Het plan omvat daarnaast enkel koopwoningen. Op dit punt scoort het plan 1 punt. Alle appartementen kunnen aangemerkt worden als levensloopbestendig. Op dit punt scoort het plan ook 1 punt.

Verduurzaming bebouwde omgeving

De duurzaamheidsaspecten zoals beschreven bij deze stap zijn niet/beperkt meegenomen bij deze ontwikkeling. Op dit punt scoort het plan 1 punt door hergebruik van bepaalde materialen.

Herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed

De voorgenomen ontwikkeling komt in de plaats van (leegstaande) kantoorgebouwen. Hiermee wordt invulling gegeven aan dit criterium. Op dit punt scoort het plan 1 punt.

Stap 3. Conclusie: beoordeling op volkshuisvestelijke kwaliteit

Voor een positieve beoordeling van het plan op volkshuisvestelijke kwaliteit gelden de volgende criteria:

- Plannen < 30 woningen: Minimaal 4 punten, waarvan minimaal 2 punten op de invulling van de kwalitatieve behoefte (criterium 1).
- Plannen ≥ 30 woningen: minimaal 6 punten, waarvan minimaal 4 punten op de invulling van de kwalitatieve behoefte (criterium 1).



Het voorgenomen plan, dat kleiner is dan 30 woningen, scoort 4 punten op volkshuisvestelijke kwaliteit.

Conclusie

Het plan voldoet in de huidige vorm aan de eisen die gesteld worden in het 'afwegingskader woningbouw' van de gemeente Tholen.

5.4 Duurzaamheid

Toetsingskader

De duurzame ontwikkeling is in de Ow verder geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In artikel 1.3 van de Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet als volgt verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- *Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
- *Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."*

Artikel 2.1 Ow geeft vervolgens aan dat bestuursorganen van een gemeente, provincie, het Rijk of een Waterschap hun taken en bevoegdheden op grond van deze wet uitoefenen met het oog op de doelen van deze wet, zoals dus ook de belangrijke doelen neergelegd in artikel 1.3 Ow. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving. Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling geborgd voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving. Het vergt een in de wet voorziene samenhangende benadering vanaf het begin van de besluitvorming van alle relevante belangen: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Het belangrijkste document waarin de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Tholen zijn geformuleerd is de 'Inspiratievisie 2040'. In deze visie worden de duurzaamheidsdoelen benoemt, zo wordt er gestreefd naar:

- Een duurzame, klimaatadaptieve en circulaire gemeente;
- 50% van de gebruikte energie duurzaam opwekken;
- 70% minder CO₂-uitstoot;
- Behoud en verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Om deze ambities te realiseren richt de gemeente Tholen zich op drie belangrijke transitie, namelijk de energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie.

Om duurzaamheidsdoelen te bereiken heeft de gemeente diverse programmalijnen en projecten opgezet om deze doelen te bereiken. Zo is het programma Duurzaam Bouwen & Wonen opgesteld om bestaande en nieuwe woningen te verduurzamen, is het programma Duurzame Mobiliteit opgesteld om elektrisch rijden te stimuleren en autokilometers te verminderen. Worden bedrijven ondersteund bij de verduurzaming van hun bedrijfsprocessen en zijn er Ondersteunende Programmalijnen om focus te brengen in bewustwording, innovatie en landschapsvisie.

Ook is het mogelijk om in het omgevingsplan maatwerkregels op te nemen met betrekking tot energieprestatie en milieuprestatie bij nieuwbouw van gebouwen en daarbij strengere grenswaarden op te nemen dan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geformuleerde landelijke normen.



Toetsing

Het bestaande pand wordt gesloopt en met het initiatief worden 17 nieuwe appartementen gerealiseerd welke voldoen aan het bouwbesluit waardoor voldaan wordt aan de landelijke duurzaamheidseisen. Daarnaast worden de parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van grasbeton en zal de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen met 127 m². In de huidige situatie is namelijk heel het plangebied verhard door bebouwing en verharding om de bebouwing heen. In de toekomstige situatie neemt de oppervlak van het gebouw af en wordt tevens groen toegevoegd. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de ambitie om klimaatadaptief en duurzaam te zijn als gemeente zijnde.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Tholen.

5.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De verkeersgeneratie van functies, het afwikkelen van het verkeer door de gemeente en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij functies zijn van belang bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Verkeers- en parkeeroverlast moet voorkomen worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze onderwerpen op hun gevolgen voor de leefomgeving beoordeeld te worden.

In de Omgevingswet is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen (artikel 1.3 Omgevingswet). Overheden nemen hierdoor ook verkeersveiligheid bij het uitoefenen van taken en bevoegdheden mee in de afwegingen. Zo zal verkeersveiligheid voor een gemeente een rol spelen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan.

De zorg voor verkeersveiligheid is een belangrijke opgave. Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 (SPV2030) is voor gemeenten, provincies en waterschappen de basis voor het te voeren verkeersveiligheidsbeleid. Het ligt voor de hand dat een gemeente bij het toelaten van nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen het aspect verkeersveiligheid betreft. Op gemeentelijk niveau hangt de verkeersveiligheid samen met lokale verkeerskundige en stedenbouwkundige keuzes. De gemeente kan dit bijvoorbeeld doen door:

- aandacht voor verkeersveiligheid bij gebiedsopgaven: sturing via het evenwichtig toedelen van functies, zoals de locatie van scholen, speel- en sportterreinen
- het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan voor bijvoorbeeld uitritten, waarbij verkeersveiligheid een van de voorwaarden is.

Toetsing

Parkeren

De verkeersgeneratie van functies, het afwikkelen van het verkeer door de gemeente en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij functies zijn van belang bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Verkeers- en parkeeroverlast moet voorkomen worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze onderwerpen op hun gevolgen voor de leefomgeving beoordeeld te worden. De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de parkeernormen uit het 'Mobiliteitsplan Tholen 2022-2030'. In dit document zijn parkeernormen opgenomen die passend zijn voor de gemeente Tholen.

