

Motivering

TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22f Luchtenburgseweg 3 Tholen

Gemeente Tholen



Colofon

Rapport: Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Luchtenburgseweg 3 Tholen

Projectnummer: 25074

Datum: 21 januari 2026

Versie: 5

Prophys B.V.

Europalaan 6d

5232 BC 's-Hertogenbosch

088 40 40 101

info@prophys.nl

prophys.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Procedure	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het project en zijn omgeving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie	6
2.1.2 (bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan	6
2.2 Toekomstige situatie	8
2.2.1 Ontwikkeling	8
2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan	9
3. Vooroverleg	10
3.1 Intaketafel	10
3.2 Participatie	10
3.3 Vooroverleg ketenpartners	10
4. Beleidskader	11
4.1 Nationaal beleid	11
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	11
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2 Provinciaal beleid	12
4.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie	12
4.2.2 Omgevingsverordening Zeeland	14
4.3 Regionaal beleid	15
4.3.1 Visie op wonen en leven in West-Brabant, Tholen en de Bevelanden 2030	15
4.3.2 Zeeuwse woondeal	16
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.4.1 Omgevingsvisie Tholen	17
4.4.2 Beleidsplan Groen	18
4.4.3 Handelingskader ruimte voor ruimte gemeente Tholen 2022	19
4.4.4 Woonvisie 2021-2026	20
4.4.5 Water- en rioleringsplan deel 1 en 2	21



5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	23
5.1 M.e.r.-beoordeling	23
5.2 Duurzaamheid	23
5.3 Mobiliteit en parkeren	24
5.4 Ecologie	25
5.5 Groen en landschappelijke inpassing	28
5.6 Luchtkwaliteit	28
5.7 Niet gesprongen explosieven	29
5.8 Geluid	29
5.9 Bedrijven en milieuzonering	31
5.10 Omgevingsveiligheid	33
5.11 Gezondheid	34
5.12 Beeldkwaliteit	36
5.13 Cultureel erfgoed en archeologie	38
5.14 Bodemkwaliteit	39
5.15 Water en riolering	41
5.16 Kabels en leidingen	45
6 Juridisch kader TAM-omgevingsplan	46
7. Financiële haalbaarheid	48
7.1 Economische uitvoerbaarheid	48
7.2 Kostenverhaal	48
8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	49
Bijlage(n)	50

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bouwperceel aan de Luchtenburgseweg 3 te Tholen te wijzigen naar een woonfunctie. Hierbij zal de bestaande agrarische bebouwing worden gesloopt en worden ingezet om twee nieuwe woningen c.q. bouwkvavels te ontwikkelen. Op basis van het huidige (tijdelijke) omgevingsplan is het niet mogelijk om het beoogd initiatief te realiseren.

Om het initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het geldende omgevingsplan noodzakelijk. Onderdeel van een wijziging van het omgevingsplan is een motivering van de fysieke leefomgeving waarin wordt verantwoord dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document voorziet in deze motivering.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Tholen, sectie O, nummers 2332 en 2333, plaatselijk bekend als de Luchtenburgseweg 3 Tholen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5.405 m².

De locatie ligt in het buitengebied ten westen van Tholen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische percelen met af en toe een woon- of bedrijfsfunctie. Ten noorden ligt de provinciale weg N286 en in westelijke richting de N659.

Navolgende afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied.



Ligging plangebied (oranje omcirkeld)



Begrenzing plangebied (rood omlijnd)

1.3 Procedure

In overeenstemming met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente. De gemeenteraad stelt het wijzigingsbesluit uiteindelijk vast en neemt daarmee het besluit om het omgevingsplan te wijzigen. Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing bestaat uit 8 hoofdstukken. Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het planvoornemen waarbij wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het proces van het vooroverleg uiteengezet. Hoofdstuk 4 richt zich op het relevante beleid en er wordt getoetst of het plan passend is binnen de beleidsuitgangspunten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op dit plan. Hoofdstuk 6 bevat het juridisch kader van het TAM-IMRO omgevingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft de financiële haalbaarheid van het plan en hoofdstuk 8 omvat tot slot een algehele conclusie.

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van Tholen, tussen de bebouwde kom en de provincialeweg N286. Langs de Luchtenburgseweg liggen diverse woonpercelen, ook het perceel wat direct ten oosten van het plangebied is gelegen heeft een woonfunctie. Verder betreft de directe omgeving van het plangebied vooral agrarische gronden.

Het plangebied betreft een agrarisch bouwperceel. Binnen het plangebied zijn een viertal bouwwerken aanwezig, te weten een loods, werkplaats, landbouwloods en varkenshok. Vanuit de Eeweg en de Luchtenburgseweg is het plangebied bereikbaar via een (zand)weg. Het plangebied wordt door een verbindende weg verdeeld in twee kavels (kadastraal bekend TLN-O-2332 en TLN-O-2333). De verbindende weg ontsluit de twee kavels en dient tevens voor de ontsluiting van de omringende (agrarische) gronden.



Plangebied in vogelvlucht (gezien vanuit zuidelijke richting)

2.1.2 (bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' (onherroepelijk sinds 19 december 2013), welke onderdeel uitmaakt van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Tholen, kent het plangebied de functie 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologie – 2'. Daarnaast ligt er op het plangebied de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingplan 'Buitengebied Tholen' (plangebied rood omlind)

De voor 'Agrarisch' aangegeven gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven en tevens voor bestaand gebruik voor kleinschalig kamperen, aquacultuur als neventak, niet-grondgebonden agrarische activiteiten als neventak, aan de functie ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en bij deze functie behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Het grootste gedeelte van het plangebied is voorzien van een bouwvlak, waarbinnen mogen worden gebouwd:

- gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, bassins voor aquacultuur en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gezien de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan. Voor het bouwen geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan:

- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, stapmolens, schokgolfgeneratoren, bassins voor aquacultuur en voorzieningen voor opslag;
- aansluitend aan het bouwvlak: sleufsilos en kuilvoerplaten tot een oppervlakte van maximaal 2.000 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- wateropslag waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 6 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;

- aansluitend aan het bouwvlak: gebouwen en overkappingen voor sanitaire voorzieningen en/of recreatieruimten voor kleinschalig kamperen;

De voor 'Waarde - Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s) - mede bedoeld voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Beoogd is de agrarische functie te wijzigen naar 'Wonen' met twee bouwtitels. De twee woningen (met nieuwe huisnummers 3a en 3b) worden dusdanig op de kavels gesitueerd, dat er een oriëntatie is op het omringende landschap en de verbindende weg tussen de twee kavels. Beide kavels zijn ca. 2.703 m² groot. De verbindende verharde weg (met recht van overpad) wordt circa 3 m breed met aan weerszijden een strook van 1 m onverharde weg. De weg wordt tevens aan weerszijden voorzien van een beukenhaag. De bestaande bomen en watergangen op het terrein worden zoveel mogelijk behouden. Daarnaast worden rondom het plangebied nieuwe bomen en een haag aangeplant. De landschappelijke inrichting van het plangebied is uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan, welke als separate bijlage bij deze motivering is gevoegd.



Situatietekening planvoornemen



Bouwvlak

Het bouwvlak beslaat de gehele oppervlakte van beide kavels. De hoofd- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd.

Hoofdgebouwen

De maximale inhoud van de hoofdgebouwen bedraagt 750 m³. Tevens bedraagt de maximale bouwhoogte 8 m en de maximale goothoogte 4 m.

Bijgebouwen

De bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 150 m² met een maximale bouwhoogte van 6 m en een maximale goothoogte van 3 m.

2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan

Voorliggend initiatief voorziet in een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met twee bouwtitels. Zowel met betrekking tot de gebruiksregels als de bouwregels is het plan in strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden gewijzigd via de TAM-IMRO.



3. Vooroverleg

3.1 Intaketafel

Op 4 november 2024 is het plan behandeld aan de intaketafel, waarbij geadviseerd is medewerking te verlenen aan het verzoek voor het realiseren van twee bouwtitels op de Luchtenburgseweg 3 en dat er bij de nadere uitwerking de ketenpartners betrokken worden. Daarnaast is aangegeven dat er extra aandacht dient te worden uitgegaan naar de beeldkwaliteit van de omgeving. Ook heeft er op 8 april 2025 een startoverleg tussen initiatiefnemers en gemeente plaatsgevonden met oog op afstemming van inhoud en procedure.

Voorliggend plan is voorzien van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording (zie daarvoor paragraaf 5.12 beeldkwaliteit en het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage). Ook is het plan reeds voorgelegd aan de ketenpartners welke positief hebben gereageerd op het plan.

3.2 Participatie

Initiatiefnemer heeft zorggedragen voor het zorgvuldig doorlopen van het participatietraject. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de belanghebbenden uit de omgeving, te weten de bewoners van het aangrenzende perceel Luchtenburgseweg 1 Tholen. Tijdens het gesprek zijn de plannen door initiatiefnemers toegelicht en is er door de bewoners positief gereageerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is gedeeld met het bevoegd gezag.

3.3 Vooroverleg ketenpartners

Het planvoornemen wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de ketenpartners provincie Zeeland, waterschap Scheldestromen en veiligheidsregio Zeeland.



4. Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Conclusie

Voorliggend plan raakt niet aan nationale belangen zoals opgenomen in de NOVI.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning zonder provinciaal of nationaal belang, de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies voor provincie en Rijk het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Hierna volgen de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.



