

---

# OMGEVINGSVISIE THOLEN - ONTWERP

Het goede behouden, wat nodig is doen en  
kansen benutten voor de leefomgeving

08-03-2024

**DATUM:** 08-03-2023

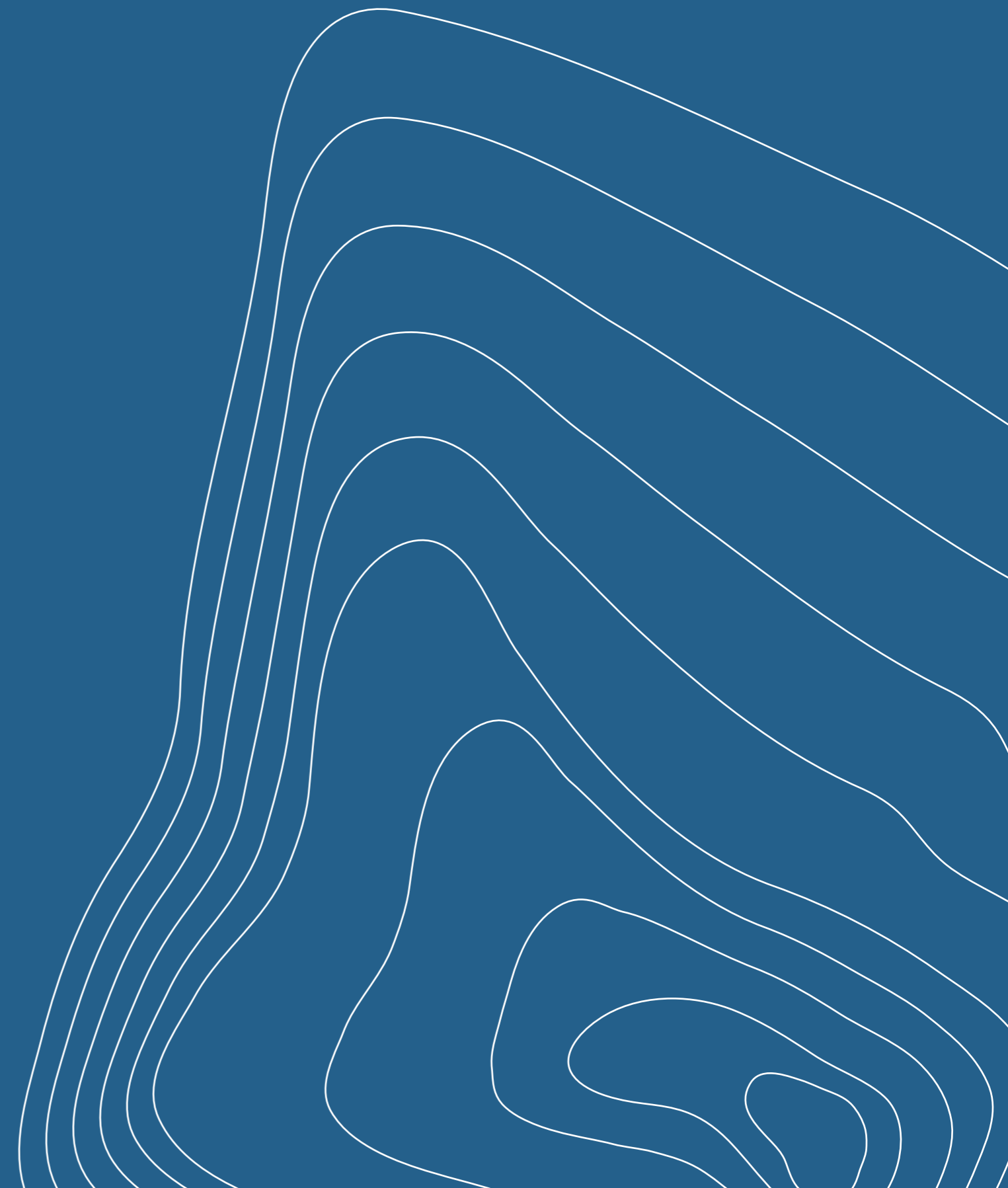
**PROJECTLEIDER:** drs. J.H.M. Seerden

**OPDRACHTGEVER:** Gemeente Tholen  
**PROJECTNUMMER:** 20201178

**AUTEUR:** Koos Seerden

**STATUS:** Ontwerp

**RHO ADVISEURS**  
—



# INHOUD

<b><u>SAMENVATTING</u></b>	<b>4</b>	<b><u>6. UITWERKING PER KERN</u></b>	<b>37</b>
<b><u>1. INLEIDING</u></b>	<b>7</b>	6.1 Tholen	37
1.1 Inleiding/ aanleiding	7	6.2 Poortvliet	39
1.2 Leeswijzer	8	6.3 Scherpenisse	42
<b><u>2. UITGANGSPUNTEN</u></b>	<b>9</b>	6.4 Sint-Maartensdijk	44
2.1 Algemene uitgangspunten omgevingsvisie	9	6.5 Stavenisse	45
2.2 Uitgangspunten voor de rol van de gemeente	11	6.6 Sint-Annaland	47
2.3 Pijlers/verbindende thema's	12	6.7 Sint Philipsland	59
<b><u>3. KWALITEITEN - OPGAVEN - AMBITIES - KANSEN - DILEMMA'S</u></b>	<b>13</b>	6.8 Anna Jacobapolder	51
3.1 Kwaliteiten	13	6.9 Oud-Vossemeer	53
3.2 Opgaven	14	<b><u>7. DE UITVOERING VAN DE OMGEVINGSVISIE</u></b>	<b>55</b>
3.3 Kansen	16	<b><u>8. BEOORDELING INITIATIEVEN</u></b>	<b>56</b>
3.4 Dilemma's	17	<b><u>BIJLAGE 1 HET GEVOLGDE PROCES</u></b>	<b>57</b>
3.5 Ambities	19		
<b><u>4. DE KWALITEIT VAN HET LANDSCHAP ALS BASIS VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN</u></b>	<b>19</b>		
<b><u>5. UITWERKING IN VISIE OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING</u></b>	<b>21</b>		
5.1 Maatschappelijk	21		
5.2 Mobiliteit/bereikbaarheid	23		
5.3 Wonen	24		
5.4 Landbouw	27		
5.5 Natuur en landschap	29		
5.6 Recreatie en toerisme	31		
5.7 Economie	33		
5.8 Klimaat/energietransitie	34		

1. Klik op het hoofdstuk om direct naar dit betreffende stuk te gaan

🏠 Klik op het kleine huisje om terug te gaan naar de inhoudsopgave

# SAMENVATTING

De wereld om ons heen is in beweging. Grote maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en de woningbouwopgave vragen om antwoorden én om ruimte. Niet alles kan overal, niet alles kan samen. Het maken van keuzes is daarom noodzakelijk. Deze omgevingsvisie maakt keuzes en vormt een beleidskader op hoofdlijnen. 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. Hiermee wordt duidelijkheid en perspectief geboden aan inwoners en bedrijven over de gewenste ontwikkelrichting en worden partijen geïnspireerd hierop in te spelen.

De omgevingsvisie is opgesteld met inbreng van inwoners, ondernemers, partners en allerlei andere stakeholders in onze gemeente. We houden rekening met de provinciale omgevingsvisie en de nationale omgevingsvisie.

## PIJLERS

Aan deze omgevingsvisie liggen 3 pijlers of verbindende thema's ten grondslag die onderling samenhangen. Uitgangspunt voor deze omgevingsvisie is dat het beleid in ieder geval een positieve bijdrage moet leveren aan deze 3 pijlers.

- **Gezondheid:** Uitgangspunt is dat het beleid en de uitwerking hiervan in maatregelen, gericht is op het bevorderen van de gezondheid in de woon- en werkomgeving;
- **Leefbaarheid:** Tholen is een gemeente met veel kleine kernen. Leefbaarheid is daarom in veel kernen een aandachtspunt. Het beleid in deze omgevingsvisie en daarmee samenhangende maatregelen hebben als algemeen doel de leefbaarheid in de kernen zo veel mogelijk op peil te houden en zo mogelijk te verbeteren. Het op peil houden van de voorzieningen speelt hierbij een belangrijke rol;
- **Ruimtelijke kwaliteit:** Tholen is een gemeente die zich kenmerkt door rust, ruimte, ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie. Het beleid in deze omgevingsvisie en de daarmee samenhangende maatregelen hebben als algemeen doel het herkennen,

beschermen en zo mogelijk verbeteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het landschap, de ruimtelijke structuur van kernen, de bebouwing en de openbare ruimte.