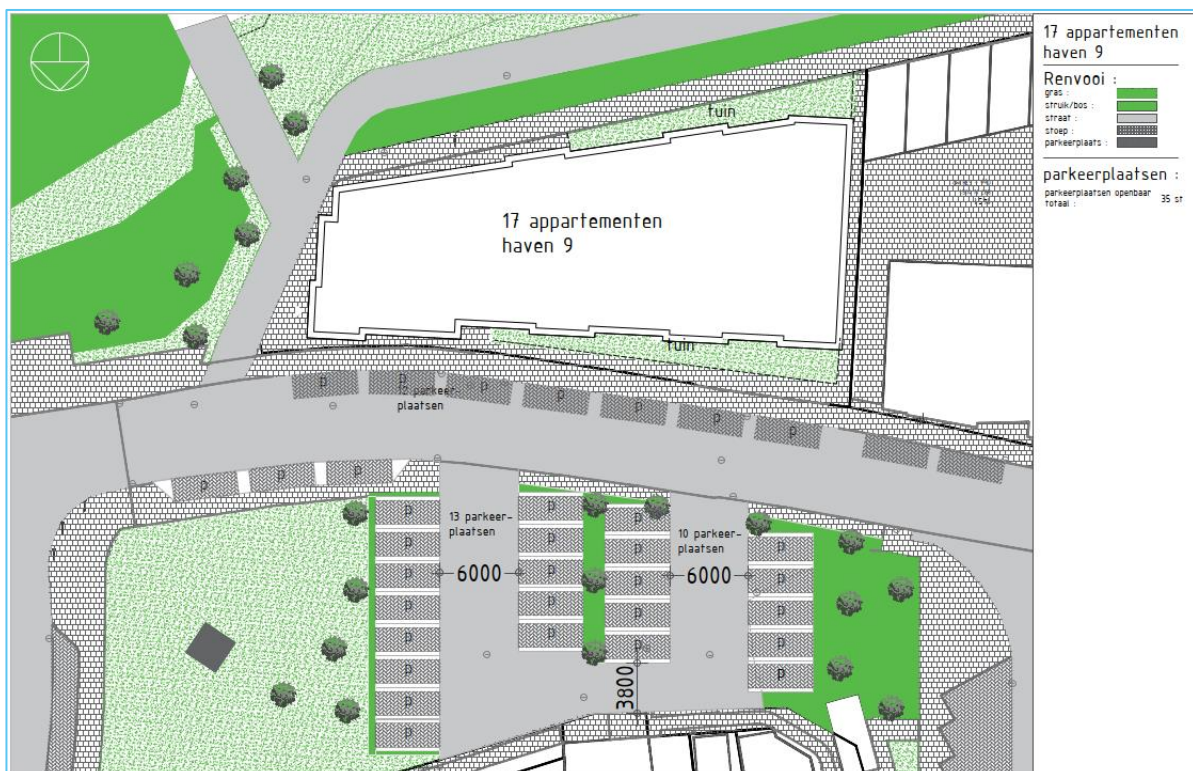
Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat deze niet is gelegen in het centrum van Tholen, hierom wordt het gebiedstype 'rest' gehanteerd voor de bepaling van de parkeerbehoefte.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte vanuit de beoogde ontwikkeling berekend.



Woningtype	aantal	norm	aandeel bezoekers	parkeerbehoefte	aandeel bezoekers
Koop, etage, duur	2	2	0,3	4	0,6
Koop, etage, midden	14	1,8	0,3	25,2	4,2
Koop, etage goedkoop	1	1,6	0,3	1,6	0,3
totaal	17			30,8	5,1

De totale parkeerbehoefte vanuit de beoogde ontwikkeling komt uit op 31 parkeerplekken.



Figuur 7: Ontwerp parkeerplaatsen

Zoals weergegeven in figuur 4 is er een totaal van 34 parkeerplaatsen opgenomen in het ontwerp van de beoogde ontwikkeling. 10 Parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de bestaande weg 'Haven' en t.b.v. de ontwikkeling wordt het parkeerterrein aan de overzijde van de weg heringericht. Het inzetten van dit terrein ten behoeve van de parkeerbehoefte van het initiatief is in januari 2025 besloten door het college van de gemeente Tholen. Met de beoogde parkeerplaatsen wordt ruim voldoende invulling gegeven aan de parkeerbehoefte vanuit de 17 appartementen.

Verkeer

De beoogde ontwikkeling zal slechts leiden tot een beperkt aantal (extra) verkeersbewegingen en zal naar alle waarschijnlijkheid niet leiden tot een verslechtering van de doorstroming of de verkeersveiligheid op wegen rondom de ontwikkeling zoals Haven, Sportlaan, en Kaaistraat.



Conclusie

Het planvoornemen geeft hiermee voldoende invulling aan het aspect verkeer- en parkeren.

5.6 Gezondheid

Toetsingskader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet stelt het realiseren van een gezonde fysieke leefomgeving centraal en erkent gezondheid als een volwaardig belang binnen de ruimtelijke afweging. Dit vraagt om een integrale benadering waarbij gezondheid structureel wordt meegenomen in beleid en besluitvorming. Het besluit moet voldoen aan de eisen uit de omgevingswet (artikel 1.3). Op Grond van artikel 1.3, OW dient met het oog op de duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, rekening te worden gehouden met de gevolgen van activiteiten binnen de fysieke leefomgeving, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Het Bkl bevat daartoe instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en de veiligheid tot doel hebben. Daarnaast kent het Bkl instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Binnen het ruimtelijke domein wordt gezondheid doorgaans benaderd vanuit twee pijlers: gezondheidsbescherming en -bevordering. Gezondheidsbescherming betreft het treffen van maatregelen ter bescherming van de gezondheid van de mens tegen omgevingsfactoren, zoals geur, geluid, luchtkwaliteit bodem, ect. Het richt zich enkel op het voorkomen van gezondheidsbedreigingen door middel van wet- en regelgeving, alsmede het uitvoeren van toezicht. Nadat gezondheidsbescherming in voorgaande paragrafen is behandeld, is deze paragraaf enkel gericht op de gezondheidsbevordering. Dit betreft het actief bevorderen van gezonde leefstijlen en het creëren van omstandigheden die bijdragen aan het verbeteren van de gezondheid van de fysieke leefomgeving. Dit omvat onder andere het stimuleren van voldoende lichaamsbeweging en het voorkomen van risicovol gedrag in verband met sociale gezondheid.

Hoewel op dit moment nog geen specifieke wet- en regelgeving bestaat voor gezondheidsbevorderende aspecten, zetten gemeenten zich actief in voor het bevorderen van ene gezonde fysieke leefomgeving. Dit doen gemeenten onder andere via het opstellen van een omgevingsvisie en, in sommige gevallen, aanvullende beleidsdocumenten, zoals een nota gezondheid. In deze beleidsstukken worden gezondheidsthema's meegenomen als integraal onderdeel van ruimtelijke afwegingen.

Elke gemeente heeft tot uiterlijk 2032 de wettelijke verplichting om een omgevingsplan vast te stellen. In dit omgevingsplan moet worden vastgelegd hoe onder andere gezondheid en een gezonde leefomgeving worden meegenomen in de fysieke inrichting van de leefomgeving.

De gemeente Tholen licht hieronder toe hoe zij het thema gezondheid in relatie tot de fysieke leefomgeving vormgeeft binnen het ruimtelijk domein.

Gezondheidsvisie gemeente Tholen

De gemeente Tholen beschouwt gezondheid als een van de drie dragende pijlers van haar omgevingsvisie, naast leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Het gemeentelijk beleid en de daaruit voortvloeiende maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van inwoners te bevorderen binnen zowel de woon- als werkomgeving. Deze visie wordt breed uitgewerkt langs diverse ruimtelijke en maatschappelijke thema's.

