Hof van Tholen 2
4691 DZ Tholen

Postbus 51
4690 AB Tholen

telefoon: 14 0166
e-mail: gemeente@tholen.nl
website: www.tholen.nl

bank: NL14BNGH0285008315
bic: BNGHNL2G
btw-nummer: NL0017.26.006.B.01
kvk-nummer: 20166109

College van Gedeputeerde Staten van Zeeland
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Uw brief d.d.:	-
Uw kenmerk:	-
Ons kenmerk:	1431552
Bijlage:	2
Datum:	16 december 2025
Verzenddatum:	17 december 2025
Onderwerp:	Aanbieding woonafspraken 2025 voor de woningbouwregio Tholen

Geacht College van Gedeputeerde Staten,

Met deze brief bieden wij u de regionale woonafspraken 2025 aan zoals deze zijn afgestemd binnen de regio Tholen. Deze afspraken zijn opgesteld in lijn met de juridische kaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland.

Juridische basis
De regionale woonafspraken zijn gebaseerd op de instructieregels zoals opgenomen in artikel 5.9 tot en met 5.12 van de Omgevingsverordening Zeeland. Deze instructieregels verplichten gemeenten om regionaal afspraken te maken over:

a. de plannen, realisatie en verdeling van de kwantitatieve woningbouwopgave, dit betreft in ieder geval een overzicht van alle plannen voor woningbouw met onderscheid naar planstatus;
b. de plannen, realisatie en verdeling van de kwalitatieve woningbouwopgave, waaronder ook de woon(zorg)opgave voor ouderen en aandachtsgroepen;
c. de plannen, realisatie en verdeling van woningen in de betaalbare koop, middenhuur, sociale huur, dure koop en dure huur;
d. de plannen en realisatie van het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad; en
e. regionale afstemming over woningbouwontwikkelingen die zijn voorzien buiten stedelijk gebied.

De verordening schrijft daarnaast voor dat onbenutte plancapaciteit voor woningbouw die reeds vijf jaar niet is benut wordt heroverwogen.

Afspraken
Voor de uitgebreide inhoudelijke uitwerking van de afspraken verwijzen wij u naar de volgende documenten:

Planmonitor Wonen/ planlijst – Bijlage 1
In de planlijst vindt u de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de komende 5 en 10 jaar. Wat betreft de kwantitatieve opgave voldoet gemeente Tholen nog niet aan de eis om 100

procent harde plancapaciteit beschikbaar te hebben voor de eerste vijf jaar en de verplichting om 130 procent van de kwantitatieve behoefte te programmeren voor de eerste tien jaar. De laatste jaren hebben we gewerkt aan het hard maken van plannen, waaronder Aan de Kreek in Sint Philipsland, Molenvliet in Tholen, Park Tholen, Poststraat II in Stavenisse en Vroonstede II in Sint-Annaland, in totaal ruim 740 woningen. Ook in 2026 zetten we dat door. Hiervoor worden ten minste de volgende stappen gezet:

- Nieuwlandje, Sint-Annaland, 90 woningen: verwachting onherroepelijk december 2025
- Buitenzorg fase 1, Tholen, 295 woningen: verwachting onherroepelijk in 2026
- Hiksedijk, Oud-Vossemeer, 41 woningen: ter inzage december 2025
- Hogeweg, Sint-Maartensdijk, 150 woningen: ter inzage december 2025
- Woonlandschap Zuidhoek, Sint-Maartensdijk, 60 woningen: ter inzage december 2025

Verder is voor projecten met harde plancapaciteit de planning nog niet altijd volledig bekend. In dat geval worden de aantallen woningen evenredig over 10 jaar verdeeld. Het daadwerkelijke aantal woningen voor de komende 5 jaar uit harde plannen kan daardoor hoger zijn dan op dit moment uit de planlijst blijkt. Bij het opstellen van het volkshuisvestingprogramma is het een punt van aandacht om deze planningen zo concreet mogelijk te maken. Tot slot is de herstructureringsopgave van woningcorporatie Stadlander niet in de planlijst opgenomen, waardoor de plancapaciteit in werkelijkheid hoger ligt.