## AMBITIES

De volgende ambities liggen aan de keuzes in deze omgevingsvisie ten grondslag

- Een samenleving met een sterke sociale samenhang, waar men elkaar ontmoet, men naar elkaar omkijkt en waar inwoners hun steentje aan bijdragen;
- Vitale kernen met een goed leef- en woonklimaat, een gezonde, groene, rustige en veilige woonomgeving, met plekken om te bewegen, te recreëren en te ontmoeten;
- Goede, bereikbare en betaalbare zorg en andere voorzieningen voor alle inwoners;
- Bereikbare kernen waarbinnen je je comfortabel te voet en met de fiets verplaatst en die goed bereikbaar zijn per auto en met andere vormen van vervoer;
- Het realiseren van voldoende kwalitatief goede, levensloopbestendige, energiezuinige en betaalbare woningen zowel voor eigen inwoners als voor nieuwe inwoners;
- Een vitaal platteland met rust en ruimte, waar de kwaliteit van het landschap, het water en de cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar zijn. Waar agrariërs op een gezonde manier kunnen ondernemen: een toekomstgerichte volhoudbare landbouw, met ruimte voor experimenten voor groenblauwe diensten als verdienmodel (nieuwe economische drager), goed agrarisch landschapsbeheer;
- Een gemeente die haar ruimtelijke kwaliteiten ten aanzien van rust, ruimte, cultuurhistorie in de kernen en het buitengebied, landschap en water benut voor recreatie door eigen inwoners en voor toerisme;
- Een gemeente waar het goed ondernemen is, die voldoende op de bevolking afgestemde werkgelegenheid en voldoende goed bereikbare bedrijventerreinen heeft (een gezonde woon-werkbalans);

- Een duurzame, klimaat adaptieve en circulaire gemeente waar in 2025 tenminste 25% van de gebruikte energie duurzaam wordt opgewekt (in 2030 55%, mits de netcongestie is opgelost), met als uitgangspunt het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

Bij het vertalen van de ambities naar de fysieke leefomgeving is de kwaliteit van het landschap de basis voor ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

## UITWERKING IN VISIE OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

### 1. Maatschappelijk

We streven naar het versterken van de sociale samenhang en het bevorderen van de gezondheid mede door het creëren van ontmoetingsplaatsen, zowel bij (geclusterde) voorzieningen, als in de openbare ruimte. Dit doen we door het zo veel mogelijk combineren van basisvoorzieningen bij nieuwbouw ervan. Ook combineren we uitbreidingslocaties voor woningbouw altijd met groene kernrandzones.

Inwoners van de gemeente Tholen zijn over het algemeen tevreden met het niveau van maatschappelijke, zoals scholen, sport, dorpshuizen en medische voorzieningen in of nabij hun kern. Uitgangspunt is om dit beleid bestendig voort te zetten, om zo een basisniveau van voorzieningen te borgen/stimuleren in zo veel mogelijk kernen.

### 2. Mobiliteit/Bereikbaarheid

Qua mobiliteit wordt het bestaande beleid voortgezet: zo veel mogelijk wegen binnen de bebouwde kom 30 km/u, stimuleren lopen en fietsen door het realiseren van ommetjes en veilige routes, goede toegankelijk voorzieningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking, veilige routes voor landbouwverkeer buiten de kernen en stimuleren van duurzame mobiliteitsoplossingen.

### 3. Wonen

Voor wonen en woningbouw hanteren we de volgende uitgangspunten: er zijn voldoende kwalitatief goede betaalbare woningen, zowel voor eigen inwoners als voor nieuwe inwoners, waarin je een leven lang gezond, prettig en veilig kunt wonen. Om dit te bereiken werken we aan het realiseren van ongeveer 1.680 woningen tot 2033 oplopend tot 2.700 woningen in 2040. Dit doen we door in en rond de kernen kwalitatief goede en duurzame woningen te realiseren voor alle leeftijden en doelgroepen. We hebben hierbij een grote ambitie, waarbij we streven naar versnelling en waarbij ruimte is voor creatieve en vernieuwende concepten. Deze woningen realiseren we in een schone, gezonde en veilige woon- en leefomgeving, waarbij we zorgen voor voldoende water en groen in de woonomgeving en goede, veilige wandel- en fietspaden en een uitnodigende openbare ruimte met verblijfskwaliteit en voldoende ontmoetingsplekken en voorzieningen voor jong en oud. Dit doen we onder andere door het realiseren van groene kernrandzones, gecombineerd met klimaatadaptatiemaatregelen, als onderdeel van het woongebied. De kernrandzones zijn passend bij de openheid van het landschap in de gemeente met streekeigen beplanting en vormen een zachte vloeiende overgang naar landbouwgebied. Ze worden uitgewerkt in het landschapsontwikkelingsplan.

Hiervoor moeten we nog ruimte vinden voor het realiseren van ongeveer 1.000 woningen tot 2040. Het grootste deel van de woningbouwopgave zal worden gerealiseerd in Tholen-Stad. De verdeling van de overige woningbouw over de andere kernen wordt bepaald door een combinatie van de marktvraag en de natuurlijke aanwas/bevolkingsgroei in deze kernen.

Hoewel de vraag vanuit de markt in principe leidend is voor waar er gebouwd wordt, streven we bij nieuwe woningbouwplannen dan ook naar een mix van woningen in zowel de koop, sociale huur- en vrijesectorhuur (2/3 betaalbaar), gericht op doorstroming en zetten in op een minimumpercentage levensloopbestendige woningen. We staan open voor inwoners die een andere manier van wonen zoeken en hebben hierbij een faciliterende rol. Naast woningbouw gericht op doorstroming wordt ingezet op het stimuleren van het verhogen van de kwaliteit van de bestaande woningen, met name gericht op het verduurzamen en levensloopbestendig maken.

Op dit moment is er veel vraag op de woningmarkt en daarmee interesse voor kleinere en daarmee goedkopere woningen. Wij willen voorkomen dat deze kleine woningen, wanneer de woningmarkt zich ontspant op lange termijn leeg komen te staan en hanteren daarom voorwaarden voor met name de locatie van deze woningen.

Het beleid voor huisvesting van internationale werknemers is recent vastgelegd in de nota “ruimte voor flexwonen”. Internationale werknemers die werkzaam zijn in de gemeente Tholen kunnen tijdelijk worden gehuisvest in flexwoningen. Wanneer internationale werknemers zich permanent willen vestigen kunnen ze doorstromen naar permanente woonruimte. Seizoenarbeiders in de land- en tuinbouw worden gehuisvest op de plekken waar ze werken.

### 4. Landbouw

Tholen heeft een sterke agrarische sector gebaseerd op waardevolle landbouwgronden. Daarom streven we naar toekomstgerichte (volhoudbare) landbouw die functioneert in evenwicht met de omgeving, waarbij kringlopen op een zo laag mogelijk niveau gesloten zijn en er sprake is van een adequaat verdienmodel (inclusief nieuwe economische dragers).

- Uitgangspunt is om deze waardevolle landbouwgronden zo veel als mogelijk te behouden, evenals de basiskenmerken van het open Thoolse landschap. Ontwikkeling van de (niet-grondgebonden) intensieve veehouderij wordt beperkt;
- We faciliteren, waar mogelijk de verdere verduurzaming/energietransitie in de landbouw, onder andere door het toestaan van een kleine windmolens tot een tiphoogte van 25 meter, gekoppeld aan de bedrijfsgebouwen;
- We geven in het aangewezen concentratiegebied voor glastuinbouw (kassen) nabij Sint-Annaland ruimte voor verdere groei van bestaande bedrijven om kwaliteitsverbetering en verduurzaming economisch haalbaar te maken. We doen dit op basis van zorgvuldig te bepalen voorwaarden. Als zich door omstandigheden kansen voor kwaliteitsverbetering voordoen, proberen we die te benutten.
- Omdat de beschikbaarheid van zoet water van groot belang is, streven we naar het optimaliseren van het zoetwatersysteem. Daarnaast streven we naar het zoet houden van het Volkerak-Zoommeer, als strategische zoetwaterbuffer.

### 5. Natuur en landschap

De gemeente Tholen ligt in het Oosterscheldegebied, een natura2000 gebied. Ook op het eiland Tholen is veel natuur. Deze natuur, het agrarisch landschap en de openheid van het landschap vormen de eigenheid van Tholen en worden door de Tholenaren hoog gewaardeerd. In algemene zin wordt daarom gestreefd naar het beperken van ingrepen in het landschap en het in stand houden van de openheid en de rust. We beschermen de aangewezen natura2000 gebieden met natuurwaarden op de wijze waarop we dat nu ook doen en wat aansluit op het provinciaal beleid.