Er wordt gestreefd naar een samenleving waarin sterke sociale samenhang en onderlinge betrokkenheid vanzelfsprekend zijn. Ontmoeting wordt gestimuleerd door het creëren van laagdrempelige, uitnodigende plekken



in de openbare ruimte en bij geclusterde voorzieningen. Door deze ontmoetingsplekken te combineren met woningbouw en infrastructuur, ontstaat een ruimtelijke omgeving die niet alleen functioneel is, maar ook bijdraagt aan het mentaal en sociaal welbevinden van de inwoners.

Het woon- en leefklimaat wordt versterkt door de ontwikkeling van vitale kernen: rustige, groene, gezonde en veilige woonwijken, voorzien van ruimte voor recreatie, beweging en sociale interactie. Bij nieuwe woningbouwprojecten wordt gestreefd naar een balans tussen kwalitatieve woonruimte en een aangename, klimaatbestendige openbare ruimte. Inbreidingslocaties worden bij voorkeur benut voor de verbetering van bestaande leefomgevingen, waarbij aandacht is voor vergroening, het verminderen van verhard oppervlak, wateropvang en hittestressreductie.

Ook mobiliteit speelt een belangrijke rol in de gezondheidsambitie van Tholen. De gemeente zet in op comfortabele, veilige en toegankelijke routes voor voetgangers en fietsers. Lopen en fietsen worden actief gestimuleerd door middel van brede trottoirs, aantrekkelijke wandelroutes en vrijliggende fietspaden. Daarnaast wordt duurzame mobiliteit ondersteund via vervoershubs en het faciliteren van burgerinitiatieven.

Tot slot is gezondheid onlosmakelijk verbonden met de klimaatopgave. Klimaat adaptieve maatregelen, zoals het terugdringen van verharding, het stimuleren van meer groen, en het versterken van waterberging, worden actief meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente ondersteunt daarnaast de ontwikkeling van duurzame mobiliteitsvoorzieningen, waaronder laadinfrastructuur.

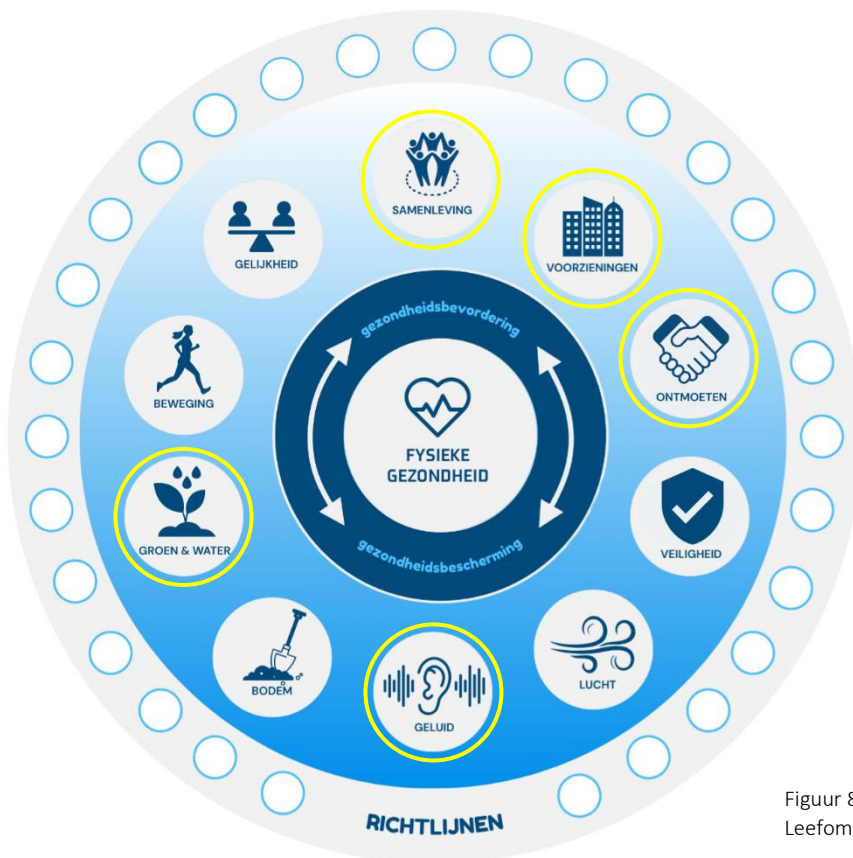
Het initiatief is gelegen in Sint-Maartensdijk. Binnen dit dorp is het gewenst meer aandacht te geven aan de sociale structuur en gemeenschapszin. Ook hebben de inwoners behoefte aan meer (goede) ontmoetingsplekken. Bij vernieuwing en transformatie van leegstaande gebouwen is extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit openbare ruimte gewenst. Wel worden de gebundelde (zorg-) voorzieningen in de kern goed gewaardeerd.

Samengevat streeft Tholen naar een gezonde fysieke leefomgeving waarin ruimte is voor ontmoeting, beweging, rust, natuurbeleving en sociale samenhang als essentiële voorwaarden voor het welzijn van haar inwoners. Hierbij wordt in Sint-Maartensdijk extra aandacht gegeven aan de sociale structuur, ontmoetingsplekken, ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit openbare ruimte.

Toetsing

Leefomgeving+ model - Aveco de Bondt

Aveco de Bondt heeft het Leefomgeving+ model ontwikkeld om gezondheid locatie specifiek, structureel en onderbouwd te integreren in ruimtelijke projecten. Het model onderscheidt zich door gezondheid te benaderen vanuit zowel gezondheidsbescherming als -bevordering. In drie stappen, het formuleren van de visie, het bepalen van een strategie en het kiezen van maatregelen, helpt het model om abstracte gezondheidsdoelen te vertalen naar concrete, meetbare keuzes in gebiedsontwikkeling. Hiermee wordt gezondheid niet slechts als randvoorwaarde gezien, maar als kans om ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijk draagvlak te versterken.



Figuur 8: Prioriteiten aangegeven in Leefomgeving+ model

Het besluitgebied voldoet aan de gezondheidsvisie van de gemeente Tholen. Gezondheidsbevordering is op diverse thema's aangehaakt binnen het Besluitgebied, met de nadruk op ontmoeten, groen & water en samenleving. Gezondheid is expliciet meegenomen in de planvorming van Haven 9, Sint-Maartensdijk.

De gemeente Tholen legt binnen Sint-Maartensdijk de nadruk op samenleving (sociale structuur) en de kwaliteit en kwantiteit van de openbare ruimte. Binnen het gehele besluitgebied wordt een appartementencomplex gerealiseerd waar weinig tot geen openbare ruimte aanwezig is. Wel worden binnen het complex maatregelen genomen die ontmoeten mogelijk maken. Zo worden binnen het appartementencomplex appartementen aangeboden van diverse prijsklassen. Hierdoor worden verschillende doelgroepen aangetrokken tot de ontwikkeling. Daarnaast kent het complex meerdere algemene ruimtes, zoals de gezamenlijke entrees, waardoor ontmoetingen sneller zullen plaatsvinden.