Conclusie

In hoofdstuk 5 “Omgevingsaspecten” wordt ingegaan op de betreffende onderwerpen vanuit het Bkl welke relevant zijn voor de ontwikkeling van de locatie. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in navolgende paragraaf behandeld.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie tot de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt geen ondergrens aangegeven. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor wel lijnen uitgezet (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De Afdeling geeft ook hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij woningbouw ligt de ondergrens in beginsel bij 12 woningen.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling “nieuw” is. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is, of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over zowel de bestaande bebouwing als over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte, en/of als er een wijziging van de gebruiksfunctie is deze op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Conclusie

In verband met de transitie van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie en de ontwikkeling van (slechts) twee woningen wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet te worden doorlopen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die Zeeland kent, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030. In de Zeeuwse Omgevingsvisie staan vier Zeeuwse ambities centraal. Deze vier ambities sluiten aan bij de uitdagingen die het Rijk genoemd heeft in zijn Nationale Omgevingsvisie, maar er wordt wel een Zeeuwse invulling aan gegeven. De ambities zijn samen met organisaties en mensen uit onze omgeving gemaakt. De vier ambities zijn:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland



- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
- Een duurzame en innovatie economie
- Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland

Bij het maken van keuzes, om de doelen uit de visie te halen, gebruikt de provincie vier afwegingsfactoren:

1. Doe meer met minder grond
Veel uitdagingen vragen extra ruimte. Denk aan extra waterberging, zonneparken of groen in de stad.
2. Werk samen en deel kosten en baten
De organisatie die de kosten draagt is niet altijd de partij die er het meest aan verdient. Dat is geen probleem, het biedt juist kansen. Door doelen te combineren, zullen de totale kosten in tijd en geld altijd lager zijn dan via afzonderlijke projecten. Bijvoorbeeld: de straat wordt opgebroken om de riolering te vernieuwen, gelijktijdig wordt glasvezelkabel aangelegd.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten
Door slim en passend bij de locatie te ontwerpen, wordt een verandering een verrijking van de omgeving.
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld
Plan voor de lange termijn, of plan iets wat later gemakkelijk een ander doel kan krijgen. Maar bedenk ook wat de neveneffecten kunnen zijn van een snelle en goedkope oplossing in de loop der tijd en in de wijde omgeving.

De afwegingsfactoren verwijzen naar de Zeeuwse kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn uitgezet en besproken met deelnemers aan het proces van opstellen van de Zeeuwse Omgevingsvisie en via een onderzoek getoetst bij de Zeeuwse bevolking. Op die manier drie Zeeuwse kernkwaliteiten ontstaan en een kernkwaliteit die de provincie willen ontwikkelen:

1. Genieten en opladen;
2. Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
3. We voelen ons verbonden met de historie;
4. Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Met betrekking tot wonen buiten stedelijk gebied geeft de provincie aan dat dit alleen mogelijk is onder bepaalde voorwaarden:

- 'Rood-voor-rood': Het verplaatsen van bestaande bebouwing.
- 'Ruimte-voor-Ruimte': Hierbij wordt het mogelijk gemaakt om de sloop van VAB te bekostigen met een bouwrecht voor een woning in het landelijk gebied per 500 m² te slopen schuur of 0,5 ha glastuinbouw. Hiermee wordt beoogd verrommeling van het landelijk gebied tegen te gaan.
- 'Rood-voor-groen': Het gaat hierbij om het mogelijk maken van woningbouw in het landelijk gebied in de vorm van landgoederen/buitenplaatsen.
- 'Woonwagenlocaties'.



Dit beleid is verankerd in de Zeeuwse Omgevingsverordening, wat hierna wordt behandeld.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' buiten stedelijk gebied. Om dit mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de 'ruimte voor ruimte' regeling, waarbij agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en woningbouw wordt mogelijk gemaakt.

Het plan sluit aan bij de doelen uit de omgevingsvisie doordat de woningbouw bijdraagt aan de behoefte naar kwalitatief goede nieuwbouwwoningen. Omdat de locatie in het buitengebied ligt wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het omringende landschap en worden groene elementen toegevoegd die passend zijn in het Zeeuwse landschap, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Daarnaast betreft het een toekomstbestendige ontwikkeling door rekening te houden met verduurzaming en klimaatadaptatie.

Conclusie

De transitie van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie met twee bouwtitels is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling.

4.2.2 Omgevingsverordening Zeeland

In de Omgevingsverordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Met betrekking tot wonen buiten stedelijk gebied middels ruimte-voor-ruimte is het volgende opgenomen:

Een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie buiten stedelijk gebied, als:

- a. er sprake is van ongewenste of in onbruik geraakte bebouwing;
- b. alle bedrijfsbebouwing op het betrokken bouwperceel wordt gesloopt, tenzij het gaat om een cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische boerderij;
- c. er maximaal 3 woningen op het betrokken bouwperceel worden gerealiseerd; en
- d. sloop en het voorkomen van heroprichting van de te slopen bebouwing worden gewaarborgd.

De realisatie van een woning wordt gecompenseerd door het slopen van een oppervlak van ten minste:

- a. 500 m² schuur;
- b. 0,5 ha glas; of
- c. andere bebouwing van een vergelijkbare grootte.

Er kan beperkt worden afgeweken van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen of van de verplichting het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, als uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.



Toetsing

De bestaande bebouwing binnen het plangebied betreft in onbruik geraakte agrarische bedrijfsbebouwing wat volledig zal worden gesloopt. Er worden twee woningen gerealiseerd, waarmee het maximum van drie niet wordt overschreden. Daarnaast wordt middels regels de sloop en het voorkomen van heroprichting van de te slopen bebouwing gewaarborgd. In totaal wordt 1000 m² aan bestaande schuren sloop, wat voldoende is voor de realisatie van de twee nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ruimte-voor-ruimte regeling uit de Omgevingsverordening Zeeland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Visie op wonen en leven in West-Brabant, Tholen en de Bevelanden 2030

In deze visie wordt de gezamenlijke analyse van de regio West-Brabant, Tholen en de Bevelanden als woon- en leefregio verwoordt en wordt een realistische aanpak van de problemen die op deze terreinen spelen aangepakt.

De visie is gericht op de volgende pijlers:

- Bouwen aan een toekomstbestendige woningvoorraad
- Kies voor bebouwd gebied
- Sorteert voor op de veranderende woningbehoefte
- Zoom in op particuliere eigenaren
- Heb aandacht voor middeninkomens
- Zorg voor de juiste kwaliteit
- Vergeet de betaalbaarheid niet
- Werk samen voor bijzondere doelgroepen
- Maak werk van duurzaamheid
- Kies voor een regionale aanpak met lokaal maatwerk

Het aantal huishoudens zal nog enkele jaren toenemen. Daarna volgt rond 2030 stagnatie en afname van het aantal huishoudens. De regio vergrijsst en mensen wonen langer zelfstandig, eventueel met ondersteuning. Daardoor stijgt de vraag naar aanpasbare en gelijkvloerse woningen. Tegelijk zorgt pensionering voor een daling van het besteedbaar inkomen. Een groot deel van deze mensen woont nu in een koopwoning. Zij zullen bij pensionering niet direct gaan verhuizen naar een huurwoning. De woningmarkt kenmerkt zich door een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen en een stabilisatie van 'goedkope scheefheid'. Vooral kleine één- en tweepersoonshuishoudens huren.

Doordat de ouderen in de toekomst veelal blijven wonen in grondgebonden koopwoningen is er voorlopig onvoldoende ruimte voor nieuwe koopstarters. Daardoor blijft de behoefte aan grondgebonden koopwoningen de komende jaren flink toenemen.



Toetsing

Hoewel de ontwikkeling niet binnen het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt, is er wel sprake van kwaliteitswinst door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van twee woonpercelen middels de ruimte-voor-ruimte-regeling. Het plan draagt bij aan de woningbehoefte door de realisatie van twee grondgebonden koopwoningen en kan daarmee mogelijk de doorstroom bevorderen. De woningen zijn onder andere geschikt voor gezinnen die op zoek zijn naar meer ruimte, waardoor een woning in de kern beschikbaar komt.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de regionale woningbehoefte, maar richt zich voornamelijk op kwaliteitswinst in het buitengebied.

4.3.2 Zeeuwse woondeal

Op 14 februari 2023 informeerde gedeputeerde staten van Zeeland provinciale staten over de vastgestelde Zeeuwse Woondeal. De Zeeuwse Woondeal is een samenwerking tussen de provincie, woningcorporaties, het rijk en de Zeeuwse gemeenten. 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. Het einddoel van de Woondeal is 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:
 1. 6.840 sociale huurwoningen
 2. 1.070 middenhuur (tot €1.000 per maand)
 3. 3.460 koopwoningen tot € 355.000
- Plancapaciteit bruto 21.270 woningen, waarvan 6.800 nulredenwoningen 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.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen in het buitengebied, met als doel kwaliteitswinst. Met de ontwikkeling van twee woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. Hoewel de woningen niet in de categorie 'betaalbaar' vallen, kunnen de woningen wel zorgen voor doorstroom. Daarnaast kunnen de woningen levensloopbestendig worden ingericht.