Wat betreft de kwalitatieve opgave vindt u in de planlijst de mate waarin wordt voorzien in sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Tevens is in de planlijst een eerste aanzet voor de woon(zorg)opgave voor ouderen en aandachtsgroepen opgenomen. Deze opgave wordt in 2026 verder uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma.

Ongerealiseerde plancapaciteit – Bijlage 2
Artikel 5.10, vierde lid, van de Omgevingsverordening vraagt dat alle harde plannen die vijf jaar of langer in de plancapaciteit staan opnieuw worden beoordeeld. In bijlage 2 vindt u de heroverweging van deze plannen. Bij deze plannen is aangegeven waarom behoud hiervan gerechtvaardigd is.

Toekomstbestendige woningvoorraad
Voor de plannen en realisatie van het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad verwijzen wij u naar de volgende reeds vastgestelde beleidsstukken:

- Omgevingsvisie Tholen, te vinden via: https://www.tholen.nl/omgevingswet/omgevingsvisie
- Woonvisie 2021-2026, te vinden via: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR663301/1
- Zeeuwse Woondeal 2023-2030

We zetten onder andere in op bewustwording en begeleiding door voorlichting te geven aan inwoners, financiële ondersteuning door onder andere de Stimuleringslening Duurzaam en Langer Thuis en het Zeeuws isolatieprogramma en investering in de woonomgeving via herinrichtingsprojecten. We werken daarbij actief samen met woningcorporatie Stadlander.

Woningbouwlocaties buiten stedelijk gebied
Tot slot vraagt de Omgevingsverordening om afstemming over woningbouwontwikkelingen die zijn voorzien buiten stedelijk gebied. Deze afstemming heeft plaatsgevonden in de doorlopen procedures van de betreffende ontwikkelingen.

Wij vertrouwen erop dat deze afspraken voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland en verzoeken u in te stemmen met de woonafspraken 2025 voor de woningbouwregio Tholen. Mocht u vragen hebben of nadere toelichting wensen, dan zijn wij hier uiteraard toe bereid.

Verzoek tot integratie in volkshuisvestingsprogramma
Omdat onze regio uit slechts één gemeente bestaat, willen we u vragen om voor de regio Tholen niet jaarlijks woonafspraken op te stellen. In plaats daarvan stellen we voor om deze afspraken op te nemen in ons gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Ook omdat veel van de onderwerpen uit de woonafspraken verplichte onderdelen zijn binnen het volkshuisvestingsprogramma. Op deze manier blijven de afspraken structureel verankerd in ons beleid en wordt de uitvoeringslast beperkt. Wij verzoeken u daarom om de Omgevingsverordening zodanig te wijzigen dat het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Tholen kan gelden als vervulling van de verplichting

tot regionale woonafspraken, mits het programma voldoet aan de inhoudelijke vereisten van artikel 5.11 van uw verordening.

Wij hopen dat u dit verzoek wilt overwegen en staan uiteraard open voor overleg hierover.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Tholen