Het huidige parkeerterrein wordt vernieuwd. Er komen 34 nieuwe parkeerplaatsen, welke zijn voorzien van grasbeton stenen. Door het plaatsen van struiken en bomen op de vernieuwde parkeerplaats neemt het oppervlakte verhard af ten opzichte van de huidige situatie en wordt de biodiversiteit bevorderd.

Het beoogde initiatief zorgt voor een vermindering van de verharding, van 780 m² naar 653 m². Dit houdt in dat 127 m² verharding afneemt binnen het besluitgebied. De 127 m² verharding welke afneemt wordt ingericht met vernieuwd groen in de vorm van struiken en grasveld.

Om het woon- en leefklimaat te versterken wordt het appartementencomplex voorzien van geluidswerende voorzieningen. Het besluitgebied, waar een geluidgevoelige functie wordt gerealiseerd, ligt in de nabijheid van een openluchtzwembad. Met behulp van de geluidwerende gevels wordt een prettige en veilige woonomgeving gecreëerd wat positieve effecten heeft op zowel de fysieke en mentale gezondheid.



Hoewel het binnen voorliggende ontwikkeling niet mogelijk is om (nieuwe) voorzieningen te realiseren, draagt de toevoeging van 17 nieuwe appartementen bij aan een groter aantal gebruikers van bestaande voorzieningen in de omgeving. Dit zorgt voor meer levendigheid, versterkt de sociale samenhang en heeft het een positief effect op de lokale economie. Indirect levert de ontwikkeling zo een bijdrage aan een gezonde en vitale leefomgeving.

Conclusie

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de ontwikkeling van Haven 9, Sint-Maartensdijk wordt de fysieke leefomgeving verbeterd ten opzichte van de huidige situatie, waarbij thema's als groen en water, ontmoeten en samenleving met elkaar in balans zijn gebracht. Hiermee wordt er voldaan aan de gezondheidsvisie van de gemeente Tholen en bevordert derhalve de gezondheid in de fysieke leefomgeving.

5.7 Natuurwaarden

Toetsingskader

Een van de thema's die op grond van de Omgevingswet onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in hoofdstuk 3 instructieregels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om de Natura-2000 gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan.

Toetsing

Ten behoeve van het planvoornemen is door Ecodat Landschap & Ecologie een quickscan uitgevoerd in januari 2024. De rapportage is opgenomen in als bijlage 2. Hieruit blijkt dat:

Gebiedsbescherming

Het projectgebied bevindt niet zich in de directe nabijheid van gebieden die zijn aangewezen als Europees Natura 2000-gebied. Eventueel versturende factoren t.a.v. een dergelijk gebied, zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling en werkwijze niet aanwezig.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal NatuurNetwerk, het NatuurNetwerk Zeeland of een ander gelijkwaardig netwerk. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van deze netwerken. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk (dan wel andere netwerken) zal geen sprake zijn.

Stikstof

Door De Roever is in april 2025 een stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage 4 bij deze motivering. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Uit de (enkelvoudige) berekeningen van zowel de



aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Soortenbescherming

Ter hoogte van het besluitgebied is geschikt habitat aanwezig voor vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten zoals de spreeuw en de zwarte roodstaart. Ten behoeve van deze soorten is aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 toegevoegd aan deze motivering.

Door Brabant Eco is in oktober 2024 nader onderzoek naar broedvogels en vleermuizen uitgevoerd ter hoogte van het besluitgebied. Uit het onderzoek blijkt dat er geen nestlocaties of essentieel leefgebied van broedvogels in het plangebied voorkomen. Er zijn waarnemingen gedaan van een vleermuissoort in de directe omgeving van het plangebied, namelijk de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). De soort is passerend en foeragerend in de omgeving van het plangebied waargenomen.

Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen bij de te slopen bebouwing waargenomen.

Op basis van uitgevoerd veldonderzoek zullen de voorgenomen ontwikkelingen door gebrek aan nest- en verblijfslocaties en het ontbreken van een gebruiksfunctie geen invloed hebben op de aldaar voorkomende broedvogels en vleermuizen. Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van instandhouding van de waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied. De Omgevingswet wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is niet nodig.

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.8 Geluid

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Toetsingskader wegverkeerslawaai

De instructieregel over lawaai-beheersing wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) meer in detail uitgewerkt voor de geluidbelasting door het wegverkeer. Deze instructieregel richt zich daarbij op wegen waarop



de intensiteit van het wegverkeer gemiddeld over een jaar, groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. De instructieregel stelt beperkingen aan het aanleggen of wijzigen van wegen én het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen die worden beïnvloed door de geluidbelasting van het wegverkeer. Daarbij beperkt de instructieregel zich tot het zogenoemde geluidaandachtsgebied rond deze wegen. De geluidbelasting door het wegverkeer buiten dit aandachtsgebied onttrekt zich aan de beperkingen van de instructieregel. Dit aandachtsgebied is het gebied langs het wegennetwerk waarbinnen (zonder rekening te houden met afschermende objecten) de geluidbelasting hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB voor het L_{den} .

Op grond van de instructieregel gelden er voor de geluidbelasting door gemeentewegen ter hoogte van geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied een standaardwaarde van 53 dB voor het L_{den} en een grenswaarde van 70 dB voor het L_{den} . Een geluidbelasting tot de standaardwaarde is altijd toelaatbaar. Een geluidbelasting tot de grenswaarde is alleen toelaatbaar als er geen mogelijkheden bestaan om de geluidbelasting gelijk of lager dan de standaardwaarde te laten zijn. In de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan (waarmee de geluidbelasting door het verkeer op de gemeentewegen ter hoogte van de geluidgevoelige gebouwen voor het eerst wordt toegestaan) moet dit worden beschreven. Daarnaast moet in het omgevingsplan de waarde van het gezamenlijke geluid ter hoogte van deze geluidgevoelige gebouwen worden vastgesteld. Dit is de gesommeerde geluidbelasting door alle geluidbronnen (wegverkeer, industrie en railverkeer).

Naast het vaststellen van het gezamenlijke geluid moet in de motivering ook worden aangegeven in hoeverre het gecumuleerde geluid aanvaardbaar is. Dit gecumuleerde geluid is niet hetzelfde als het gezamenlijke geluid. Bij het berekenen van het gecumuleerde geluid wordt ook de geluidbelasting van het industrielawaai, wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gesommeerd, maar deze deelbijdragen worden dan éérst gecorrigeerd voor de verschillende mate van hinderbeleving tussen deze verschillende geluidsoorten. Tot slot moeten ook de akoestische gevolgen door het veranderen van de verkeersintensiteit of de geluidoverdracht binnen het aandachtsgebied door het bouwen of slopen van gebouwen of bouwwerken bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan worden gemotiveerd.