Conclusie

Gezien bovenstaande zijn de woningen toekomstbestendig en duurzaam en passen ze binnen de uitgangspunten uit de Zeeuwse Woondeal.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Tholen

Op 3 november 2024 is de Omgevingsvisie Tholen vastgesteld. In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen en maatregelen voor de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen vast voor de langere termijn en voor het hele grondgebied. Aan deze omgevingsvisie liggen 3 pijlers of verbindende thema's ten grondslag die onderling samenhangen: gezondheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast vindt er een uitwerking per kern plaats. Voor woningbouw in Tholen geldt dat het grootste deel van de behoefte aan woningbouw aangrenzend aan de stad zal worden gerealiseerd. Er zijn drie grote zoekgebieden voor woningbouw als afronding van de kern, binnen de bestaande infrastructuurgrenzen. Daarnaast zijn er een aantal kleinere zoekgebieden op inbreidingslocaties. Belangrijk daarbij is een groene kernafronding als overgang naar het buitengebied. Qua invulling moet dit passend zijn bij het open landschap in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en wandelroutes (bewegen – gezondheid). Navolgende afbeelding toont de visiekaart van Tholen.



Uitsnede 'Visiekaart – Stad Tholen' (ligging plangebied omcirkeld)



Toetsing

Uit de visiekaart blijkt dat het plangebied binnen een zoekgebied voor woningbouw is gelegen. Onderhavig plan, waarbij een agrarische locatie wordt omgevormd naar een woonlocatie, is daarmee passend in het toekomstbeeld van Tholen. Middels een landschappelijk inpassingsplan wordt ook zorgvuldig omgegaan met de inpassing in het overgangsgebied naar het buitengebied. Tevens is er aandacht voor klimaatadaptatie door voldoende waterberging te realiseren.

Conclusie

Het plan is passend binnen de omgevingsvisie van Tholen.

4.4.2 Beleidsplan Groen

De gemeente Tholen heeft het groenbeleid vastgelegd in het Beleidsplan Groen. Dit plan is door de gemeenteraad in april 2024 vastgesteld. Het groenplan geeft het belang van het groen voor de kernen aan. Er is omschreven hoe de gemeente wil omgaan met het groen, hoe het groen wordt ingericht en hoe het groen wordt beheerd. Daarnaast wordt aangegeven hoe de waarden die openbaar groen heeft in de kernen kunnen worden vergroot en wat daarvoor nodig is.

Gemeente Tholen werkt aan een gezonde, groene leefomgeving en daarmee een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Dat doen ze door in te zetten op:

- Meer groen
 - Stenen en tegels vervangen door groen
 - Extra aanplant van groen, zoals bomen en struiken
- Beter groen
 - Klimaatadaptief inrichten en beheren
 - Aantrekkelijk groen, mooi en beleefbaar
 - Vitaal groen
 - Divers groen
- Beter beleefbaar groen
 - Toegankelijk groen in de buurt, makkelijk te bereiken
 - Groen onderling verbinden, groen netwerk
 - Samen met inwoners, bijvoorbeeld door (gevel)tuinen

Toetsing

Het plangebied ligt in het buitengebied van Tholen. Voor de locatie zijn geen specifieke groene elementen, waarden of projecten opgenomen. Wel wordt over de randzones aangegeven dat er speciale aandacht is gewenst voor de overgang tussen woon-/werkgebieden en het buitengebied. Het streefbeeld is dat de kernrandzones passend zijn bij het omliggende landschap. Het gebruik van streekeigen beplantingen en het realiseren van een zachte vloeiende overgang naar landbouwgebied zijn ontwerpprincipes. Voor de inpassing van het plan in het omringende landschap is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als separate bijlage bij deze motivering is gevoegd.



Conclusie

Het plan wordt ingepast in het omliggende landschap middels een landschappelijk inpassingsplan en sluit daarmee aan bij het Beleidsplan Groen van de gemeente Tholen.

4.4.3 Handelingskader ruimte voor ruimte gemeente Tholen 2022

Het Handelingskader is van toepassing bij de afweging of er binnen de gemeente Tholen meegewerkt kan worden aan de realisatie van één of meerdere woningen ter compensatie voor de sloop van onbruikbare of niet waardevolle bebouwing, waarbij de herbouw van de gesloopte bebouwing planologisch onmogelijk wordt gemaakt; de zogenaamde provinciale ruimte voor ruimte regeling.

Naast de provinciale randvoorwaarden stelt de gemeente aanvullende voorwaarden om medewerking te verlenen aan de provinciale ruimte voor ruimte regeling:

1. Het plan mag de (agrarische) bedrijfsvoering in het buitengebied niet hinderen
2. De locatie van de te realiseren woning(en) moet aan bepaalde eisen voldoen (er moet sprake zijn van aansluiting op bestaande woonbebouwing)
3. Er worden afspraken gemaakt met de kopers van ruimte-voor-ruimte kavels/woningen
4. De omgeving wordt door de initiatiefnemer betrokken bij het plan
5. Er wordt door de initiatiefnemers geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit (minimaal 10% van de waardevermeerdering van de grond moet geïnvesteerd worden in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling)
6. Er worden afspraken gemaakt over het in stand houden van de maatregelen

Toetsing

Bij onderhavig ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanvullende randvoorwaarden van de gemeente Tholen. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

Ad. 1: In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de ruimtelijke scheiding tussen de beoogde woningen en de omliggende agrarische percelen.

Ad. 2: Het plangebied ligt naast het woonperceel aan de Luchtenburgseweg 1.

Ad. 3: Voor zover dit aan de orde is vanwege eigen ontwikkeling door initiatiefnemers, worden eventuele kopers van ruimte-voor-ruimte kavels/woningen door de initiatiefnemers op de hoogte gesteld van het feit dat de woningen in landelijk gebied gelegen zijn en wat dit inhoudt.

Ad. 4: Voor onderhavig plan is een participatietraject gevolgd (zie hoofdstuk 3).

Ad. 5: Voor het plan worden de bedrijfsloodsen gesloopt en is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Ad. 6: Er worden afspraken vastgelegd voor de uitvoering en het in stand houden van het landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte-regeling. Het plan is daarmee passend binnen het handelingskader van de gemeente Tholen.



4.4.4 Woonvisie 2021-2026

In oktober 2021 is de Woonvisie 2021-2026 door de gemeenteraad van Tholen vastgesteld. Deze visie gaat uit van het behouden en versterken van de bestaande woonkwaliteiten in de kernen en het buitengebied. De gemeente streeft naar een diverse, betaalbare en duurzame woningvoorraad, passend binnen de huidige en toekomstige woonbehoefte.

Er wordt ingezet op:

- het verhogen van de kwaliteit van de bestaande woningen
- aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw, met de nadruk op bouwen voor doorstroming
- een betaalbare en beschikbare woningvoorraad voor alle doelgroepen

Bij het ontwikkelen van plannen werkt de gemeente Tholen op volkshuisvestelijk gebied met het afwegingskader woningbouw. Dit helpt de gemeente en initiatiefnemers om plannen te ontwikkelen die aansluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte. Het afwegingskader woningbouw wordt toegepast voor plannen vanaf 11 woningen. Vanaf 11 woningen is ook de Laddertoets van toepassing. Plannen van maximaal 11 woningen worden vrijgesteld van toetsing aan het afwegingskader. Wel gelden voor deze plannen de volgende voorwaarden:

- De te ontwikkelen woningen leveren een bijdrage aan de variatie van woningtypologieën in de omgeving;
- Woningen worden in principe altijd levensloopbestendig gebouwd.

Onder levensloopbestendige woningen verstaat de gemeente Tholen woningen die levensloopbestendig worden gebouwd of in de toekomst eenvoudig levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. Een woning wordt als levensloopgeschikt gezien als:

- De indeling van de woning het mogelijk maakt dat alle belangrijke functies op dezelfde bouwlaag gerealiseerd worden of kunnen worden. De functies zijn: een slaapkamer, woonkamer, keuken, badkamer en toilet.
- De toegang van de woning kan worden betreden zonder traplopen.

Toetsing

Het plan maakt de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk in het buitengebied. Het plan is daarmee vrijgesteld van toetsing aan het afwegingskader. De te bebouwen ruimte binnen de twee kavel is groot genoeg om levensloopbestendige woningen te realiseren en alle belangrijke functies op de begane grond te realiseren. Ook eventuele mantelzorgconstructies zijn mogelijk. De nieuwe woningen zijn daarmee geschikt voor verschillende doelgroepen, zoals gezinnen en senioren, en leveren mogelijk ook een bijdrage aan de doorstroom, waardoor er woningen in de kern beschikbaar komen.

Conclusie

Het plan is door de ontwikkeling van twee woningen vrijgesteld van toetsing aan het afwegingskader. Gezien bovenstaande voldoet het plan wel aan de overige voorwaarden waardoor het plan passend is binnen de woonvisie.



4.4.5 Water- en rioleringsplan deel 1 en 2

In deel 1 en 2 van het Water- en Rioleringsprogramma 2023-2027 heeft de gemeente Tholen in samenwerking met Waterschap Scheldestromen in beeld gebracht welke keuzes zijn gemaakt op het gebied van water en wat er wordt gedaan om ook in de toekomst te kunnen rekenen op een duurzaam, veilig en gezond watersysteem.

De gemeente streeft de volgende doelen na voor de riolering in het stedelijk gebied:

- Zorgen voor de inzameling van stedelijk afvalwater;
- Zorgen voor het transport van stedelijk afvalwater;
- Zorgen voor de inzameling van regenwater (voor zover niet door particulier);
- Zorgen voor de verwerking van ingezameld regenwater;
- Voorkomen dat bij extreme neerslag het regenwater afkomstig van openbaar gebied leidt tot schade aan/in woningen of gebouwen. Hierbij wordt getoetst aan een kortdurende bui (bui Tholen) met een herhalingstijd van 100 jaar. In verband met de klimaatverandering zal de intensiteit van een bui met een herhalingstijd van eens in de 100 jaar toenemen. Door hier rekening mee te houden in berekeningen, houden we de klimaatverandering bij;
- Een doelmatig en duurzaam beheer van het rioleringsstelsel op basis van levenscycluskosten, waarbij een goede afweging wordt gemaakt tussen investerings- en exploitatiekosten; en
- Het verhogen van de circulariteit binnen de rioleringszorg met als doel de vermindering van de CO₂-uitstoot en hergebruik van materialen.