We beschermen gebieden met de landschapswaarde open landschap door hier bebouwing en andere elementen die deze waarde verstoren te vermijden, tenzij een zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang dit noodzaakt. Bij ontwikkelingen streven we naar kwaliteitsverbetering waar het kan en een goede afweging tussen belangen waar het moet. Dit wordt uitgewerkt in een landschapsontwikkelingsplan.’

### 6. Recreatie en toerisme

We streven naar het kwalitatief versterken en uitbreiden van de mogelijkheden voor toerisme gericht op natuur, rust, ruimte en cultuurhistorie onder andere in de kernen, en in samenhang hiermee streven we naar het kwalitatief versterken en uitbreiden van de mogelijkheden voor recreatie voor eigen inwoners. Dit doen we onder andere door het versterken van fiets- en wandelroutes (ook buitendijks), het verder versterken/verbeteren van de voorzieningen op de Oesterdam/Bergse Diepsluis en op andere strandjes en door het beter het beleefbaar maken van het Thools erfgoed.

Het accent van de verblijfsrecreatie ligt in/nabij de kernen Sint-Annaland en Sint Maartensdijk. Hier wordt vooral gestreefd naar een verdere kwaliteitsverbetering waarbij bestaande problemen en overlast met maatregelen worden verminderd. Een en ander zal nog nader worden uitgewerkt in een op te stellen toeristische visie.

## 7. Economie

Gestreefd wordt naar een optimale woon-werkbalans met enerzijds voldoende aanbod aan kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en anderzijds een aanbod aan arbeidsplaatsen die vooral zijn afgestemd op de eigen Thoolse bevolking.

Dit doen we door ruimte te bieden en te reserveren voor de verdere door groei van bedrijventerrein Welgelegen bij de stad Tholen, als dé locatie voor het vestigen van nieuwe of grotere bedrijven voor de gehele gemeente. Hierbij is er in principe geen ruimte voor bedrijven die groter zijn dan 2,5 hectare, tenzij deze een onderdeel vormen van en/of passend zijn bij de (gewenste ontwikkeling van) Thoolse economie.

Het beleid voor de kleinschalige bedrijventerreinen bij de andere kernen is er op gericht om te komen tot een goede ruimtelijke afronding van deze terreinen. Hierbij wordt rekening gehouden met enige uitbreiding van het ruimtebeslag in verband met verduurzaming, maatregelen voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. Het verdient aanbeveling om de ruimte op bedrijventerreinen optimaal te gebruiken voor met name bedrijven die vanwege hun omvang of milieuaspecten niet gemengd kunnen worden met wonen.

## 8. Energietransitie en klimaatadaptatie

Gestreefd wordt naar het opwekken van tenminste 25% van de gebruikte energie in 2025 en in 2030 55%, mits de netcongestie is opgelost. Dit doen we door het extra inzetten op energiebesparing, het (verder) uitbreiden van de opslagcapaciteit voor duurzaam opgewekte energie, het uitbreiden van de duurzame opwek van met name zonne-energie - voor de eigen behoefte (conform de zonneladder) en indien mogelijk via warmtetransitie en geothermie.

Uitgangspunt hierbij is dat de maatregelen voor het duurzaam opwekken van energie niet ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. De gemeente Tholen kiest er daarom voor om, zolang er nog voldoende potentie is voor het plaatsen van zonnepanelen, uitsluitend treden 1 en 2 van de zonneladder te hanteren en treden 3 en 4 niet toe te staan (dus niet langs dorps- en stadsranden, recreatiegebieden en niet op landbouwgrond). Pauzelandenschappen komen pas in beeld na een zorgvuldige nadere afweging door de gemeenteraad.

Wanneer vervanging van de huidige windmolens aan de orde is, wordt gestreefd naar het verplaatsen van de windmolens naar bijvoorbeeld de grootschalige concentratiegebieden Krammer of Kreekrak (net buiten de gemeente).

Het klimaat verandert. Om de effecten van het veranderende klimaat op te vangen nemen we onder andere de volgende maatregelen. We combineren ontwikkelingen zoals woningbouw met maatregelen voor klimaatadaptatie. We streven naar minder verharding en meer groen in de bestaande gebouwde omgeving.

### SPEERPUNTEN OMGEVINGSVISIE

- Voldoende, goed betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen voor alle doelgroepen;
- Inzetten op doorstroming door toevoegen van aandeel levensloopbestendige woningen;
- Hoogte van nieuwbouw afgestemd met de omgeving;
- Adaptief bouwen heeft de voorkeur (flexibele woningen, inspelen op mogelijk veranderende vraag);
- Leefbaarheid/vitaliteit kernen. Voorzieningenniveau en de leefbaarheid behouden en kansen benutten om dit te verbeteren;

- Kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van kernen, bedrijventerreinen en landschap te verbeteren;
- Waar mogelijk de fysieke ruimte zo vorm te geven dat er voldoende groen is in de directe omgeving waarin ook ruimte is voor water;
- Groene kernafronding ten behoeve van het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving en bedrijventerreinen;
- In stand houden van rust en ruimte in samenhang met een gerichte ontwikkeling van toerisme;
- Streven naar een duurzame, klimaat adaptieve en circulaire gemeente;
- Goede ruimtelijke inpassing en gebruik mogelijkheden voor kleinschalige opwek van duurzame energie en energiebesparing;
- Nastreven van verdere concentratie grote windmolens;
- Zonnepanelen op daken heeft de voorkeur. Geen zonneparken op landbouwgronden, tenzij er sprake is van een “pauzelandschap” omdat de locatie later gebruikt gaat worden voor bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerrein;
- Tholen kenmerkt zich door een sterke gerichtheid op (vooral grondgebonden) landbouw;
- Streven naar het beperken van ingrepen in het landschap en het in stand houden van de openheid en de rust;
- Streven we naar een optimale woon-werkbalans;
- Voldoende aanbod aan kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden voor bedrijven;

# 1. INLEIDING

## 1.1 INLEIDING/AANLEIDING

De wereld om ons heen is in beweging. Grote maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en de woningbouwopgave vragen om antwoorden én om ruimte.

Niet alles kan overal, niet alles kan samen. Het maken van keuzes is daarom noodzakelijk. Ook de gemeente Tholen wordt geconfronteerd met deze grote ontwikkelingen en transities. Om goed en adequaat in te spelen op deze ontwikkelingen en transities en de hiermee samenhangende opgaven is een actueel beleidskader gewenst dat op hoofdlijnen sturing geeft aan sectoraal beleid en waarmee de opgaven integraal, samen en eensgezind kunnen worden opgepakt.

Deze omgevingsvisie vormt dit beleidskader op hoofdlijnen. 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. Hiermee wordt duidelijkheid en perspectief geboden aan inwoners en bedrijven over de gewenste ontwikkelrichting en worden partijen geïnspireerd hierop in te spelen.

De omgevingsvisie is opgesteld met inbreng van inwoners, ondernemers, partners en allerlei andere stakeholders in onze gemeente. We houden rekening met de provinciale omgevingsvisie en de nationale omgevingsvisie.

### Het instrument omgevingsvisie

Met deze omgevingsvisie speelt de gemeente Tholen ook in op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is aangegeven dat elke gemeente vóór 1-1-2027 een omgevingsvisie moet vaststellen. De omgevingsvisie bevat volgens de Omgevingswet:

- de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied;
- de hoofdzaken van het beleid op alle relevante terreinen van de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie geeft een gebiedsgerichte (vooral ruimtelijke) vertaling en biedt sturing onder andere door middel van leidende principes voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving: beschermen, behouden en ontwikkelen. Het bevat de hoofdlijnen van alle thema's die voor de fysieke leefomgeving relevant zijn, zorgt voor verbinding tussen alle beleidsvelden, brengt deze integraal samen en maakt keuzes waar nodig. In deze Omgevingsvisie is veel ontwikkeld en vastgesteld beleid voor milieu, verkeer en vervoer, toerisme, erfgoed, energie, klimaatadaptatie, wonen en ruimtelijke ordening e.d. gebundeld en geïntegreerd.

Uitwerking en uitvoering van het in deze omgevingsvisie beschreven beleid op hoofdlijnen vindt plaats in de volgende instrumenten.