Toetsingskader industrielawaai

De instructieregel over lawaai-beheersing wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) meer in detail uitgewerkt voor de geluidbelasting door de industrie. Deze instructieregel richt zich daarbij op geluidgevoelige gebouwen die zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en die geheel of gedeeltelijk in een geluidaandachtsgebied liggen (artikel 3.18 Bkl). Geluidgevoelige gebouwen welke op een industrieterrein liggen of niet-geluidgevoelige gevels zijn hierbij niet van toepassing.

Op grond van de instructieregel gelden er voor de geluidbelasting door industrieterreinen ter hoogte van geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied een standaardwaarde van 50 L_{den} en 40 L_{night} en een grenswaarde van 60 L_{den} en 50 L_{night} . Een geluidbelasting tot de standaardwaarde is altijd toelaatbaar. Een geluidbelasting tot de grenswaarde is alleen toelaatbaar als er geen mogelijkheden bestaan om de geluidbelasting gelijk of lager dan de standaardwaarde te laten zijn. In de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan (waarmee de geluidbelasting door industrieterreinen ter hoogte van de geluidgevoelige gebouwen voor het eerst wordt toegestaan) moet dit worden beschreven. Daarnaast moet in het omgevingsplan de waarde van het gezamenlijke geluid ter hoogte van deze geluidgevoelige gebouwen worden vastgesteld. Dit is de gesommeerde geluidbelasting door alle geluidbronnen (wegverkeer, industrie en railverkeer).

Naast het vaststellen van het gezamenlijke geluid moet in de motivering ook worden aangegeven in hoeverre het gecumuleerde geluid aanvaardbaar is. Dit gecumuleerde geluid is niet hetzelfde als het gezamenlijke geluid. Bij het berekenen van het gecumuleerde geluid wordt ook de geluidbelasting van het industrielawaai, wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gesommeerd, maar deze deelbijdragen worden dan éérst gecorrigeerd



voor de verschillende mate van hinderbeleving tussen deze verschillende geluidsoorten. Tot slot moeten de akoestische gevolgen door het veranderen van de verkeersintensiteit of de geluidoverdracht binnen het aandachtsgebied door het bouwen of slopen van gebouwen of bouwwerken bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan worden gemotiveerd.

Toetsing

Ten behoeve van het planvoornemen is door Aveco de Bondt in maart 2025 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in als bijlage 5.

Uit de resultaten blijkt dat het geluid door gemeentewegen ten hoogste 58 Lden is. Bij 9 woningen is het geluid hoger dan de standaardwaarde van 53 Lden. De Haven is de maatgevende weg. Het treffen van geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk of stuit op overwegende bezwaren van financiële, verkeerskundige en/of stedenbouwkundige aard. Daarmee komt het plan in aanmerking voor gevelmaatregelen bij de ontvanger. Aangetoond is dat er geen (significante) indirecte akoestische effecten plaatsvinden door het nieuwbouwplan als gevolg van veranderend verkeer en wijziging van de geluidoverdracht.

Wat betreft geluid door activiteiten geldt dat voornamelijk het zwembad een aandachtspunt is. Het zwembad is alleen geopend tussen mei en september op warme en zonnige dagen. Omdat het geluid niet het gehele jaar optreedt en beperkt is van duur, wordt het optredende stemgeluid niet als onaanvaardbaar gesteld. Als voorwaarde hierbij kan worden gehanteerd dat de geluidwering van gevels van de woningen zodanig is, dat wordt voldaan aan de toetswaarden voor het geluid in een geluidgevoelige ruimte.

Gelet op de huidige bouwstandaard die uitgaat van duurzaamheid en (thermische) isolatie, is voldoende aannemelijk dat de gerealiseerde geluidwering van de gevels met een gebalanceerd ventilatiesysteem circa 26 tot 27 dB bedraagt. Indien wordt gekozen voor ventilatieroosters dan moet een suskast worden toegepast met voldoende geluidwering. Hieruit volgt dat een het binnen niveau in de woningen haalbaar is en kan worden geborgd. De geluidwering van de woningen wordt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning nog aangetoond.

Er is geen sprake van een overschrijding van de standaardwaarde als gevolg van de geluidbronsoort gemeentewegen én overschrijding van de toetswaarde door het zwembad op dezelfde gevel. Er is daarom geen aanleiding om het gecumuleerd en gezamenlijk geluid te bepalen.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

5.9 Bodem

Het beschermingsniveau voor de bodem blijft hetzelfde onder de Omgevingswet. De zorgplicht verplicht iedereen bij (dreigende) bodemverontreiniging of aantasting tot het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd. Dit gaat zowel om het voorkomen als het ongedaan maken van verontreinigingen en aantastingen. Met de komst van de Omgevingswet verandert dit niet.

Onder de Omgevingswet zijn de milieubelastende activiteiten die in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn aangewezen bepalend voor de zorgplicht. Hiervoor geldt de specifieke zorgplicht in artikel 2.11 van het Bal. Deze zorgplicht geldt voor iedereen die een aangewezen milieubelastende activiteit uitvoert. In hoofdstuk 19 van de Omgevingswet worden regels gegeven waarmee de overheid snel kan handelen bij verontreinigingen of aantasting van de bodem door een ongewoon voorval. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een ongeluk waarbij verontreinigde stoffen vrijkomen.



Met de regels over de specifieke zorgplicht van het Bal zijn de meeste aanleidingen voor het ontstaan van bodemverontreiniging gereguleerd. Als er geen sprake is van een aangewezen milieubelastende activiteit of ongewoon voorval, dan gelden er andere regels. Welke regels gelden, hangt af van de situatie.

Voor activiteiten waar geen andere zorgplichtbepalingen voor gelden, kan de algemene zorgplicht van de Omgevingswet van toepassing zijn. Deze staat in artikel 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet en geldt voor iedereen. Deze zorgplicht heeft daarmee een vangnetfunctie. Deze zorgplicht is niet strafrechtelijk handhaafbaar.

In de Omgevingswet is verder een algemene verbodsbepaling opgenomen. Deze verbodsbepaling is breed gedefinieerd. Het is namelijk voor iedereen verboden om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. De bodem is als onderdeel van de fysieke leefomgeving daarmee ook beschermd.

Decentrale overheden kunnen specifieke zorgplichten opnemen in het omgevingsplan, die zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk handhaafbaar zijn. Deze zorgplichten kunnen een rol spelen voor activiteiten die niet of gedeeltelijk onder het Bal gereguleerd zijn.