De gemeente streeft voor het grondwater de volgende doelen na:

- Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert; en
- Een doelmatig beheer van het grondwatersysteem op basis van levenscycluskosten, waarbij een goede afweging wordt gemaakt tussen investerings- en exploitatiekosten.

De gemeente streeft voor oppervlaktewater de volgende doelen na:

- De aanvoer van zoetwater naar Tholen en Sint Philipsland blijft behouden voor de landbouw en diverse functies in het stedelijk gebied;
- Voor het einde van de planperiode heeft er een optimalisatieslag ten aanzien van het beheer en onderhoud van de waterlopen in het bebouwde gebied van de gemeente Tholen plaatsgevonden die is vastgelegd in een door het waterschap en de gemeente gezamenlijk gedragen onderhoudsprogramma;
- Voor iedere waterloop in het bebouwde gebied van de gemeente Tholen is een specifiek streefbeeld beschikbaar ten aanzien van de inrichting en onderhoud van de waterloop afhankelijk van zijn functie;
- Het Water- en Rioleringsprogramma Tholen geeft expliciet weer hoe haar relatie is met de aanpalende beleidsvelden, waaronder in ieder geval de rioleringszorg, de gemeentelijke grondwaterzorgplicht, recreatie (waar onder sportvisserij), gemeentelijke havens en bluswatervoorzieningen; en



- Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de bovenstaande doelen zodanig ingevuld dat de resultaten daarvan in de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en het Omgevingsplan kunnen worden opgenomen.

Conclusie

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de waterbelangen van het waterschap en de gemeente ter plaatse van het plangebied en wordt uiteengezet hoe wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.



5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 M.e.r.-beoordeling

Inleiding

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

De m.e.r. procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van Bijlage V van het Omgevingsbesluit, dan is de procedure niet van toepassing. In de eerste kolom staat de omschrijving van de projecten, waarbij de bijbehorende m.e.r.-verplichtingen worden aangegeven in de vierde kolom.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang van het project (transitie van een agrarisch bouwperceel naar twee woonpercelen middels de ruimte-voor-ruimte-regeling) is er geen sprake van nadelige milieueffecten. In navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan. Het plan draagt juist positief bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Geconcludeerd kan worden dat, gelet op de aard, omvang en de effecten van het project, het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect milieueffectrapportage is sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.

5.2 Duurzaamheid

Inleiding

De gemeente Tholen werkt aan een duurzame en groene samenleving en zet in op een versnelling om de gemeente te verduurzamen. De gemeente werkt naar een klimaatneutraal en toekomstbestendig Tholen in 2050.

Planspecifiek

De nieuwe woningen dragen bij aan de duurzaamheidsdoelen door deze gasloos, energiezuinig en duurzaam te bouwen. Ook de buitenruimte wordt duurzaam ingericht door de aanleg van een waterbergingsvoorziening voor de opvang van hemelwater en de aanplant van groen. De aanleg van nieuw groen helpt tevens het tegengaan van hittestress.



Conclusie

Met betrekking tot het aspect duurzaamheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Mobiliteit en parkeren

Inleiding

In voorliggend plan is sprake van de omvorming van een agrarisch bedrijfsperceel naar twee woningen. Bezien moet worden of het plan effect heeft op het aantal verkeersbewegingen en de verkeersafwikkeling en of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

Planspecifiek

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via twee onverharde wegen richting de Eeweg en de Luchtenburgseweg. In de huidige situatie is sprake van agrarisch bedrijfsverkeer van en naar de locatie. Het (zware) verkeer ten gunste van het agrarisch bouwperceel komt te vervallen en daarvoor in de plaats komt enkel het verkeer van en naar de twee nieuwe vrijstaande woningen. Gesteld kan worden dat het plan een positief effect heeft op het aantal en type verkeersbewegingen.

Op basis van CROW- publicatie 744 genereert een vrijstaande koopwoning in het buitengebied van de niet stedelijke gemeente Tholen maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt daarmee in totaal maximaal 17,2 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de beperkte verkeersgeneratie in de nieuwe situatie kan worden gesteld dat de omliggende infrastructuur toereikend is voor de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

Parkeren

De gemeente Tholen heeft in september 2022 het Mobiliteitsplan Tholen 2022-2030 vastgesteld. In het mobiliteitsplan zijn parkeernormen opgenomen om bij nieuwe projecten te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd.

Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen, dit is inclusief een aandeel van 0,3 voor bezoekers. Beide woonpercelen bieden voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect mobiliteit en parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.



5.4 Ecologie

Inleiding

In de Omgevingswet zijn regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels voort uit de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij



kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

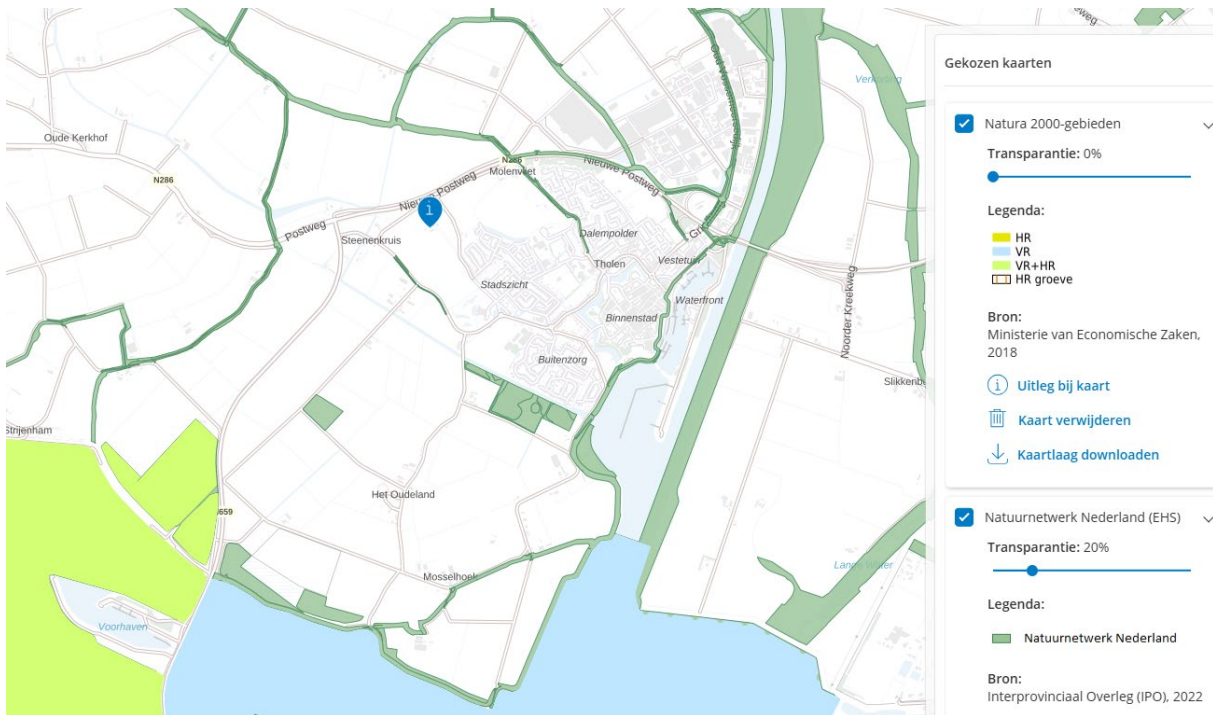
Planspecifiek

Gebiedsbescherming en stikstof

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid, van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Zoommeer en Oosterschelde en liggen op een afstand van ruim 2 km. Externe effecten als gevolg van onder andere licht, trillingen en geluid door de voorgenomen werkzaamheden zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden zijn door de afstand en de aard van de geplande werkzaamheden eveneens niet te verwachten. Echter om met zekerheid uit te kunnen sluiten dat er geen significante negatieve gevolgen kunnen plaatsvinden op Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie is een stikstofberekening noodzakelijk.

Door G.J.M. Bouwadvies B.V. is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage d.d. 1 mei 2025 (revisie 11-08-2025) met kenmerk 26301-R-S1 is als separate bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie waardoor significante effecten bij voorbaat kunnen worden uitgesloten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid, van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van circa 300 meter langs de Postweg. Gezien de ligging van het plangebied en de afstand tot het NNN-gebied zijn negatieve effecten op het natuurgebied als gevolg van het plan op voorhand uit te sluiten. Navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (bron: atlasleefomgeving.nl)

Soortenbescherming

Om te toetsen of het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op beschermde planten en diersoorten is door Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage d.d. 22 april 2025 met kenmerk 25-BE-1338 is als separate bijlage bij deze motivering gevoegd.

Op basis van uitgevoerd onderzoek worden geen effecten verwacht die een negatieve invloed kunnen hebben op mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. Dit doordat de beoogde te slopen bebouwing niet geschikt is als habitat voor beschermde soorten. De twee grote, voormalige stallen bestaan uit wanden van damwandpanelen met een geraamte van stalen spanten. De daken zijn eerder verwijderd, waardoor de gebouwen niet langer over een dak beschikken. Daarnaast zijn de stallen bezemschoon en leeg, waardoor zich hierin geen geschikte nest- of verblijfplaatsen bevinden. De loods, die nog wel over een dak beschikt, bestaat eveneens uit wanden en dak van damwandpanelen en bevat hierdoor geen geschikte tussenruimtes waarin vleermuizen zouden kunnen verblijven. Voor soorten die vrij hangen, zoals grootoorvleermuizen, zijn bovendien geen keutels of prooiresten aangetroffen. Het zuidelijke deel van de loods is bovendien afgezet met bouwnetten, waardoor deze ruimte voor de meeste faunasoorten niet toegankelijk is. Biotopen van beschermde flora en overige faunasoorten zijn in het plangebied niet waargenomen.

Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen.

Conclusie

Vanuit het ecologische aspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



5.5 Groen en landschappelijke inpassing

Vanwege de ligging in het buitengebied is er voor het plan een landschappelijke inpassing opgesteld. Het bestaande groen binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk behouden. Daarnaast worden nieuw bomen aangeplant en wordt een groene haag rondom het plangebied aangelegd. De nieuwe groene elementen die worden aangelegd zullen passend zijn in het omliggende Zeeuwse landschap.

Voor de aanplant en het beheer en onderhoud ervan is een landschapsplan opgesteld, welke als separate bijlage is toegevoegd.

5.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Bijdrage aan luchtkwaliteit

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Planspecifiek

Op basis van artikel 5.54 van het Bkl geldt een aantal standaardgevallen waarbij sprake is van een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen zijn dat 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Omdat voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee woningen, wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

Om de luchtkwaliteit ter plaatse toch te bepalen is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m³ niet worden overschreden. Tevens draagt het plan bij aan de verbetering van de luchtkwaliteit door de omschakeling van een agrarische bedrijfsvoering naar een woonfunctie.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.



5.7 Niet gesprongen explosieven

Inleiding

In de Tweede Wereldoorlog is in Zeeland veel gevochten. Doordat tijdens de gevechten niet alle munitie is ontploft zijn er tot op de dag van vandaag blindgangers in de bodem te vinden. De Provincie Zeeland heeft een kaart ontwikkeld waar op te zien is waar gevochten is en waar een grote kans is om blindgangers in de bodem aan te treffen.

Planspecifiek

Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied of aandachtsgebied Niet Gesprongen Explosieven (NGE). Een NGE-onderzoek is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Nader onderzoek naar niet gesprongen explosieven is niet aan de orde.

5.8 Geluid

Inleiding

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongeplande groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.



Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage V Besluit activiteiten leefomgeving zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Een geluidgevoelig gebouw betreft een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie of kinderopvang. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond de (delen van de) bebouwing, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevels en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Planspecifiek

Geluid van(spoor)wegen

Het initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie (woningen). Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van de provincialeweg N286. Derhalve is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door Tritium Advies B.V. De rapportage van dit onderzoek d.d. 8 mei 2025 met kenmerk 2500116JJA-01 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat het volgende:

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van de provincialeweg Nieuwe Postweg (N286) en de gemeentewegen Luchtenburgseweg en Eeweg.

Voor de provincialeweg Nieuwe Postweg (N286) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 53 dB nergens overschrijdt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geluid op de nieuwe woningen ten gevolge van deze geluidbronsoort aanvaardbaar is.

Voor onderhavige woningen bedraagt het gezamenlijk geluid maximaal 50 dB. Mits bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen kan worden voldaan aan de minimaal vereiste GA;k van 20 dB, is reeds een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd. Derhalve



wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht.

Geluid van activiteiten

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen welke nader onderzoek behoeven. Wel liggen er een aantal bedrijven in de directe omgeving die mogelijk van invloed zijn. In paragraaf 5.9 'Bedrijven en milieuzonering' wordt hier nader op ingegaan en wordt aangetoond of sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

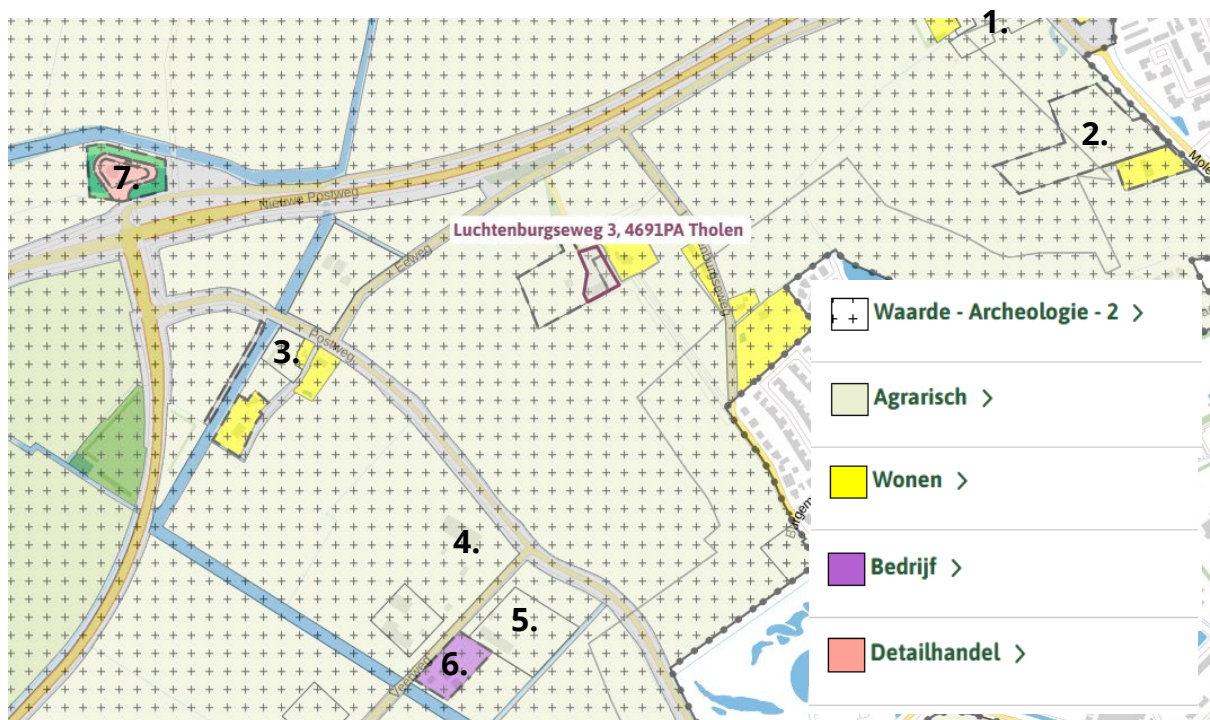
Inleiding

Bij de bouw c.q. realisatie van een gevoelige functie in de nabijheid van bedrijven dient aangetoond te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies c.q. bedrijven met milieuactiviteiten. Deze bedrijven mogen bovendien niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Onder de Omgevingswet worden milieu en ruimte geïntegreerd in het omgevingsplan en bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (bopa). Met het oog hierop heeft de VNG in 2024 een handreiking Activiteiten en milieuzonering opgesteld. Onderhavige paragraaf bedrijven en milieuzonering voorziet in de beoordeling op hoofdlijnen in hoeverre er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dit met oog op scheiding van de te realiseren gevoelige functie ten opzichte van de omliggende bedrijfsactiviteiten. Aangezien milieu en ruimte in het huidige (tijdelijke) omgevingsplan nog niet op elkaar zijn afgestemd, wordt bij de toetsing gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Planspecifiek

De locatie is gelegen in het buitengebied van Tholen waar hoofdzakelijk agrarische functies voorkomen en af en toe een woon- of bedrijfsbestemming. Voor de beoordeling wordt daarom uitgegaan van een ligging in een rustig buitengebied. Met het plan wordt de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt gekeken of er sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen deze nieuwe woningen en omliggende milieubelastende activiteiten. Navolgende figuur geeft een uitsnede van bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', welke onderdeel is van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Tholen. Hierop zijn de omliggende milieubelastende activiteiten aangegeven.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' en ligging relevante omliggende functies

In onderstaande tabel wordt bij de verschillende locaties, zoals weergegeven in voorgaande afbeelding, de bijbehorende richtafstand vermeld en de afstand tot het beoogde planvoornemen.

Tabel: Toetsing richtafstanden

	Locatie	Type activiteit	VNG-2009 Richtafstand	Grootste afstand*
1	Molenvlietsedijk 19/19a	Agrarisch	50 m	600 m
2	Molenvlietsedijk ong.	Agrarisch (functieaanduiding glastuinbouw) Herbestemd naar woongebied (bestemmingsplan 'Molenvliet')	-	-
3	Postweg 15	Agrarisch Herbestemd naar 'Wonen' (wijzigingsplan)	-	-
4	Veerweg 2a	Agrarisch Bouwwak toegevoegd (wijzigingsplan 'Molenweg 54, Oud-Vossemeer/Veerweg ong, Tholen')	50 m	335 m
5	Veerweg 1	Agrarisch	50 m	420 m
6	Veerweg 5	Bedrijf Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerkingsbedrijf'	300 m	500 m
7	Postweg 8	Detailhandel Functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'	200 m	600 m

*De grootste afstand geldt tussen het bedrijfsperceel en de maximale bouwmogelijkheden van de nieuwe woningen.