- Het programma is een instrument dat geen burgers bindt, maar wel het gemeentebestuur. Een programma bevat veelal een uitwerking van een specifiek onderdeel of beleidsveld van de omgevingsvisie, zoals de visie Energiebalans en de woningbouwplanning. De gemeente is verplicht het programma te monitoren. Zo kan goed worden bijgehouden of het maatregelenpakket afdoende is om het voorgenomen doel te bereiken. Is dat niet het geval, dan kan de gemeente extra maatregelen nemen om het doel alsnog te bereiken.
- Het omgevingsplan is de opvolger van het bestemmingsplan en heeft een bredere werking. Zo worden ook bepaalde milieuregels en elementen uit de gemeentelijke verordeningen, zoals de APV, de afvalstoffen verordening, opgenomen. In tegenstelling tot het programma, bindt het omgevingsplan burgers en bedrijven wel. Het omgevingsplan legt (net als in het bestemmingsplan) vast hoe gronden en gebouwen mogen worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. Ook worden er specifieke milieuregels in het omgevingsplan opgenomen.

De kansen en ontwikkelingsmogelijkheden die in de omgevingsvisie veelal op hoofdlijnen worden beschreven, worden in het omgevingsplan concreet uitgewerkt en mogelijk gemaakt (ontwikkelen). Tegelijkertijd worden de kwaliteiten die in de omgevingsvisie zijn benoemd in het omgevingsplan veiliggesteld, door daar regels aan te verbinden (beschermen en behouden). Dat kunnen verbodsbepalingen zijn of voorwaarden waar ontwikkelingen aan moeten voldoen om vergund te worden.





## 1.2 LEESWIJZER

Deze omgevingsvisie is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 worden de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en pijlers voor de omgevingsvisie uitgewerkt als basis en kader. Dit betreft ook de beoogde rol van de gemeente op het gebied van sturing van ruimtelijke processen. Deze rol varieert afhankelijk van het onderwerp/thema en kan ook in de loop van een proces veranderen. In het algemeen kiest de gemeente Tholen ervoor om (als het kan) te faciliteren en stimuleren.
- De in het gevolgde (participatie-) proces opgehaalde en uitgewerkte kwaliteiten van en opgaven voor de gemeente, de geformuleerde en bediscussieerde ambities en de kansen en dilemma's zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3.
- De landschappelijke structuur (water, bodem en natuur) vormt de onderlegger voor het gebruik van de fysieke leefomgeving en is op basis van een uitgevoerde analyse weergegeven in hoofdstuk 4. Daarmee zijn de achtergronden voor de visie op de fysieke leefomgeving compleet. De visie zelf is uitgewerkt in hoofdstuk 5 en per kern in hoofdstuk 6 uitgewerkt.
- Tot slot wordt ingegaan op uitvoeringsaspecten.



---

## 2. UITGANGSPUNTEN

### 2.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN OMGEVINGSVISIE

De gemeenteraad heeft bij de start van het opstellen van de omgevingsvisie een aantal uitgangspunten of basisprincipes vastgesteld, die de achtergrond en uitgangspunt vormen voor de in deze omgevingsvisie gemaakte afwegingen.

#### 1. Samenleving staat centraal

Dit uitgangspunt komt rechtstreeks voort uit de missie en visie die het gemeentebestuur eerder heeft vastgesteld.

De gemeente is er voor dienstverlening aan inwoners, recreanten, bezoekers, bedrijven en andere (maatschappelijke) organisaties. De gemeente heeft aandacht voor ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor die belanghebbenden. De gemeente voert wettelijke en zelfstandige taken uit in het belang van, en met aandacht voor, de gemeenschap. De gemeente zorgt ervoor dat er een prettig woon-, werk-, verblijfs- en leefklimaat is. Soms is de gemeente leidend, soms is zij volgend; afhankelijk van de behoefte van de samenleving. In de gemeente staat de samenleving voorop en is er ruimte voor elkaar. De gemeente wil bijdragen aan de kwaliteit van leven.

Het gemeentebestuur is er om het welbevinden in de Thoolse samenleving te bevorderen. Dat doet de gemeente door de saamhorigheid te versterken, richting te geven, te beheren, veiligheid te verbeteren en door dienstbaar te zijn. Op basis hiervan is de missie van de gemeente Tholen geformuleerd als:

*“Verbinden en versterken, vanuit traditie en ambitie”.*



## 2. Aandacht voor het Thoolse DNA

De omgevingsvisie is een visie van en voor de gemeente Tholen, haar inwoners en bedrijven. De visie moet bij Tholen passen en aansluiten bij de denkwereld en de belevingswereld van de Tholenaren en voorgaande genoemde missie en visie van de gemeente Tholen. Het Thools DNA is goed weergegeven in een gedicht van Kees van Dis (voormalig wethouder) dat is weergegeven in de notitie DNA Tholen.

### **Tholen,**

*Land van polders, vergezichten*

*Dorpen, Kerken, molenland*

*Zee van dijken, Oosterschelde*

*Slikken, schorren, schelpenstrand*

*Land van ruimte, om te leven*

*Om te wonen, zee van rust*

*Wandelen, fietsen, recreëren Buitendijks, de Thoolse kust*

*Roosevelt en de Oranjes*

*Watertorens, watersnood*

*Vestingstad en Heerlijkheden*

*Havens aandoen met de boot*

*Nuchtere Zeeuwen, zelfverzekerd*

*Plichtsbesef, bescheidenheid*

*Harde werkers, ondernemend*

*Innoverend, toegewijd.*

*Kunst, cultuur en lekker eten,*

*Rijkdom in verscheidenheid*

*Negen kernen, 't is meraekels*

*Samen Thoolse eigenheid.*

## 3. Kansen benutten en het goede behouden

Het benutten van kansen in samenhang met het behouden van het goede is een basiskenmerk van het “Thoolse” beleid. Het sluit direct aan op de missie “Verbinden en versterken, vanuit traditie en ambitie” en past ook goed bij de aard van de inwoners van Tholen. Dit uitgangspunt geeft richting aan een evenwichtige afweging tussen beschermen, behouden en ontwikkelen. Kenmerk van Tholen is dat er geen tegenstelling is tussen:

- het veel waarde hechten aan en respect hebben voor het bestaande en de traditie in de vorm van het landschap, de cultuurhistorie, de monumenten, de structuur en kernmerken van de dorpen en steden en de gemeenschapszin, het actief beschermen van behouden van deze waarden en kwaliteiten;
- en het hebben van ambitie en het in samenhang daarmee benutten van kansen voor ook economische ontwikkeling en het stimuleren van ondernemerschap.

Vanuit deze uitgangspunten kan het centrale thema van deze omgevingsvisie worden geformuleerd als:

*“Het goede behouden, wat nodig is doen en kansen benutten voor de leefomgeving.”*



## 2.2 UITGANGSPUNTEN VOOR DE ROL VAN DE GEMEENTE

Deze omgevingsvisie is het integrale beleidsdocument op hoofdlijnen voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Doelstelling is dat deze omgevingsvisie de koers uitzet, richting geeft en partijen inspireert.

In het uitvoeren van het beleid uit deze omgevingsvisie zijn altijd meerdere partijen betrokken met hun eigen belangen, wensen, regels en bevoegdheden. Het belang van de gemeente wordt ingegeven vanuit het publiek-maatschappelijk belang. Daar ligt dan ook de gemeentelijke verantwoordelijkheid. Vanuit deze verantwoordelijkheid heeft de gemeente verschillende rollen, afhankelijk van de opgave en van de fase waarin de opgave zich bevindt. Dit bepaalt de afweging tussen enerzijds ruimte geven aan initiatieven en anderzijds sturen in de vorm van regels voor gebruik van de fysieke leefomgeving. De rol van de gemeente kan daarom verschillend zijn op verschillende fasen van een ontwikkeling.

De rol die de gemeente op zich neemt hangt ook af van het antwoord op de vragen of het een maatschappelijke opgave betreft, of er veel maatschappelijke aandacht voor is en welke maatschappelijke impact er is. Hoe meer deze aspecten aan de orde zijn, hoe groter de rol van de gemeente is.

In de voorbereiding op deze visie is geïnterviewd welke rol in de verschillende beleidsvelden de overhand zou moeten hebben oftewel bij welk beleidsveld kan veel ruimte worden gegeven en bij welke beleidsvelden ligt het primaat bij de gemeente. In het algemeen zet de gemeente Tholen in op faciliteren en stimuleren waar het kan en regisseren en reguleren waar het nodig is. Bij sommige ontwikkelingen zal de gemeente initiëren en deels uitvoeren, maar voor een belangrijk deel zullen ontwikkelingen door derden worden opgepakt met meer of minder strakke kaders.



## 2.3 PIJLERS/VERBINDENDE THEMA'S

Aan deze omgevingsvisie liggen 3 pijlers of verbindende thema's ten grondslag die onderling samenhangen. Uitgangspunt voor deze omgevingsvisie is dat het beleid in ieder geval een positieve bijdrage moet leveren aan deze 3 pijlers.