Toetsing

Door Aveco de Bondt is in 2025 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat zintuiglijk heterogeen verdeeld zijn over de locatie in de bovengrond tot circa 0,5 m-mv bijmengingen aangetroffen met puindeeltjes. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond bij een voormalige afleverzuil een overschrijding van de interventiewaarde bodemkwaliteit voor minerale olie is aangetoond.

Op basis van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is ter plaatse van de voormalige afleverzuil een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de oppervlakte waarover de interventiewaarde wordt overschreden circa 75 m² bedraagt. De aanwezigheid van verontreiniging met een gehalte boven de interventiewaarde is beperkt tot de laag met een diepte van 0,5 tot 1,8 m-mv. De omvang van de grond met gehalten boven de interventiewaarde bedraagt circa 100 m³. Uit het onderzoek blijkt dat de omvang van de grondwaterverontreiniging met concentraties boven de signaleringsparameters circa 100 m³ bedraagt. De omvang van sterke verontreiniging in grond en grondwater is hiermee globaal vastgelegd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en/of het grondwater (in de huidige staat) niet voldoet aan de toelaatbare kwaliteit voor de bouw van een bodemgevoelig gebouw.

De toelaatbare bodemkwaliteit wordt overschreden, omdat in meer dan 25 m³ bodemvolume de interventiewaarde voor minerale olie wordt overschreden. Het bodemgevoelig gebruik kan uitsluitend plaatsvinden na sanerende of beschermende maatregelen.

Conclusie

In het omgevingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de benodigde sanering of beschermende maatregelen op de locatie. Eventuele saneringen worden voorafgaand aan de bouw uitgevoerd.



5.10 Activiteiten en milieuzonering

In de Omgevingswet staat het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' centraal (afgekort: ETFAL). Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient gemotiveerd te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies. Voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten dient te worden voorkomen ten behoeve van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Bij het beoordelen of sprake is van balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies werd tot 1 januari 2024 veelvuldig gebruik gemaakt van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Er wordt gewerkt aan een opvolger van deze handreiking, maar deze is momenteel nog niet beschikbaar. Uitgangspunt van de systematiek van activiteiten en milieuzonering is dat voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies leidt tot balans tussen deze verschillende functies binnen een gebied. Op deze manier kan gestreefd worden naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omdat de opvolger van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' momenteel nog niet beschikbaar is, wordt bij de beoordeling gebruik gemaakt van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze handreiking zijn richtafstanden voor verschillende bedrijfstypen opgesteld welke aanvaardbaar worden geacht ten opzichte van milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals woningen), waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijf)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de handreiking zijn bedrijven ingedeeld in verschillende milieu categorieën, waarbij geldt: hoe hoger de milieucategorie, hoe zwaarder de milieubelasting. De richtafstanden tussen bedrijven en milieuhinder gevoelige bestemmingen nemen dus toe naarmate een bedrijf in een hogere milieucategorie wordt ingedeeld.

Toetsing

Het besluitgebied ligt ten zuiden van het centrum van Sint-Maartensdijk. Gezien er verschillende functies rondom het besluitgebied aanwezig zijn, kan het getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Deze omgevingstype houdt in dat de afstand tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven met 1 stap verkleind mag worden. Rondom het plangebied dient rekening te worden gehouden met de volgende functies

- Kantoorfuncties direct grenzend aan het besluitgebied;
- Sportfuncties te zuiden van het plangebied.

Ten westen direct grenzend aan het plangebied blijft een deel van de kantoorfunctie behouden. Kantoren worden getypeerd als milieucategorie 1 waarbij in gemengd gebied mag worden uitgegaan van een richtafstand van 0 meter. De aangrenzende kantoorfunctie vormt daarmee geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

Ten zuiden op een afstand van 30 meter ligt het openluchtwembad Haestinge. Hiervoor geldt een milieucategorie van 4.1, met bijbehorende in gemengd gebied van 100 meter. Hierbij is het aspect geluid maatgevend. In paragraaf 5.8 is aangetoond dat het zwembad geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling als de juiste akoestische maatregelen getroffen worden. Wat betreft de sportvelden geldt dat deze op voldoende afstand van het besluitgebied liggen en daarmee geen hinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



5.11 Luchtkwaliteit

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de rijksomgevingswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit in en nabij aandachtsgebieden. Verder moet de luchtkwaliteit beoordeeld worden in de volgende gevallen:

- een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij het toelaten in omgevingsplan: de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter. Of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij het toelaten in omgevingsplan: de aanleg van een auto(snel)weg.

Op locaties die aan één van de volgende criteria voldoen, is geen toetsing of monitoring van de luchtkwaliteit nodig:

- relatief kort verblijven (blootstellingscriterium);
- het gaat om arbeidsplaatsen (artikel 2.2 Bkl);
- mensen daar niet kunnen komen (toepasbaarheidsbeginsel), bestaand uit:
 - A. locaties waar het publiek niet kan komen en waar geen vaste bewoning is
 - B. de rijbaan en middenberm van wegen, tenzij voetgangers toegang hebben tot de middenberm.

De regel is dat de luchtkwaliteit niet beoordeeld wordt op plekken die niet openbaar toegankelijk zijn voor het publiek. Daarom zijn deze plaatsen uitgezonderd van toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Verder is het aan de gemeente om beoordelen of er nog extra maatregelen nodig zijn om de luchtkwaliteit op een aanvaardbaar niveau te krijgen. De gemeente kan dit doen door lokale omgevingswaarden te formuleren. De gemeente dient bij nieuwe ontwikkelingen zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op grond van de algemene zorgplicht voor het woon- en leefmilieu dient de gemeente de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit af te wegen.

Toetsing

Sinds 1 januari 2023 is het CIMLK het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en per 1 januari 2024 de Omgevingswet (Ow). Echter, rondom het besluitgebied zijn geen meetpunten aanwezig. Uit de data van Atlas van de leefomgeving blijkt dat de totale concentraties NO₂ ter hoogte van het plangebied 10,6 µg/m³, PM₁₀ 13,8 µg/m³ en PM_{2,5} 6,9 µg/m³ betreffen. Dit zit onder de grenswaarden. De gemeente Tholen behoort niet tot de aandachtsgebieden.

Woonwijken en woningbouwontwikkelingen zijn NIBM als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Voor onderhavig planvoornemen geldt dat het gaat om 17 appartementen. Hierdoor blijft de ontwikkeling ruim onder de grenswaarde van 1.500 woningen en kan daarom worden getypeerd als NIBM.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling kan als NIBM worden getypeerd en daarmee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering.



5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Toetsing archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen' heeft het plangebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Bij deze dubbelbestemming hoort een hoge archeologische waarde. Derhalve heeft Laagland Archeologie in augustus-september 2025 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd aan de Haven 9 te Sint-Maartensdijk. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7. Dit onderzoek is beoordeeld door het OAS (Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband) en is akkoord bevonden in mei 2026.