Uit de tabel blijkt dat de beoogde woningen op voldoende afstand liggen ten opzichte van de omliggende milieubelastende activiteiten. Met oog op een veilige en gezonde leefomgeving is er



sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. De bedrijven worden bovendien niet in hun mogelijkheden beperkt door toevoeging van de nieuwe woningen.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Omgevingsveiligheid

Inleiding

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:

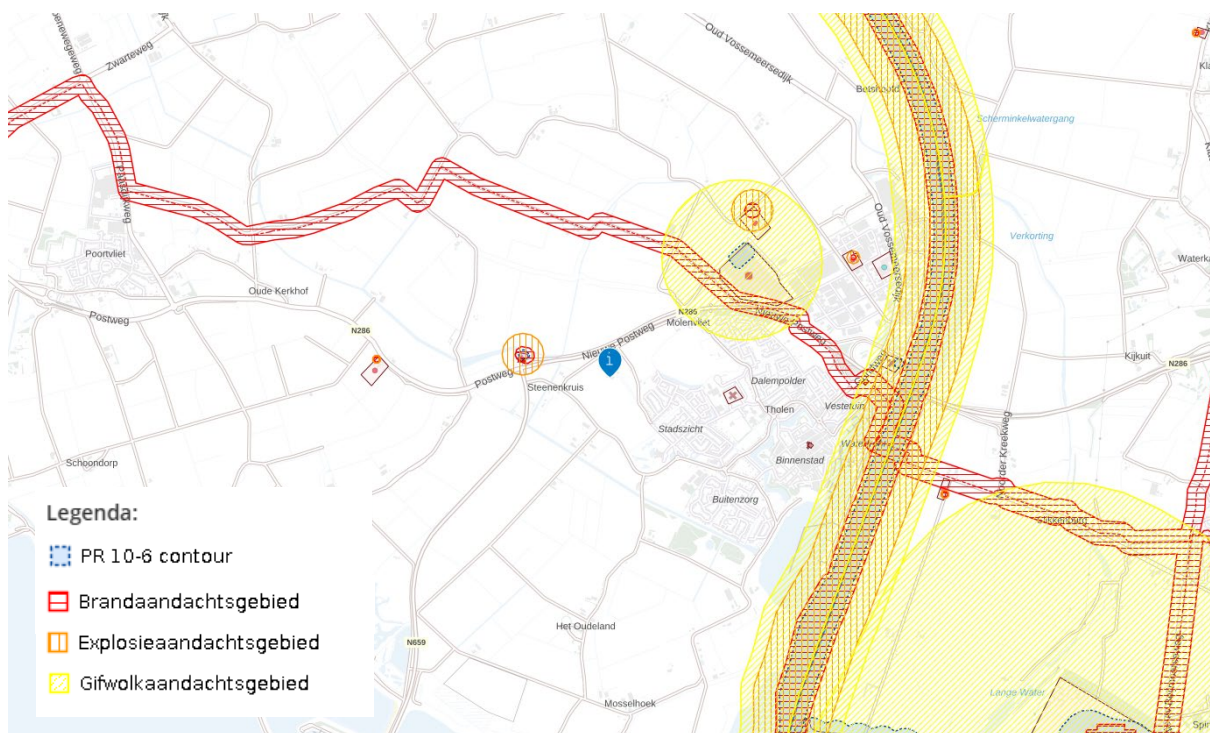
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit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

Een aandachtsgebied is een gebied waar mensen onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van een brand, explosie of gifwolk die van buitenaf komt. Overeenkomstig artikel 5.15 van het Bkl dient binnen de aandachtsgebieden rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen ter bescherming van de aanwezige personen.

Gemeenten kunnen aandachtsgebieden aanwijzen als voorschriftengebieden. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Aangezien het omgevingsplan van de gemeente bestaat uit tijdelijke onderdelen en er nog geen voorschriftengebied is vastgesteld, is artikel 12.27c Bkl van toepassing. Daarbij kan aan de omgevingsvergunning het voorschrift worden verbonden dat de locatie een brand- of explosievoorschriftengebied is als met de vergunning beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen toelaat. Bij het toelaten van zeer kwetsbare gebouwen binnen een brand- of explosieaandachtsgebied is dit een verplichting.

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van nieuwe kwetsbare gebouwen (woningen). Om de risico's in (de omgeving van) het plangebied te inventariseren is het Portaal Atlas Veiligheid geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van die kaart. Hierop is te zien dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour of aandachtsgebied.



Uitsnede Portaal Atlas Veiligheid (plangebied aangeduid met blauw informatieteken)

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Gezondheid

Inleiding

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit en bodem.

Planspecifiek

De aspecten met betrekking tot gezondheid en milieu zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld. Daarnaast is getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hieruit is gebleken dat er met het beoogde project geen belangen in het kader van een veilige en gezonde, fysieke leefomgeving in het geding komen. Er zijn bovendien geen bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.



Hieronder wordt nog ingegaan op een aantal andere belangrijke aspecten in het kader van gezondheid.

Veehouderijen

Binnen 250 meter van de locatie bevinden zich geen veehouderijen en binnen 500 meter afstand bevinden zich geen pluimveehouderijen. Ook bevinden zich binnen 2000 meter van de locatie geen geitenhouderijen.

Spuitzones

Er zijn geen wettelijke bepalingen in Nederland voor een minimaal aan te houden afstand bij spuitzones. Vanuit jurisprudentie wordt in de praktijk uitgegaan van een spuitzone van 50 meter tussen de gevoelige functies en de activiteiten. Bij een kleinere afstand dient goed gemotiveerd te worden waarom er geen belemmeringen voor de volksgezondheid zijn, zoals bijvoorbeeld door het aanplanten van een groenblijvende haag.

In de omgeving van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen waar enkel reguliere vollegrondsteelt wordt toegepast en waarbij enkel sprake is van neerwaarts bespuiten van het gewas. Hierbij treedt in basis aanzienlijk minder drift op dan bij op- of zijwaarts bespuiten, zoals in de fruitteelt. Daarnaast moet een bedrijf bij het uitvoeren van een activiteit de beste beschikbare technieken (BBT) toepassen om de leefomgeving te beschermen, wat onderdeel is van de specifieke zorgplicht. Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen betekent dit dat drift naar het oppervlaktewater en de leefomgeving zo veel mogelijk moet worden voorkomen of beperkt.

Rondom het plangebied zal een groenblijvende haag met bomenrij worden geplant, waardoor mogelijke drift kan worden afgevangen. Hiervoor wordt een 5 meter brede groenstrook ten zuiden en ten westen van het plangebied aangehouden. Aan de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan, inclusief beheer en onderhoudsplan voor de instandhouding van de inpassing, toegevoegd. Het advies van de GGD om terughoudend om te gaan met de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen binnen de 50 meter van de woningen zal door initiatiefnemer, tevens gebruiker van deze gronden, in acht genomen worden.

Hoogspanningslijnen

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen hoogspanningslijnen.

Conclusie

Het project ziet erop toe dat de kwaliteit van de leefomgeving verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert. Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.12 Beeldkwaliteit

Het plan voorziet in de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en de ontwikkeling van twee woningen in het buitengebied, met als doel kwaliteitsverbetering van het landschap. De twee woningen (met nieuwe huisnummers 3a en 3b) worden dusdanig op de kavels gesitueerd, dat er een oriëntatie is op het omringende landschap en de verbindende weg tussen de twee kavels (situering woningen binnen bouwvlak indicatief). Beide kavels zijn ca. 2.703 m² groot. De verbindende verharde weg (met recht van overpad) wordt ca. 3 m¹ breed met aan weerszijde een strook van 1 m¹ onverharde weg. De weg wordt tevens aan weerszijde voorzien van een beukenhaag. De bestaande bomen en watergangen op het terrein worden zoveel mogelijk behouden. Het geheel wordt tevens voorzien van een nieuwe, goede landschappelijke inpassing.

Hierna volgt de situatietekening van de beoogde ontwikkeling.



Als referentie voor de woningen kan gedacht worden aan de karakteristieke Zeeuwse schuurwoningen. Voor de bouw van de twee woningen zullen omgevingsvergunningen worden ingediend, waarbij de plannen worden getoetst aan eventuele welstandseisen. Hierna volgt een impressie van de gewenste architectuur op de kavels. Het woontype 'schuurwoning' is passend voor de landelijke omgeving.

Referentiebeelden 'schuurwoning'





5.13 Cultureel erfgoed en archeologie

Inleiding

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Bkl. Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

- monumenten zoals (bouw)werken
- tuinen en parken
- bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen

Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed van de gemeente en provincie moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

Planspecifiek

Cultureel erfgoed

Het plangebied valt niet binnen een aangewezen cultuurhistorische waarde. Het plangebied bevat ook geen monumentale bebouwing.

Archeologie

Op basis van bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', vastgesteld op 19 december 2013, ligt het plangebied binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. De voor 'Waarde - Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen. Indien een bouwwerk wordt gerealiseerd met een oppervlakte van meer dan 250 m² of dieper dan 40 cm wordt geplaatst is een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden noodzakelijk. Derhalve is door Transect B.V. een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het rapport d.d. 12-06-2025 met kenmerk Transect-rapport 5825 is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Uit het rapport blijkt dat in het plangebied op basis van bodemkundige en historische gegevens verschillende periodes van bewoning en gebruik zijn te onderscheiden. Voor de diepste lagen (de top van het dekzand) is de kans op archeologische resten klein door de grote diepte. Tijdens het Neolithicum was het gebied door natte omstandigheden ongeschikt voor bewoning, maar op hoger gelegen oeverafzettingen en veenrivieren – indien aanwezig – kan er lokaal toch bewoning zijn geweest, wat een hoge archeologische verwachting oplevert. In latere periodes, zoals de IJzertijd, Romeinse Tijd, Vroege en Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd, zijn door veranderende landschapomstandigheden en inpolderingen gunstige omstandigheden voor bewoning ontstaan. De verwachting op het aantreffen van resten uit deze periodes, zoals sporen van oude bebouwing en erven, is daarom hoog.



Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied vooral bestaat uit getijdeafzettingen, veen en kleilagen. De omstandigheden in het gebied waren vaak ongeschikt voor bewoning en daardoor is de kans op archeologische resten uit het Neolithicum, Bronstijd en Romeinse Tijd laag. Wel bestaat er een hoge archeologische verwachting voor latere periodes, zoals de Vroege Middeleeuwen, Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, omdat het gebied sinds het inpolderen in 1220 bewoond is geweest. Intacte grondsporen en restanten van bebouwing of terreininrichting kunnen onder de verstoorde bovengrond aanwezig zijn.

Daarom wordt op basis van het uitgevoerde onderzoek geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit vervolgonderzoek is erop gericht archeologische vindplaatsen in de top van de oeverafzettingen van de Molenvliet op te sporen. In het plangebied kunnen namelijk restanten van voormalige bebouwing te relateren aan Hofstede Luchtenburg of zelfs oudere bebouwing aanwezig zijn.

Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor een proefsleuvenonderzoek dient op voorhand van de werkzaamheden een Programma van Eisen opgesteld te zijn, dat door de bevoegde overheid (gemeente Tholen) akkoord bevonden is.

Conclusie

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd, waardoor de uitvoering van vervolgonderzoek en, indien van toepassing, het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is verzekerd. Op het gebied van cultureel erfgoed en archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Bodemkwaliteit

Inleiding

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.



De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Planspecifiek

Het initiatief omvat de omvorming van een agrarisch bedrijfsperceel naar twee woonpercelen, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Om te bepalen of de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is, is door Inventerra B.V. een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 8 september 2021 met kenmerk 21-2158-R01JV is als separate bijlage bij deze motivering gevoegd. Hierna is een samenvatting van de resultaten weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

- De puinhoudende bovengrond (0 – 0,5 m-mv) ter plaatse van de brandplek met twee metalen tanks/vaten achter de grote schuur (boring 101) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- De puinhoudende bovengrond op het noordelijke terreindeel (0 – 0,5 m-mv, MM1) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. De puinhoudende bovengrond op het overige terrein (0 – 0,5 m-mv, MM2 en MM3) is licht verontreinigd met diverse zware metalen en minerale olie.
- De zintuiglijk onverdachte zandige ondergrond op de locatie (0,3 – 1,4 m-mv, MM4) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en minerale olie. De zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond onder het met gebroken puin verharde terreindeel (0,7 – 1,0 m-mv, MM5) is licht verontreinigd met minerale olie. De gemeten pH is niet afwijkend voor een kleigrond.
- De zintuiglijk onverdachte ondergrond in het tracé van de slootdemping (1,0 – 1,5 m-mv, MM6) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 101, bij de brandplek met metalen tanks) is sterk verontreinigd met koper en licht verontreinigd met barium, zink, benzeen, xylenen en naftaleen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen en minerale olie in de grond en de licht tot sterk verhoogde concentraties zware metalen en de licht verhoogde concentraties vluchtige aromaten in het grondwater.

Verkennend asbestonderzoek NEN 5707

In de opgegraven grond onder de druppelzone van het beschadigde en direct op het maaiveld afwaterende asbestdak van de schuur bij de ingang van het terrein is visueel geen, maar analytisch wel asbest aangetoond; het asbestgehalte overschrijdt de interventiewaarde. In de opgegraven



puinhoudende grond elders op het terrein is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. De verdenking op een bodemverontreiniging met asbest is daarmee deels bevestigd.

Aanvullend grondwater- en indicatief puinonderzoek

Door ABO-Milieuconsult B.V. is een aanvullend grondwater- en indicatief puinonderzoek uitgevoerd. Het rapport d.d. 13 februari 2025 en kenmerk ANL24-9825 is als separate bijlage bij deze motivering gevoegd.

Op basis van het onderzoeksresultaten voldoet de aanwezige halfverharding bestaande uit gebroken baksteenpuin indicatief aan de criteria voor toepassing van IBC-bouwstof en als niet-vormgegeven bouwstof. In het onderzochte grondwater is geen verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. Aanvullend of nader onderzoek naar de kwaliteit van het puin en/of het grondwater is niet noodzakelijk.

Onvolledig historisch onderzoek

Uit beoordeling van de bodemonderzoeksrapporten blijkt dat het historisch bodemonderzoek niet volledig is uitgevoerd. De opslag van bestrijdingsmiddelen is niet onderzocht. Echter, uit ervaringsgegevens blijkt dat van een opslag van bestrijdingsmiddelen geen verontreiniging wordt verwacht. Verder is de bodem niet sluitend onderzocht op opslagtanks en olie-opslag. De tanks zijn waarschijnlijk gesaneerd door schoonmaken en afvullen met zand en/af afvoeren. Dit is niet bekend voor alle tanks. Uit het verkennend bodemonderzoek in de nabijheid van de olie-opslagen blijkt niet van verontreiniging met minerale olie. De bouwlocaties Luchtenburgseweg 3a en 3b liggen niet op de plek van deze olie-opslagen. Conclusie is dat de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks de gewenste ontwikkeling niet in de weg staat.

Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek uit 2021 en het aanvullend bodemonderzoek uit 2025 blijkt dat de bodem het grondwater ten hoogste licht verontreinigd zijn met de onderzochte stoffen. De onderzochte halfverharding voldoet indicatief aan de criteria voor toepassing van IBC-bouwstof en als niet vormgegeven bouwstof. Verder zijn mogelijk nog enkele ondergrondse tanks aanwezig op het perceel. Deze liggen niet op de voorgenomen bouwlocaties. Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

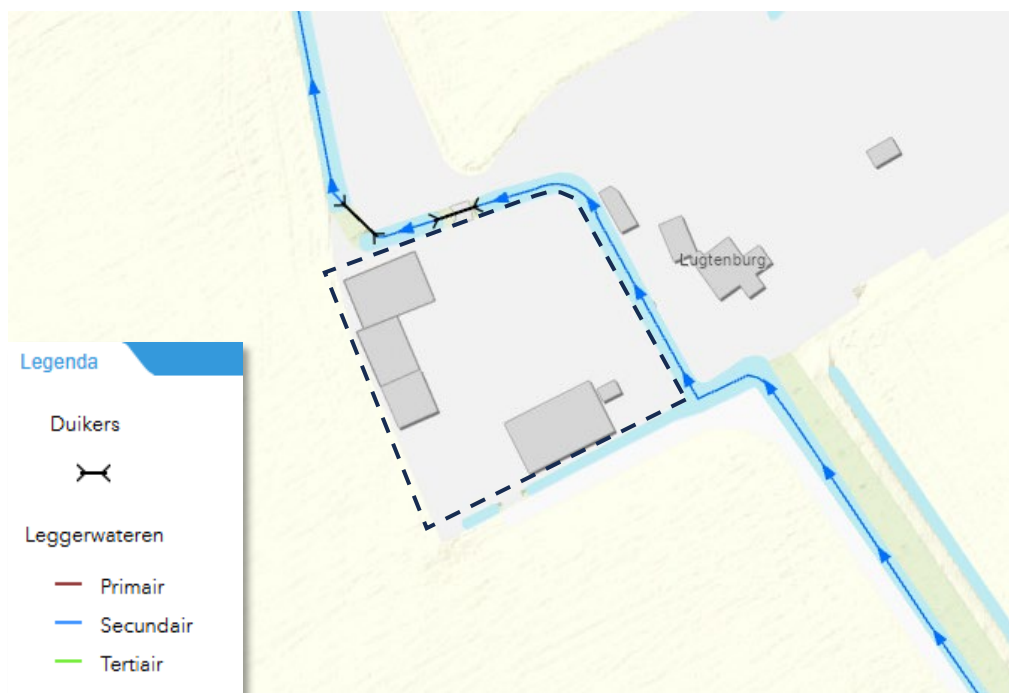
5.15 Water en riolering

Inleiding

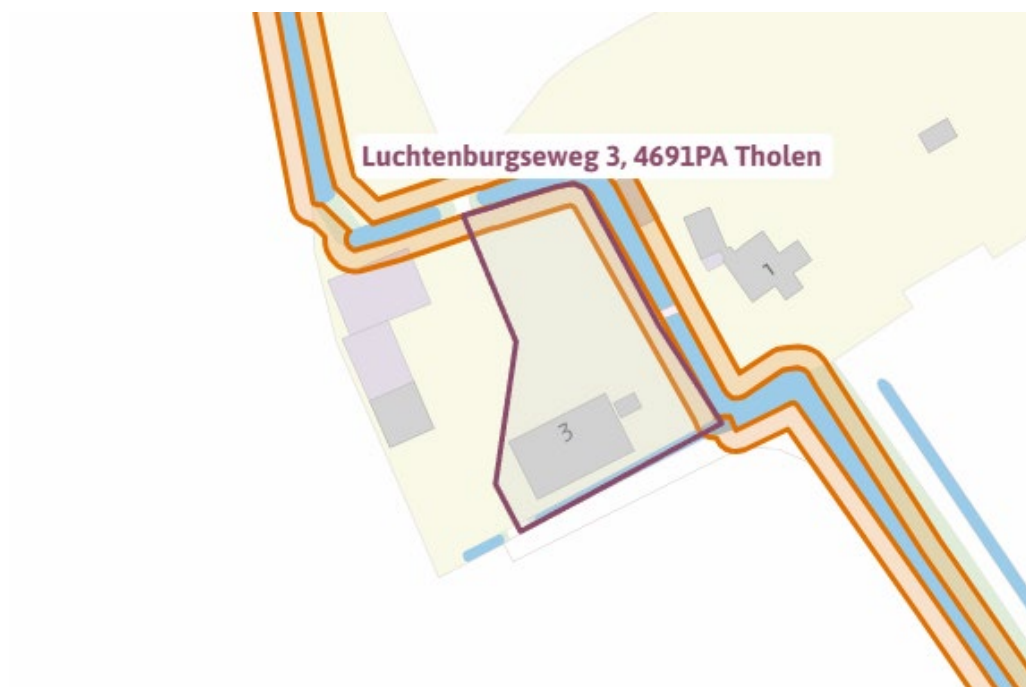
Met ingang van de Omgevingswet is de term 'watertoets' vervangen door 'weging van het waterbelang' en volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Derhalve dienen de waterbelangen van de waterbeheerder te worden betrokken bij de planvorming.