### 1. Gezondheid

Uitgangspunt is dat het beleid en de uitwerking hiervan in maatregelen, gericht is op het bevorderen van de gezondheid in de woon- en werkomgeving. Dit beperkt zich niet tot de fysieke aspecten van gezondheid, zoals het tegengaan van gezondheidsrisico's door luchtkwaliteit. Het beleid richt zich ook op het geestelijk welzijn, zingeving, dagelijks functioneren en het meedoen in de samenleving.

Het beleid in deze omgevingsvisie en daarmee samenhangende maatregelen hebben als algemeen doel het bevorderen van gezondheid en het "welbevinden" in de brede zin.

### 2. Leefbaarheid

Tholen is een gemeente met veel kleine kernen. Leefbaarheid is daarom in veel kernen een aandachtspunt. Door onder andere schaalvergroting, waardoor voorzieningen een steeds groter bevolkingsdraagvlak nodig hebben, staan voorzieningen zoals winkels, zorgvoorzieningen, verenigingen en openbaar vervoer onder druk. Voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid omdat ze immers ook ontmoetingsplekken zijn voor inwoners, waardoor men elkaar kent en die gemeenschapszin en sociale samenhang ondersteunen. De kracht van de sterke gemeenschapszin en het zelf organiserend vermogen van de inwoners vormen weliswaar een sterk fundament voor de leefbaarheid en de beschikbaarheid van voorzieningen ondersteunt dit.

Het beleid in deze omgevingsvisie en daarmee samenhangende maatregelen hebben als algemeen doel de leefbaarheid in de kernen zo veel mogelijk op peil te houden en zo mogelijk te verbeteren. Het op peil houden van de voorzieningen speelt hierbij een belangrijke rol.

### 3. Ruimtelijke kwaliteit

Tholen is een gemeente die zich kenmerkt door rust, ruimte, ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie. Deze kwaliteiten vinden we in het buitengebied in de vorm van openheid, landschappen waarin de historie zichtbaar is (dijken) en biodiversiteit in onder andere de buitendijkse schorren en slikken en binnendijs in een aantal natuurgebieden en "karrevelden". Ruimtelijke kwaliteit zien we ook terug in steden en dorpen in de structuur van de kernen, de openbare ruimte en het groen, de bebouwing en ook de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen.

Het beleid in deze omgevingsvisie en de daarmee samenhangende maatregelen hebben als algemeen doel het herkennen, beschermen en zo mogelijk verbeteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het landschap, de ruimtelijke structuur van kernen, de bebouwing en de openbare ruimte.



## 3. KWALITEITEN - OPGAVEN - AMBITIES - KANSEN - DILEMMA'S

### 3.1 KWALITEITEN

Tholen heeft een aantal basiskwaliteiten die samenhangen met de ligging en historie van de gemeente en met de kenmerken van haar bevolking. De kwaliteiten vormen samen in hoge mate de identiteit en het DNA van Tholen.

#### Rust, ruimte, natuur en (open) landschapwater

Algemeen wordt erkend dat de combinatie van rust, ruimte, natuur en de nabijheid van open landschap en open water (zoals de Oosterschelde) een belangrijke en te koesteren kwaliteit is van de gemeente Tholen. Juist deze combinatie is kenmerkend voor de gemeente. In het weidse landschap is de historie van het gebied nog goed zichtbaar, zoals in dijken en kreken. Dit maakt het gebied aantrekkelijk, zowel om te wonen, als om te bezoeken en verblijven voor specifieke doelgroepen toeristen en dagrecreanten.

#### Een aantal mooie (oude) kernen

In dit weidse landschap liggen, vaak gekoppeld aan het water, een aantal mooie historische kernen. Deze tellen veel monumenten en hebben een duidelijk zichtbare historische structuur. Deze oude kernen geven de gemeente Tholen karakter, verbondenheid met de rijke historie én ruimtelijke kwaliteit.

#### Sociale samenhang - op elkaar letten/voor elkaar zorgen

De gemeente Tholen wordt gekenmerkt door kleine woonkernen. Alleen de stad Tholen heeft meer dan 5.000 inwoners. Alle andere kernen zijn substantieel kleiner. Vanuit de historie van het gebied hebben al deze kernen ook elk hun eigen karakter. De kernen hebben, ondanks of dankzij het bescheiden aantal inwoners, een zeer actief verenigingsleven. Mensen zijn ook vaak via de kerk met elkaar verbonden. Dit maakt dat men elkaar kent, op elkaar let en voor elkaar zorgt wanneer dat nodig is. Dit is een kwaliteit van Tholen die waardevol is en gewaardeerd wordt.

#### Bereikbaarheid en werkgelegenheid

Ondanks dat Tholen aan de rand van Zeeland en aan de rand van Brabant ligt, is de bereikbaarheid per auto goed te noemen onder andere door de aanwezigheid van de A4, net buiten de gemeentegrens. Dit maakt met name het oosten van de gemeente aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven. Ook de aanwezigheid van ruimte en een bevolking met een goed arbeidsethos is hierbij belangrijk. Hierdoor is er in de gemeente relatief veel werkgelegenheid en een lage werkloosheid.

De goede bereikbaarheid maakt Tholen ook aantrekkelijk als woongebied voor mensen die in de regio Rotterdam, West-Brabant of Antwerpen werken.

Het beleid in deze omgevingsvisie is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en zo mogelijk te versterken.



## 3.2 OPGAVEN

De wereld is in beweging en de grote maatschappelijke opgaven die hun impact hebben op de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, de transitie naar een circulaire economie, het beschermen van de transitie naar een duurzame landbouw, biodiversiteit en de woningbouwopgave vragen ook in Tholen om antwoorden én om ruimte. Op basis van de gevoerde overleggen en enquêtes kunnen de volgende 11 belangrijkste opgaven worden geformuleerd.

### 1. Voldoende, goed betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen voor alle doelgroepen (inclusief aanpassen bestaande voorraad)

Ook in de gemeente Tholen is een groep mensen die moeilijk een (betaalbare) woning kan vinden door een tekort aan woningen. Bovendien kampt ook Tholen met kwaliteitsproblemen in een deel van de bestaande woningvoorraad (verouderd, onvoldoende kwaliteit, niet energiezuinig- weinig aanpassingsmogelijkheden, niet levensloopbestendig). Er is een grote vraag naar extra woningen én een vervangingsvraag vanuit de bestaande voorraad, waarbij naar verwachting extra ruimte nodig zal zijn om een vergelijkbaar aantal woningen terug te bouwen. De woningbehoefte is de afgelopen jaren toegenomen mede door de gegroeide overloop vanuit de Randstad en Brabant. De opgave is om zowel de woningvoorraad op een toekomstgerichte manier uit te breiden en om de bestaande voorraad toekomstbestendig te maken.

### 2. Leefbaarheid/vitaliteit kernen – niveau voorzieningen in kleine kernen

De gemeente Tholen heeft weliswaar 26.854 inwoners (per 1-1-2024), maar deze zijn verdeeld over negen kernen. De grootste kern Tholen had per 1-1-2024 “slechts” 8.421 inwoners. Alle andere kernen hebben minder dan 4.100 inwoners. Toch is het voorzieningenniveau van de kernen relatief goed te noemen.

- Alle kernen hebben minimaal 1 basisschool;

- Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland en hebben tussen de 3.560 en ruim 4.100 inwoners (per 1-1-2024). Dit is rekening houdend met het aanwezige toerisme voldoende om een basisvoorzieningenniveau voor gezondheidszorg en winkels, inclusief een volwaardige supermarkt, in stand te houden;
- Oud-Vossemeer en Sint Philipsland hebben meer dan 2.500 inwoners en qua winkels/supermarkt, gezondheidszorg en dergelijke een basisvoorziening;
- Stavenisse, Scherpenisse en Poortvliet hebben tussen de 1.690 en 1.870 inwoners. Stavenisse heeft een supermarkt en Poortvliet een basisvoorziening voor dagelijkse boodschappen. In alle kernen is wel een basisschool en een basisvoorziening voor gezondheidszorg aanwezig;
- Anna Jacobapolder heeft minder dan 250 inwoners, maar toch een dorps huis en een kleine school;
- Uit de uitgevoerde enquête blijkt dat de inwoners van de gemeente in het algemeen positief zijn over de zorgvoorzieningen in de kernen.