Het plangebied is gelegen op de kade van de voormalige haven van Sint-Maartensdijk die waarschijnlijk is aangelegd op een kreekrug. De voormalige haven en Sint-Maartensdijk liggen aan/in een nevengeul (kreek) van de Pluimpot die ergens in de Middeleeuwen is afgedamd. Sint-Maartensdijk is op de kreekrug (oude kreekronden) ontstaan en in deze nevengeul is er een haven aangelegd. Onzeker is hoe ver deze kreek is ingesneden ter hoogte van het plangebied en of er nog resten van het Wormer Laagpakket of zelfs het daar bovenop gegroeide Hollandveen nog aanwezig is. Vanwege de ligging in het gebied rondom de (voormalige) haven, heeft er heel waarschijnlijk ophoging plaatsgevonden binnen het plangebied. Deze ophoging heeft op z'n vroegst ergens in de Late Middeleeuwen plaatsgevonden. Het plangebied was mogelijk vanaf de Late Middeleeuwen bebouwd. Tot 1989 was het uiterst oostelijk deel van het plangebied onbebouwd deel en verder bestond de bebouwing tenminste deels uit een (kolen)pakhuis. Er kan enige verstoring zijn binnen het plangebied door verschillende bouwfasen. Tegelijkertijd kunnen dankzij verschillende ophogingsfasen archeologische resten bewaard zijn gebleven. De funderingspalen van de bebouwing uit 1989 zijn volgens een palenplan gerealiseerd dat kan doorgaan voor een archeologieduurzaam bouwplan.

De archeologische verwachting is hoog vanaf de Volle Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd. Archeologische resten kunnen worden aangetroffen in ophogingen en/of top van de natuurlijke ondergrond. Er is sprake van een gestapeld landschap, maar vanwege erosie worden er alleen niveaus in het Laagpakket van Walcheren en ophogingen verwacht (periodes Volle Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd). De hoge archeologische verwachting vanaf de Volle Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd moet worden gehandhaafd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems). Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Hiertoe dient een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld.

Conclusie archeologie

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiertoe dient een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld.



Toetsing cultuurhistorie

Haven 9 ligt aan de kop van de plak waar voorheen de haven van Sint Maartensdijk gelegen was. De haven was, samen met De Markt het economische brandpunt waarmee Sint Maartensdijk relatief welvarend is geworden. De haven is daarom een belangrijk element in de historische stadplattegrond van Sint Maartensdijk.

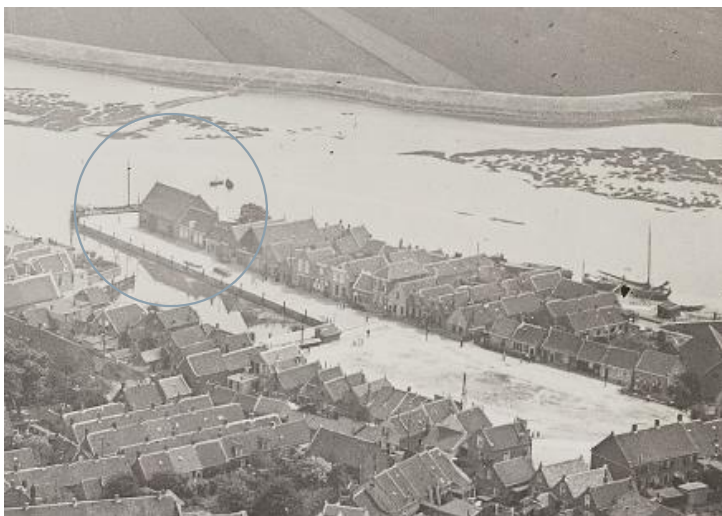
Hieronder volgen twee zinsneden uit van het beleidsstuk 'Beschermd stads- en dorpsgezicht' uit 1988 van gemeente Tholen waarin dit belang ook duidelijk wordt. De eerste zinsnede geeft dit zeer specifiek aan, de tweede zinsnede geeft het belang van het behoud van de historische structuur aan.

*"Bij de bescherming van het stadsgezicht St. Maartensdijk ligt het accent op de gave historisch-ruimtelijke structuur van de stadskern. De oorspronkelijke ruimtelijke relatie met het omringende polderland en de Westerschelde is door nieuwbouwwontwikkelingen, respectievelijk Deltawerken vrijwel geheel verdwenen. Als begrenzing is derhalve gekozen het oorspronkelijk beloop van de voormalige singelgrachten Oostvest en Westvest, **de havensituatie** en de aantakkingen van Westpoort en Noordpoort omdat deze zowel een duidelijke ruimtelijke als historisch herkenbare begrenzing vormen tussen de kern en de latere uitbreidingen."*

"Doel van de aanwijzing is, de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor de ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt."



Figuur 9. Historische opbouw Sint Maartensdijk



Figuur 10. Vooroorlogse luchtfoto Haven Sint Maartensdijk

De Markt en de Haven zijn de twee plekken waarmee Sint Maartensdijk relatief welvarend is geworden. Het zijn daarom belangrijke elementen in de historische stadplattegrond van Sint Maartensdijk.

Hoewel de Markt is nog steeds aanwezig is, is de haven in de jaren zestig gedempt ten behoeve van stedelijke uitbreidingen en was door de komst van de Deltawerken niet meer nodig. De zuidelijke gevellijn van de Haven is echter nog duidelijk te zien in het stedenbouwkundige patroon van het Centrum.

De kop waar haven 9 zal worden gebouwd is in de jaren vaak van invulling veranderd. In de naastgelegen vooroorlogse foto (figuur 10 en figuur 11) is te zien dat hier een grote opslagschuur heeft gestaan. Dit is een relatief groot volume ten opzichte van de andere bebouwing in de gevellijn en daarmee een verbijzondering van het straatbeeld.



Figuur 11. Vooroorlogs gevelbeeld (bij benadering)



Figuur 12. Gevelbeeld uit 2024

Het terrein voor haven 9 is momenteel onbebouwd. In de onderstaande luchtfoto (fig. 12) is het gevelbeeld van Keethil en Haven te zien. Hierin is te zien dat het gesloopte gebouw geen sterke aansluiting heeft met het historische straatbeeld. De variatie in parcellering, bouwmassa, kaprichting, kleur- en materiaalgebruik en gevelindeling van de voormalige bebouwing van Haven 9 (rood omlijnd) wekt sterk af van.



Figuur 13. Weergave aanzicht ontwerp van het beoogd initiatief



Figuur 14. Gevelbeeld voorstel voorgevel Haven 9



In het voorgestelde plan is te zien dat deze qua variatie in parcellering, bouwmassa, kaprichting, kleur- en materiaalgebruik en gevelindeling aansluit bij het bestaande, historische gevelbeeld. Daarbij ontstaat tevens een opbouw in hoogte. Van een mix van één laag en een kleine twee lagen met kap naar een ruime twee lagen met het nieuwe accent van drie lagen met kap op de kop. Hiermee wordt in de opbouw van het gevelbeeld een link gelegd met de vooroorlogse situatie. Waar de grote schuur op kop van het havenhoofd eerder een duidelijk herkenningspunt was, zal het hoogteaccent dat in de nieuwe situatie worden. En dat kan de stedenbouwkundige structuur van Sint Maartensdijk op deze plek goed gebruiken.