Toetsing

Onderhavig plangebied ligt in het beheergebied van Waterschap Scheldestromen. Onderstaande afbeeldingen tonen een uitsnede van de Leggerkaart en de Waterschapsverordening van Waterschap Scheldestromen.



Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen waterschap Scheldestromen



Uitsnede Waterschapsverordening waterschap Scheldestromen

Op de Leggerkaart is te zien dat er langs het plangebied een secundaire watergang is gelegen. De kaart van de Waterschapsverordening toont een beschermingszone behorende bij de watergang, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de planvorming.

Waterschap Scheldestromen heeft een watertoetsformulier opgesteld waarin nieuwe ontwikkelingen kunnen worden afgestemd met de verschillende waterfacetten, zoals waterkwaliteit en -kwantiteit, kans op overstroming vanuit oppervlaktewater, afvoer van hemel-,



grond- en afvalwater (riolering), waterkeringen en wegen. Het plan met ingevuld watertoetsformulier is aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat de waterschapsbelangen in voldoende mate zijn betrokken in het plan:

“In het watertoetsformulier zijn de zaken die het waterschap aangaan voldoende beschreven.

- Geen waterkering in directe omgeving.*
- Geen wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap in de directe nabijheid van het perceel.*
- Watercompensatie is niet aan de orde omdat enkel de toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd en dat is hier niet aan de orde.*
- Het rioolwater wordt afgevoerd naar een drukriolering in de Luchtenburgseweg.*
- Langs het perceel ligt een secundaire waterloop <8.00m1 bovenbreedte (zie onderstaand kaartje). Hier volstaat 1-zijdig onderhoud. Er wordt een obstakelvrije strook vrijgehouden van 5.00m1 breed.*
- Mogelijk kan het voetbruggetje in de waterloop tussen nr. 1 en 3 worden verwijderd omdat dit een obstakel vormt bij het slootonderhoud.”*

De ingevulde, en op basis van de reactie van het waterschap aangevulde watertoetstabel, is hierna ingevoegd.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen nabij een waterkering.																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Verhardingsopgave (in m2): <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>1000</td><td>500</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>300</td><td>300</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>150</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> Er is sprake van een afname van het verhard oppervlak als gevolg van het plan. Er hoeft geen waterberging te worden aangelegd. Het hemelwater zal worden afgevoerd op de aangrenzende secundaire watergang. Vanaf de dichte bodemverharding zal het hemelwater afvloeien naar het naastgelegen groen (tuin/bermen) en/of de naastgelegen watergang. Het reeds aanwezige groen zal zo veel mogelijk worden behouden en er wordt extra groen aangeplant, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding, biodiversiteit en hittestress. De beoogde woningen worden op een veilig bouwpeil gerealiseerd (> 30 cm. boven wegpeil), met voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	1000	500	1	dichte bodemverharding	300	300	2	doorlatende bodemverharding	0	150	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	1000	500	1																		
dichte bodemverharding	300	300	2																		
doorlatende bodemverharding	0	150	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		



Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk afvalwater zal ter hoogte van de perceelsgrens worden aangesloten op de gemeentelijke (druk)riolering. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Vanaf het dakoppervlak wordt het hemelwater afgevoerd naar een waterbergingsvoorziening, waarbij een overloopconstructie wordt gerealiseerd op de aangrenzende waterloop. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt om te zorgen dat het hemelwater van voldoende kwaliteit blijft.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	De grondwaterstand bevond zich tijdens het veldwerk in het kader van het bodemonderzoek op 28 juni 2021 op een diepte van 1,5 m-mv en op 24 januari 2025 op een diepte van 1,07 m-mv. Er wordt geen grondwater onttrokken.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er worden geen uitlogende materialen gebruikt om te zorgen dat het hemelwater van voldoende kwaliteit blijft en eventuele verontreinigingen naar de bodem worden voorkomen. Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van een grondwaterbeschermingsgebied.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er worden geen uitlogende materialen gebruikt om te zorgen dat het hemelwater van voldoende kwaliteit blijft. Eventueel kan er een waterbergingsvoorziening met planten aangelegd worden die zorgen voor een natuurlijke zuivering van het regenwater voordat het wordt geloosd op de secundaire watergang.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Bij toepassing van een eventuele waterberging wordt gezorgd voor een licht hellende waterkant en een ondiep waterpeil waarmee verdrinkingsgevaar zoveel mogelijk wordt voorkomen. Bij een goede doorlatendheid van de bodem staat de waterbergingsvoorziening ook het grootste gedeelte van de tijd droog. Hierdoor is er ook geen sprake van stilstaand water waarin ziekten en plagen zich kunnen ontwikkelen.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De deklaag van de bodem bestaat uit zandige, kleiige en/of venige afzetting (tot ca. 12 m-mv). Het eerste watervoerend pakket bestaat uit zandige afzettingen met dikte van tenminste 30 meter. Door het toepassen van de juiste funderingstechniek (bv. paalfundering) wordt bodemdaling voorkomen als gevolg van de woningbouw.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Binnen het plangebied liggen geen door de overheid aangewezen natte natuurwaarden. Langs het plangebied loopt er wel een watergang welke in stand wordt gehouden. De natuur wordt versterkt door aanleg van nieuwe groene elementen, zoals hagen.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van het naastgelegen oppervlaktewaterlichaam. Bij de ontwikkeling van het plan wordt rekening gehouden met deze beschermingszone. Binnen de beschermingszone van de watergang worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd. De noordelijk gelegen watergang blijft aan de noordzijde toegankelijk voor onderhoud. De oostelijk gelegen watergang is vanuit het plangebied bereikbaar, er wordt gezorgd voor een obstakelvrije onderhoudsstrook.
Andere belangen waterbeheer	



Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig binnen of aangrenzend aan het plangebied.
Wegen in beheer bij het waterschap	Er bevinden zich geen wegen in beheer bij het waterschap in of aangrenzend aan het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 Kabels en leidingen

Op de planlocatie bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Dit aspect vormt daarmee geen belemmeringen.



6 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege (hierna: het omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit onder meer de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en de Bruidsschat.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het 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 van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk (22f) toegevoegd. 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 pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22f van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Tholen. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling Luchtenburgseweg 3 te Tholen (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van Luchtenburgseweg 3 te Tholen. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten voor het plangebied beschreven. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor het TAM-omgevingsplan voor Luchtenburgseweg 3 te Tholen is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan van de gemeente Tholen. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet. De regels in dit hoofdstuk zijn gericht op de functie 'Wonen'.



Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene regels opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor de gehele nieuwbouwlocatie.

Hoofdstuk 4: Regels ter bescherming waarden en objecten

Dit hoofdstuk bevat algemene bepalingen ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden.

Hoofdstuk 5: Overgangsregels

Dit hoofdstuk bevat algemene regels met betrekking tot overgangsrechtelijke situaties.

Bijlagen de regels

Dit zijn de bijlagen waarnaar in de regels wordt verwezen.



7. Financiële haalbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van de onderbouwing.

Ingeval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden. De door dit besluit veroorzaakte nadeelcompensatie die voor vergoedingen in aanmerking komt is verzekerd middels een schadevergoedingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 13.3C Ow.

Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

7.2 Kostenverhaal

In artikel 13.11 van de Omgevingswet is bepaald dat het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij de maatregel aangewezen kostensoorten maakt, verhaalt op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten verricht, met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen. De kostenverhaalplicht geldt alleen bij het juridisch-planologisch toelaten van nieuwe bouw mogelijkheden.

Voorliggend plan omvat de wijziging van een agrarische functie naar woonfunctie. Daarbij wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt en wordt de oprichting van twee woningen mogelijk gemaakt. Er is derhalve sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit. Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt derhalve een overeenkomst gesloten.



8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voorliggende procedure kan enkel doorgang vinden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

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 in voorgaande hoofdstukken.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Bijlage(n)

1. Landschappelijk inrichtingsplan (Erik Geuze hoveniers, datum en kenmerk onbekend)
2. Berekening stikstofdepositie (GJM Bouwadviseurs, d.d. 11-08-2025, kenmerk 26301-R-S1)
3. Ecologische quickscan (Brabant Eco, d.d. 22-04-2025, kenmerk 2025-BE-1338)
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Tritium Advies, d.d. 08-05-2025, kenmerk 2500116JJA-01)
5. Archeologisch vooronderzoek (Transect B.V., d.d. 12-06-2025, kenmerk Transect-rapport 5825)
6. Verkennend (asbest)bodemonderzoek (Inventerra, d.d. 08-09-2021, kenmerk 21-2158-R01JV)
7. Aanvullend grondwater- en indicatief puinonderzoek (ABO-Milieuconsult B.V., d.d. 13-02-2025, kenmerk 21-2158-R01JV)