Door het bescheiden inwonertal van de kernen enerzijds en de schaalvergroting anderzijds staat het voorzieningenniveau van de kernen onder druk. Het betreft vooral de winkel- en zorgvoorzieningen. De bevolkingssamenstelling van de kernen verandert door enerzijds vergrijzing en anderzijds door het vestigen van nieuwe inwoners van buiten de gemeente. Dit kan positieve en negatieve effect hebben op de vitaliteit van de verenigingen. De opgave is om het momenteel relatief goede voorzieningenniveau en de leefbaarheid te behouden en kansen te benutten om dit te verbeteren.

### 3. Behouden/verbeteren ruimtelijke kwaliteit kernen

Tholen heeft veel relatief kleine en oude kernen. De cultuurhistorie en de historische structuur zijn een kwaliteit van kernen die behouden en zo mogelijk versterkt moeten worden. Deze kernen zijn relatief dichtbebouwd en “stenig”. Hierdoor leidt de grote toename van onder andere het autobezit tot

parkeerverlast en een verminderde kwaliteit en belevingswaarde van de openbare ruimte. Ook zijn er relatief weinig groene plekken en gebieden in de kernen, waardoor hittestress kan ontstaan en overlast bij zwaardere regenbuien. De opgave is om bij gebiedsontwikkeling (uitbreiding en binnenstedelijk/dorpelijk) de kans te benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

### 4. Behouden/verbeteren ruimtelijke kwaliteit landschap

Tholen wordt gekenmerkt door een open en weids (voornamelijk agrarisch) landschap en een structuur die wordt bepaald door dijken en kreken. Dit is een basiskwaliteit van Tholen. De opgave is om deze basiskwaliteit te beschermen en zo mogelijk te verbeteren.

### 5. Beter “beleefbaar” maken van het landschap en de historische kernen voor eigen inwoners en toeristen

Tholen heeft een mooi open landschap, met kreken en dijken, oude kernen/stadjes en een prachtig buitendijks gebied. Deze openheid maakt dat afstanden relatief groot zijn. De kernen zijn relatief klein en liggen verspreid. Dit maakt dat het beleven van het landschap, het historisch erfgoed en de kernen extra aandacht vraagt.

De opgave is om met name door het beter ontsluiten van het historisch en landschappelijk erfgoed de kwaliteiten van Tholen beter beleefbaar te maken, zowel voor de eigen inwoners als voor toeristen. Het beter ontsluiten van het landschap, waaronder de kreken en de Karrevelden is hierbij van belang. In samenhang hiermee zijn ook kleinschalige voorzieningen (banken, infoborden en picknickplekken) en het verder versterken van de biodiversiteit langs dijken en wandel- en fietsroutes, gewenst. Veel van de plekjes die als mooiste plekje in Tholen worden genoemd, zijn buitendijks (uitzicht). Het “buitendijks fietsen is een kwaliteit van Tholen en een toeristische potentie. Dit is echter nog lang niet overal mogelijk.

## 6. Het vormgeven van een gezonde leefomgeving

Tholen heeft veel kleine kernen, die relatief dichtbebouwd zijn. Er is aan de randen van deze kernen maar beperkt groen dat geschikt is om in te recreëren, spelen en bewegen. Ook is het autogebruik hoog door de grote spreiding van voorzieningen. De opgave is om de fysieke ruimte, in ieder geval nieuwe of te herontwikkelen gebieden zo vorm te geven dat er voldoende groen is in de directe omgeving. Waarin water kan worden opgevangen, waarmee de temperatuur ook in de kleine (stenige) kernen in de zomer getemperd wordt en wat geschikt is om in te spelen, bewegen en ontmoeten.

## 7. Behoud “Thools” karakter en gemeenschapszin

Naar verwachting zal het aantal inwoners dat in de kernen van de gemeente woont, maar niet in de gemeente of de betreffende kern is geboren, de komende jaren toenemen. De opgave is om ook bij een verandering van bevolkingssamenstelling, het Thools karakter, de sterke gemeenschapszin en het elkaar helpen, te behouden.

## 8. De zorg voor de kwetsbaren – het beschikbaar, bereikbaar en betaalbaar zijn van zorg

Het gemiddelde inkomen per inwoner in de gemeente Tholen ligt bijna 10% onder het Nederlandse gemiddelde. Desondanks is de omvang van de groep huishoudens op of onder het sociaal minimum met 4,4% kleiner dan gemiddeld. De opgave is om te waarborgen dat ook voor de economisch kwetsbaren de toegang tot het zorg- en voorzieningenaanbod bereikbaar en beschikbaar blijft. Zorgcorporaties in iedere kern, vanuit de kracht van de samenleving, kunnen hier een belangrijke rol in spelen.

## 9. In stand houden van rust en ruimte in samenhang met een gerichte ontwikkeling van toerisme

Tholen wordt gekenmerkt door natuur, rust en ruimte in combinatie met de ligging aan de Oosterschelde. Dit is aantrekkelijk voor de eigen inwoners, maar ook voor een groeiende groep toeristen. De gemeente wil ruimte bieden aan groei van het toerisme specifiek gericht op rust, wandelen, fietsen en het beleven van natuur en cultuurhistorie. Dit toerisme ondersteunt de basiskwaliteiten van Tholen.

## 10. Kwalitatieve groei economie

Tholen is een gemeente met een sterke en gevarieerde economie en een lage werkloosheid. Doel is om de economie en werkgelegenheid zo veel als mogelijk is af te stemmen op en mee te laten groeien met de ontwikkeling van de bevolking. Gestreefd wordt naar met name een kwalitatieve groei van de economie. Kernbegrippen hierbij zijn: diversiteit, beter afstemmen op aanbod aan arbeidsplaatsen, meer hoogwaardige en kleinschalige bedrijven.

In het algemeen neemt in Nederland de druk op de ruimte neemt toe. Dit leidt ertoe dat veel ruimte vragende bedrijven op zoek gaan naar vestigingsmogelijkheden waar die ruimte wel nog beschikbaar is. Tholen is door de ligging nabij de A4 tussen Rotterdam en Antwerpen goed bereikbaar en aantrekkelijk als vestigingsplaats, zeker voor veel ruimte vragende bedrijven. De opgave is om enerzijds in te spelen op deze vraag en gebruik te maken van de kwaliteiten van Tholen als vestigingsplaats en anderzijds om de goede afweging te maken ten aanzien van het vestigen van bedrijven die geen binding hebben met de Thoolse arbeidsmarkt.

## 11. Energietransitie: goede ruimtelijke inpassing en gebruik mogelijkheden voor kleinschalige opwek en energiebesparing

Zoals heel Nederland heeft ook Tholen een opgave voor energietransitie. Tholen kent momenteel 3 kleinere windparken en 1 zonnepark. Doelstelling is om in 2025 tenminste 25% van de energievraag duurzaam op te wekken. Dit zal daarna verder door moeten groeien. Door de kleine kernen en de grote ruimtelijke spreiding zijn centrale voorzieningen zoals warmtenetten niet haalbaar. Daarnaast is een deel van de (sociale) woningvoorraad al wat ouder, waardoor maatregelen ten aanzien van energiebesparing van groot belang zijn.

De opgave voor projecten gericht op het lokaal opwekken van duurzame energie is dat dit de kwaliteit en openheid van het landschap niet aantast en de ingreep zo min mogelijk negatief effect heeft op de kwaliteit en de beleving van het landschap. Het beschermen van de kwaliteit van het landschap is een van de belangrijke kwaliteiten opgaven van Tholen.

## 12. Een klimaatbestendige en water robuuste inrichting.

Het klimaat verandert. Ondanks de maatregelen die we nemen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen, zullen we in de toekomst te maken met extremer weer, een warmer klimaat en een stijgende zeespiegel. We passen de inrichting van de ruimte hierop aan (klimaatadaptatie). Klimaatadaptatie is een opgave voor de gehele Zeeuwse samenleving. Het betreft maatregelen die de gevolgen van zeespiegelstijging, langdurige droogte, wateroverlast en hittegolven verminderen.

De aanvoer van zoet water vanuit het Volkerak-Zoommeer - samen met de alom aanwezige zeekleibodems – maken Tholen zeer geschikt voor vele vormen van landbouw. Het behoud van de aanvoer van zoet water vanuit het Volkerak-Zoommeer is daarom van groot belang. Aanvullend zijn maatregelen nodig om meer water vast te houden op die locaties waar wateraanvoer niet haalbaar is. Daarnaast moeten effecten van langdurige droogte, zoals (onomkeerbare) bodemdaling door oxidatie en zetting van ondiepe veenlagen en zetting van kleilagen, die leiden tot schade aan gebouwen en infrastructuur, worden voorkomen.