Figuur 15. Gevelbeeld met voorstel

Conclusie

Hiermee voldoet het ontwerp aan het doel om binnen het beschermde stadsgezicht *de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied* te behouden.

5.13 Water

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan/BOPA rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het waterschap dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Toetsing

Binnen de weging van het waterbelang wordt gekeken naar de beoogde activiteit in relatie tot de gevolgen voor het beheer van het watersysteem. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, derhalve is het aanmeldformulier van het waterschap voor de watertoets ingevuld. Deze is opgenomen als bijlage 8 bij deze motivering. Dit aanmeldformulier moet voorgelegd worden aan het waterschap. Uit het aanmeldformulier blijkt dat het de totale hoeveelheid aan verharding af zal nemen met 127 m². Bovendien worden de parkeerplaatsen behorend bij het plangebied gerealiseerd met grasbeton. In de huidige situatie is de parkeerplaats in zijn geheel verhard. Ondanks dat er geen waterberging wordt gerealiseerd zal door beoogd initiatief de situatie t.b.v. waterberging door de afname aan verharding verbeteren.

Conclusie

Uit het aanmeldformulier blijkt dat er geen belangrijke aandachtspunten voor de waterhuishouding zijn.

5.14 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:



- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Toetsing

Rondom het besluitgebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle buisleiding ligt op met dan 2 kilometer en de dichtstbijzijnde risicovolle transportroute op meer dan 5 km. Het zwembad ten zuiden staat aangeduid als risicovolle inrichting, echter is hier geen contour voor opgenomen en vormt deze daarmee geen risico voor de beoogde ontwikkeling.

Tot slot ligt het besluitgebied in het gifwolkaandachtsgebied van het bedrijventerrein Theodorus haven te Bergen op Zoom. Er is enkel een toxisch scenario relevant. Maatregelen gericht op explosies en brand zijn dus niet van toepassing. De te treffen bouwkundige maatregel tegen een gifwolk is het afsluitbaar maken van automatische ventilatie. Dit is al een standaard bouwkundige eis in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



6 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

6.1 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het gemeentebrede omgevingsplan. Tot het zogenaamde tijdelijke deel van het omgevingsplan behoort het bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen'. Woningbouw op de locatie is in strijd met het bestemmingsplan. Derhalve is een aanpassing van het omgevingsplan nodig. Het instrument dat wordt toegepast om deze aanpassing te bewerkstelligen is een TAM-omgevingsplan. Dit plan lijkt op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het gemeentebrede omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan, wordt het als een separaat hoofdstuk toegevoegd aan het gemeentebrede omgevingsplan. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22K van het omgevingsplan.

6.1.1 Algemene bepalingen

In de Algemene bepalingen staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden.

Door het toepassingsbereik (art. 2) wordt bepaald op welke locatie het omgevingsplan van toepassing is en koppelt de plankaart aan het TAM-omgevingsplan. Ook wordt bepaald dat andere "oude" bestemmingsplannen niet van toepassing zijn op de locatie. Aanvullend wordt ook geregeld dat de regels uit de bruidsschat niet van toepassing zijn als zij in strijd zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Hiervan zijn uitgezonderd de regels over vergunningsvrij bouwen uit de bruidsschat.

De wijze van meten (art. 3) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Door art 4 worden de aanvraagvereisten uit de bruidsschat ook van toepassing verklaard op een omgevingsvergunning op grond van dit hoofdstuk. Bij het opnemen van een vergunningplicht in het omgevingsplan worden tevens beoordelingsregels en aanvraagvereisten opgenomen.

6.1.2 Functies en activiteiten

De functies en activiteiten beginnen telkens met een toepassingsbereik en functieomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende functie is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (beoordelingsregels). Alle regels die op een bepaalde functie van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de regels met betrekking tot deze functie zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgelinkt hoeft te worden. Dit TAM-omgevingsplan kent de volgende functies:



Artikel 5 Wonen- gestapeld

Deze functie is van toepassing op gronden die voor woningbouw worden uitgegeven. De gronden zijn dan ook bestemd voor de woonfunctie. Ook bij deze functie behorende voorzieningen, zoals tuinen, wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen en water zijn toegestaan. Ook functies zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water-infiltratie en watertransportvoorzieningen mogen worden opgericht binnen de functie wonen-gestapeld.

6.1.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat enkele bepalingen omtrent beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een bouwbeperking en geen gebruiksbeperking. Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit TAM-Omgevingsplan, - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht komen te vallen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is expliciet bepaald, dat het doen van (proef)boringen, waaronder naar schaliegas, niet is toegestaan in verband met te verwachten negatieve effecten. Daarnaast wordt het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane maten. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is bepaald, dat de wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de geldende parkeernormen.

6.1.4 Overgangsregels

De overgangsbepaling heeft onder andere tot doel de rechtszekerheid te verzekeren van bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.



7 Financiële haalbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer er kosten zijn verbonden aan de exploitatie van locaties die door de gemeente moeten worden verhaald, dient er een verantwoording van de wijze waarop de kosten worden verhaald te worden onderbouwd. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaal plichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

7.2 Kostenverhaal

Voor de gronden in deze specifieke ontwikkeling die in eigendom zijn van particulieren wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die de gemeente maakt bij de ontwikkeling van de eigen gronden worden verrekend in de grondprijs. Het plan is economisch haalbaar. Dit blijkt uit grondexploitatieberekeningen. In deze opzet zijn kosten meegenomen van o.a. verwerving, bouwrijp maken, woonrijp maken, planontwikkelingskosten, rente en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast zijn de opbrengsten geraamd voor de verschillende woningen. In de actuele grondexploitatie is voorzien in de raming van zowel de gerelateerde uitgaven als inkomsten. De berekening gaf een positief resultaat te zien. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan bevestigd.



8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit – leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging – met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4,5 en 7). Hieruit blijkt dat het realiseren van 17 appartementen een gewenste invulling is ter plaatsen van het leegstaande kantoorpand. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen onaanvaardbare negatieve effecten voor de fysieke leefomgeving.

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.



Bijlage 1 Project-mer-beoordeling



Bijlage 2 Quickscan flora en fauna



Bijlage 3 Naderonderzoek flora en fauna



Bijlage 4 Stikstofonderzoek



Bijlage 5 Akoestisch onderzoek



Bijlage 6 Bodemonderzoek



Bijlage 7 Archeologisch onderzoek



Bijlage 8 Ingevulde watertoets