J.K. Fraanje
secretaris

M.L.P. Sijbers
burgemeester

Bijlage 1 - Planlijst

Projectnaam	Kern	Plantype	Juridische status	Één/meergezins	Prijsklasse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal	Wonen en zorg
Aan de Kreek	Sint Philipsland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	appartementen	Koop sociaal	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	18	25
Aan de Kreek	Sint Philipsland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop duur	5	5	5	5	5	5	3	2	2	2	0	39	
Aan de Kreek	Sint Philipsland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Onbekend	3	3	3	3	16	2	2	2	2	2	0	38	
Aan de Kreek	Sint Philipsland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3	
Buitenzorg IV	Tholen	Uitbreiding	4 Ontwerp	Onbekend	Onbekend	0	12	12	12	12	12	12	12	12	11	11	118	53
Buitenzorg IV	Tholen	Uitbreiding	4 Ontwerp	appartementen	Huur sociaal	0	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	32	
Buitenzorg IV	Tholen	Uitbreiding	4 Ontwerp	gezinswoning	Koop duur	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	
Buitenzorg IV	Tholen	Uitbreiding	4 Ontwerp	gezinswoning	Koop goedkoop	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	21	
Buitenzorg IV	Tholen	Uitbreiding	4 Ontwerp	gezinswoning	Koop middelduur	0	22	21	20	20	20	20	20	20	20	20	203	
Buitenzorg IV	Tholen	Uitbreiding	4 Ontwerp	gezinswoning	Onbekend	0	3	3	3	3	3	3	3	2	2	1	26	
Buitenzorg IV	Tholen	Uitbreiding	4 Ontwerp	gezinswoning	Huur sociaal	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	8	
Eevliet	Poortvliet	Herstructurering	4A Visie	Onbekend	Huur sociaal	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	15	
Elenbaas	Poortvliet	Herstructurering	4A Visie	Onbekend	Koop duur	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	17
Elenbaas	Poortvliet	Herstructurering	4A Visie	Onbekend	Koop middelduur	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
Elenbaas	Poortvliet	Herstructurering	4A Visie	Onbekend	Koop sociaal	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
Elenbaas	Poortvliet	Herstructurering	4A Visie	Onbekend	Onbekend	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
Elenbaas	Poortvliet	Herstructurering	4A Visie	appartementen	Koop goedkoop	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	19	
Haven 9	Sint-Maartensdijk	Herstructurering	4A Visie	appartementen	Koop duur	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	17
Haven 9	Sint-Maartensdijk	Herstructurering	4A Visie	appartementen	Koop goedkoop	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	15	
Havenplateau	Sint-Annaland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	appartementen	Koop duur	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	36
Havenplateau	Sint-Annaland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	appartementen	Koop middelduur	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	
Havenplateau Landmark	Sint-Annaland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	Onbekend	Onbekend	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0	45	45
Hiksedijk	Oud-Vossemeer	Uitbreiding	3 In voorbereiding	Onbekend	Huur sociaal	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
Hiksedijk	Oud-Vossemeer	Uitbreiding	3 In voorbereiding	Onbekend	Koop duur	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
Hiksedijk	Oud-Vossemeer	Uitbreiding	3 In voorbereiding	Onbekend	Koop goedkoop	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	17	
Hogeweg	Sint-Maartensdijk	Uitbreiding	3 In voorbereiding	Onbekend	Onbekend	0	0	0	15	15	15	15	15	15	15	15	120	
Jenaplan	Poortvliet	Herstructurering	4A Visie	Onbekend	Koop sociaal	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
Kasteelterrein	Sint-Maartensdijk	Herstructurering	4A Visie	gezinswoning	Koop duur	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	25	
Langeweg 44	Sint Philipsland	Inbreiding/Herstru	4A Visie	Onbekend	Onbekend	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	18	
Lenteplein	Scherpenisse	Inbreiding/Herstru	4A Visie	gezinswoning	Koop goedkoop	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	
Lenteplein	Scherpenisse	Inbreiding/Herstru	4A Visie	gezinswoning	Koop middelduur	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
Molendijk West	Stavenisse	Herstructurering	1A Onherroepelijk	Onbekend	Koop goedkoop	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Molendijk West	Stavenisse	Herstructurering	1A Onherroepelijk	Onbekend	Koop goedkoop	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
Molendijk West/Molenpad	Stavenisse	Uitbreiding	4A Visie	Onbekend	Onbekend	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11
Molendijk West/Molenpad	Stavenisse	Uitbreiding	4A Visie	gezinswoning	Koop duur	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	
Molenstraat	Oud-Vossemeer	Herstructurering	4A Visie	appartementen	Koop sociaal	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8
Molenvliet	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	appartementen	Koop goedkoop	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10	
Molenvliet	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	appartementen	Koop middelduur	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	20	
Molenvliet	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Huur goedkoop	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	45	
Molenvliet	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Huur middelduur	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	
Molenvliet	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Huur sociaal	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	45	
Molenvliet	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop goedkoop	0	0	10	10	10	10	10	0	0	0	0	50	
Molenvliet	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop middelduur	0	35	10	10	10	10	10	10	10	10	0	115	
Molenvliet	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop duur	0	0	17	17	17	17	17	17	17	17	17	153	
Molenweg, Kerk en Zorg	Oud-Vossemeer	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	appartementen	Onbekend	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	35
Molenweg, Kerk en Zorg	Oud-Vossemeer	Uitbreiding	3 In voorbereiding	appartementen	Onbekend	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	