De oppervlaktewaterkwaliteit op Tholen voldoet niet aan de normen uit de Kaderrichtlijn Water. Diverse bronnen zijn daarvoor verantwoordelijk, waarbij de landbouw de voornaamste is. Er zullen maatregelen moeten worden genomen om op termijn aan deze richtlijn te voldoen.



### 3.3 KANSEN

De gemeente Tholen heeft een aantal kenmerken die beschouwd kunnen worden als kansen. Deze kunnen helpen om de geformuleerde opgaven aan te pakken of perspectief te bieden om de ambities te realiseren.

- De grote druk op de woningmarkt in de Randstad en West-Brabant, in combinatie met de goede bereikbaarheid van vooral het oostelijke deel van de gemeente en de vlucht die thuiswerken heeft genomen, maken dat Tholen nog aantrekkelijker is geworden als woongebied voor mensen uit de Randstad en West-Brabant. Dit biedt kansen om meer te bouwen dan vanuit de groei van de eigen bevolking nodig is;
- Hierdoor kan de bevolking van de kernen in de gemeente extra toenemen. Dit vergroot het draagvlak voor voorzieningen, stimuleert de doorstroming en verkleint de omvang en het effect van de vergrijzing. Dit kan een positief effect hebben op de vitaliteit en leefbaarheid van ook de kleinere kernen;
- Het aantrekkelijk zijn van Tholen als (overloop) woongebied biedt kansen voor het aantrekken van bedrijven. Immers de werknemers kunnen relatief goed aan een woning komen in een aantrekkelijke woonomgeving. Hiermee kan de economie worden gestimuleerd, passend bij de kwaliteiten van Tholen;
- Wanneer nieuwe bedrijven zich vestigen kan dit zo worden vormgegeven dat de daken kunnen worden gebruikt voor het opwekken van zonne-energie en eventuele restwarmte kan worden gebruikt voor het verwarmen van woningen of bedrijven of het opwekken van stroom. Dit biedt extra kansen voor het halen van de doelen voor energietransitie;
- Rust, ruimte, de kwaliteit van het landschap en cultureel erfgoedhistorie spreekt een groeiende groep toeristen, zoals de groeiende groep actieve ouderen aan. Dit biedt kansen voor een verdere uitbouw van het toerisme dat past bij de kernkwaliteiten van Tholen, zowel op het gebied van verblijfsrecreatie als dagrecreatie. Groei van het toerisme ondersteunt het draagvlak voor voorzieningen, zoals winkels, horeca en in beperkte mate zorg en versterkt het positieve imago van Tholen, ook als aantrekkelijk woongebied. Voorzieningen gericht op toerisme kunnen bovendien ook worden gebruikt voor recreatie door eigen inwoners. Ook dit levert een positieve bijdrage aan de vitaliteit van de kernen en de beleving van woonkwaliteit;
- Het combineren van maatregelen gekoppeld aan een aantal opgaven biedt kansen om ambities gemakkelijker te bereiken. Zo kunnen noodzakelijke maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie (meer groen, meer opvang voor water) ook gebruikt worden om de ruimtelijke kwaliteit van kernen te vergroten en ook om het wandelen/ bewegen en ontmoeten te stimuleren in kernen. Daarmee wordt de gezonde leefomgeving versterkt en de sociale samenhang bevorderd (door ontmoeting);
- Sociale samenhang en betrokkenheid bij hun leefomgeving hoort bij de inwoners van de gemeente Tholen. Deze betrokkenheid/ eigenaarschap van de inwoners bij hun eigen kern/leefomgeving biedt de kans, wanneer deze wordt ondersteund om de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid te versterken. Een project als "Anna zorgt" laat zien dat het samenwerken en de betrokkenheid van de samenleving kan leiden tot een beter zorgaanbod. Ook andere projecten laten zien dat de inzet van bewoners leidt tot een betere kwaliteit van de leefomgeving.





### 3.4 DILEMMA'S

Het inspelen op kansen en/of combineren van verschillende ontwikkelingen en trends biedt niet alleen kansen, maar creëert ook dilemma's. Dit noodzaakt tot het maken van keuzes die richting geven aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Tholen, waardoor negatieve effecten worden vermeden of verkleind.

- Om het landschap en de openheid van het landschap te beschermen is het gewenst om zo veel als mogelijk te bouwen op inbreidingslocaties. In en rond de kernen is juist meer ruimte nodig om in te spelen op klimaatadaptatie, om de ruimtelijke kwaliteit van de kernen verder te versterken en een gezonde leefomgeving te stimuleren. Echter in de historische kernen is deze ruimte er niet. Tussen deze twee belangen moet een goede afweging worden gemaakt. Hiervoor zijn heldere keuzes en uitgangspunten voor ontwikkeling nodig. Gekozen wordt om bij nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw het primaat te geven aan de kwaliteit van de leefomgeving, klimaat-adaptatie en het bevorderen van een gezonde leefomgeving. Dit zal ertoe leiden dat de eventuele inbreidingsmogelijkheden in kernen niet maximaal worden gebruikt voor woningbouw, om ook ruimte te reserveren voor ruimtelijke kwaliteit en maatregelen voor klimaatadaptatie. Veel woningbouw zal daarom plaatsvinden via uitbreiding van kernen. Bij het uitbreiden van kernen dient speciale aandacht te zijn voor de nieuwe overgang tussen deze nieuwe woongebieden en het buitengebied. Gekozen wordt om dit, waar dat mogelijk is te doen via groene kernranden, passend bij het omliggende landschap;
- Het benutten van de kans om extra inwoners aan te trekken onder andere vanuit de Randstad zou in theorie kunnen leiden tot het aantasten van de kernkwaliteit rust en ruimte en het onder druk komen staan van de sociale samenhang. Dit is een echt dilemma. Er is geen eenduidige keuze waarmee beide belangen kunnen worden gegarandeerd. Er wordt voor gekozen om een beleid te voeren waarbij de extra woningbouw steeds in verhouding is met de omvang en samenstelling van de kern. Ook het soort woningen dat wordt gebouwd en de woonomgeving

die wordt gerealiseerd, wordt zo veel als mogelijk afgestemd op de gewenste bevolkingssamenstelling. In samenhang met de woningbouw, wordt gekozen om openbare ruimte te realiseren met ontmoetingsplekken en voorzieningen waarmee sociale samenhang wordt bevorderd. Dit is met name bij wat grotere uitbreidingen van kernen van belang en is een criterium bij het beoordelen van ontwerpen.

- Tholen heeft, vooral na 2030 een grote energie-opgave, waarbij de lokale opwek van energie moet verdubbelen. Dit zou echter kunnen leiden tot aantasting van de kwaliteit en openheid van het landschap, een van de grote kwaliteiten van Tholen. Er wordt voor gekozen om ontwikkelingen gericht op het lokaal opwekken van energie alleen mogelijk te maken op een wijze en op locaties waar de ingreep zo min mogelijk negatief effect heeft op de kwaliteit en de beleving van het landschap.
- Voor zonne-energie geldt de zonneladder als uitgangspunt. Zon op dak wordt zo veel als mogelijk gestimuleerd en is een uitgangspunt bij grote nieuwe ontwikkelingen (woningbouw en bedrijven);
- Wanneer extra zonnevelden nodig zijn worden deze geconcentreerd op een beperkt aantal locaties waar landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast en een goede landschappelijke inpassing mogelijk is;
- Bij vervanging van de bestaande 3 windparken wordt gestreefd naar het verminderen van het aantal windparken. Als het mogelijk is wordt ernaar gestreefd deze windparken aan te laten sluiten of te combineren bij de bestaande grote windparken net buiten de gemeentegrenzen (Krammer en Kreekrak).



### 3.5 AMBITIES

Op basis van de beschreven uitgangspunten zijn, in samenspraak met de gemeenteraad en de inwoners ambities geformuleerd die beschrijven wat voor gemeente en samenleving Tholen wil zijn.

De ambities vormen een stip aan de horizon en geven richting aan de toekomstige inrichting van de fysieke leefomgeving. De rol van de gemeente bij het bereiken van deze ambities is niet bij elke ambitie hetzelfde. Soms is de gemeente initiator, soms facilitator en soms regisseur. Het bereiken van deze ambities zal echter steeds een samenspel zijn van alle betrokkenen.

De gemeente Tholen streeft ten aanzien van de inrichting en het gebruik van de fysieke leefomgeving, de volgende ambities na.

#### Maatschappelijk

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

#### Mobiliteit

- Bereikbare kernen waarbinnen je je comfortabel te voet en met de fiets verplaatst en die goed bereikbaar zijn per auto en met andere vormen van vervoer.