Nieuwlandje	Sint-Annaland	Uitbreiding	2A Vastgesteld	Onbekend	Koop duur	0	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	35	65
Nieuwlandje	Sint-Annaland	Uitbreiding	2A Vastgesteld	Onbekend	Koop goedkoop	0	0	53	0	0	0	0	0	0	0	0	53	
Oude IJsbaan	Sint-Annaland	Inbreiding	4A Visie	gezinswoning	Koop duur	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Oude IJsbaan	Sint-Annaland	Inbreiding	4A Visie	gezinswoning	Koop goedkoop	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	
Oude IJsbaan	Sint-Annaland	Inbreiding	4A Visie	gezinswoning	Koop middelduur	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	
Park Tholen	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop duur	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	30	28
Park Tholen	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop goedkoop	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
Park Tholen	Tholen	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Onbekend	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
Patrijzenweg	Oud-Vossemeer	Herstructurering	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop middelduur	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8	
Poststraat II	Stavenisse	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Huur sociaal	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	2
Poststraat II	Stavenisse	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop goedkoop	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
Poststraat II	Stavenisse	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop middelduur	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	
Vroonstede II	Sint-Annaland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	Onbekend	Koop middelduur	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	12
Vroonstede II	Sint-Annaland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Huur sociaal	0	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	34	
Vroonstede II	Sint-Annaland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop duur	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	
Vroonstede II	Sint-Annaland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop goedkoop	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	
Vroonstede II	Sint-Annaland	Uitbreiding	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Koop sociaal	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
Westvest	Sint-Maartensdijk	Herstructurering	1A Onherroepelijk	gezinswoning	Onbekend	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	7	7
Woonlandschap Zuidhoek (Kastelijnsweg 11)	Sint-Maartensdijk	Uitbreiding	3 In voorbereiding	appartementen	Koop goedkoop	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	30	23
Woonlandschap Zuidhoek (Kastelijnsweg 11)	Sint-Maartensdijk	Uitbreiding	3 In voorbereiding	gezinswoning	Koop middelduur	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	15	
Woonlandschap Zuidhoek (Kastelijnsweg 11)	Sint-Maartensdijk	Uitbreiding	3 In voorbereiding	gezinswoning	Koop duur	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	15	
Woonwagenlocatie Oudelandsedijk	Tholen	Herstructurering	1A Onherroepelijk	Woonwagen	Huur sociaal	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	0	9	
Zeepaard	Scherpenisse	Uitbreiding	4A Visie	Onbekend	Onbekend	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
Vertrouwelijke plannen						0	0	0	0	0	12	12	12	12	12	10	70	
Post onvoorzien	*N.v.t.*	*N.v.t.*	*N.v.t.*	*N.v.t.*	*N.v.t.*	*26*	*26*	*26*	*26*	*26*	*25*	*25*	*25*	*25*	*25*	*0*	*255*	
Totaal						80	289	425	331	162	107	105	94	97	91	74	1855	392
Harde plancapaciteit 2026-2030	664	68%																
Harde plancapaciteit totaal	883																	
Plancapaciteit 2026-2035	1775	108%																

Bijlage 2 - Ongerealiseerde plancapaciteit

Plannaam	Plaatsnaam	Gemeente	Nieuwbouw	Behouden	Aanpassen	Schrappen	Toelichting
Deestraat	Poortvliet	Tholen	2	X			Laatste woningen worden gerealiseerd
Scherpenisse Oost	Scherpenisse	Tholen	1	X			Gerealiseerd
Sint Annaland Havenplateau	Sint Annaland	Tholen	30	X			Gerealiseerd / opgeleverd 2024 + 2025
Sint Annaland Havenplateau landmark	Sint Annaland	Tholen	18	X			Gerealiseerd / opgeleverd 2025
Sint Annaland Suzannapolder	Sint Annaland	Tholen	13		X		Ophogen naar ca. 20 woningen, kavelgrootte wordt aangepast
Sint-Philipsland Luysterrijk	Sint-Philipsland	Tholen	1	X			Gerealiseerd
Tholen Molenvliet Zuid	Tholen	Tholen	1	X			Gerealiseerd