#### Wonen

- Het realiseren van voldoende kwalitatief goede, levensloopbestendige, energiezuinige en betaalbare woningen zowel voor eigen inwoners als voor nieuwe inwoners.

#### Landbouw

- De agrarische sector is als beheerder van een belangrijk deel van het Thoolse landschap een natuurlijke partner van overheden. Waar dat vanuit de taken en bevoegdheden van de gemeente aan de orde is ondersteunt de gemeente ontwikkelingen en innovaties die bijdragen aan een toekomstgerichte volhoudbare landbouw en experimenten o.a. gericht op nieuwe economische dragers zoals groenblauwe diensten als verdienmodel (nieuwe economische drager), goed agrarisch landschapsbeheer en het behouden of het vergroten van de biodiversiteit.

#### Natuur en landschap

- Een vitaal platteland met rust en ruimte, waar de kwaliteit van het landschap, het water en de cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar zijn met een grote biodiversiteit en waar agrariërs op een gezonde manier kunnen ondernemen.

#### Recreatie en toerisme

- Een gemeente die haar ruimtelijke kwaliteiten ten aanzien van rust, ruimte, cultuurhistorie in de kernen en het buitengebied, landschap en water benut voor recreatie door eigen inwoners en voor toerisme.

#### Economie

- Een gemeente waar het goed ondernemen is, die voldoende op de bevolking afgestemde werkgelegenheid en voldoende goed bereikbare bedrijventerreinen heeft (een gezonde woon-werkbalans).

#### Energie en Klimaat

- Een duurzame, klimaat adaptieve en circulaire gemeente waar
  - in 2025 tenminste 25% van de gebruikte energie duurzaam wordt opgewekt (in 2030 55%, mits de netcongestie is opgelost), met als uitgangspunt het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het landschap;
  - na 2025 in aansluiting op de doelstellingen uit RES Zeeland 2.0 wordt gestreefd naar het verder terugdringen van de CO2 uitstoot tot een reductie van 55% t.o.v. 1990 door:
    - het extra inzetten op energiebesparing;
    - het (verder) uitbreiden van de opslag capaciteit voor duurzaam opgewekte energie;
    - het uitbreiden van de duurzame opwek van met name zonne-energie - voor de eigen behoefte;
    - Het onderzoeken en als mogelijk uitvoeren van de mogelijkheden voor warmtetransitie eventueel gekoppeld aan (bovengemeentelijke) warmtenetten en geothermie.



## 4. DE KWALITEIT VAN HET LANDSCHAP ALS BASIS VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Bij de inwoners van de gemeente Tholen is er brede waardering voor de eigen leefomgeving. Dit is duidelijk uit het participatieproces naar voren gekomen. Het gaat om een breed spectrum aan kwaliteiten: landschappelijke openheid, natuur en water, monumenten en cultuurhistorie die in honderden jaren zijn ontstaan, gegroeid en opgebouwd.

De kern hiervan zit in drie waarden.

1. De rijkdom van het landschap met openheid als kenmerk en dijken en kreken als structurerende elementen;
2. De rust, de cultuurhistorie, het kleinschalige en het vaak historische karakter van de kernen;
3. De verbinding met en de kwaliteit van het omliggende buitendijkse landschap en water (de Oosterschelde, Keeten, Krabbenkreek, Zijpe en Krammer/Slaak en het landschap rondom het Schelde-Rijnkanaal).

Deze bijzondere waarden kunnen we niet onder een glazen stomp bewaren. De omgeving verandert, behoeften ontwikkelen en niet minder belangrijk: zonder onderhoud treedt verval op. De kenmerkende landschappelijke waarden vormen de basis voor deze omgevingsvisie en randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkeling. De ruimtelijke keuzes die in de volgende hoofdstukken verder zijn uitgewerkt zijn daarom gebaseerd op volgende principes.

- **Beschermen:** de aanwezige landschappelijke kwaliteit en natuurwaarden zijn randvoorwaardelijk voor gebiedsontwikkelingen, instandhouding ervan zijn essentieel. Hierover maken we bindende afspraken;
- **Behouden:** voor behoud van de aanwezige kwaliteiten is mogelijk ontwikkeling nodig, of soms zelfs noodzakelijk. Het beheer van dijken of gerichte functiewijziging zijn hier voorbeelden van.

- **Ontwikkeling/benutten:** het werken aan de opgaven en het bereiken van de ambities staan centraal, maar de gewenste ruimtelijke kwaliteit is hierbij een randvoorwaarde. De gemeente stimuleert initiatiefnemers hiertoe en neemt indien gewenst het initiatief.

### Beschermen en ontwikkelen natuurwaarden

Op Tholen is een aantal natuurgebieden aanwezig die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Buitendijks zijn dat de Oosterschelde en de schorren en slikken. Binnendijks ligt ten zuiden van Scherpenisse een (ongeveer 200 ha) groot natuurgebied dat, net als de Schakerloopolder, uit natte, lage natuur bestaat. Ook aan de westzijde van het Schelde-Rijnkanaal liggen NNN-gronden. Verder zijn er zogenaamde 'faunagebieden'. Deze gebieden zijn met name voor weidevogels van belang. De gronden liggen met name grenzend aan Oosterschelde en in het (natte) middengebied van het eiland Tholen. De dijken vormen ecologische verbindingen tussen de verschillende natuurgebieden. Deze natuurwaarden en landschappelijke waarden, zoals de dijken en kreken structuur beschermen we.

Het ontwikkelen van natuur gebeurt op vrijwillige basis waar mogelijk gekoppeld aan andere ontwikkelingen.



# Landschapskaart



- Oudland
- Nieuwland
- Water
- Kreken
- Slikken
- Schorren
- Dijk
- Zeedijk
- Natuur Netwerk Nederland (NNN)
- Fauna randen
- Molenbiotoop
- Rijksmonumenten
- Historische boerderijen in het buitengebied
- Geschenkwoning '53
- Verdronken dorpen
- Beschermd stadsdorpsgezicht
- Historische weg
- Eendenkooi
- Weel
- Karreveld
- Hollestelle
- Historscheboom
- Kapelberg

## 5. UITWERKING IN VISIE OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

### 5.1 MAATSCHAPPELIJK

#### Ambities

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

Vanuit deze ambitie en uitgangspunten zetten we in op de volgende uitgangspunten voor en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

#### Versterken woon- en leefklimaat, ondersteunen sociale samenhang en bevorderen gezondheid

We streven naar het versterken van de sociale samenhang en het bevorderen van de gezondheid mede door het creëren van ontmoetingsplaatsen, zowel bij (geclusterde) voorzieningen, als in de openbare ruimte. Dit doen we door het zo veel mogelijk combineren van basisvoorzieningen bij nieuwbouw ervan. Ook combineren we uitbreidingslocaties voor woningbouw altijd met groene kernrandzones. Hierdoor creëren we openbaar toegankelijk groen, gericht op het stimuleren van bewegen, het ontmoeten, de opvang en vasthouden van regenwater en het tegengaan van hittestress. Bij woningbouw op inbreidingslocaties wordt prioriteit gegeven aan kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en klimaatadaptatiemaatregelen en het realiseren van ontmoetingsplaatsen boven het maximaal toevoegen van extra woningen. Hiervoor is extra aandacht gewenst in de kernen Sint Maartensdijk, Oud-Vossemeer, Stavenisse en Poortvliet.

#### Goede, bereikbare en betaalbare zorg en andere voorzieningen voor alle inwoners

Inwoners van de gemeente Tholen zijn over het algemeen tevreden met het niveau van maatschappelijke, zoals scholen, sport, dorpshuizen en medische voorzieningen in of nabij hun kern. Dit is het resultaat van een bestendig gevoerd beleid. Uitgangspunt is om dit beleid voort te zetten, om zo een basisniveau van voorzieningen te borgen/stimuleren in zo veel mogelijk kernen.

Doelstelling is echter ook om een maximaal en goed bereikbaar voorzieningenniveau voor de hele gemeente te borgen/stimuleren. Om dit mogelijk te blijven maken is het gewenst/noodzakelijk om bovenlokale voorzieningen te concentreren in een aantal grotere kernen, omdat deze voorzieningen maatschappelijk en medisch een groter draagvlak nodig hebben.

Deze twee aspecten gelden ook voor de voorziening detailhandel. Sinds 2010 is het aantal winkels in de gemeente afgenomen van 124 naar 88 winkels, verdeeld over 8 kernen. Er zijn slechts 3 kernen met meer dan 10 winkels en 5 kernen met minder dan 6 winkels.

In algemene zin kan worden geconstateerd dat het winkelaanbod in de gemeente zich steeds meer vernauwt tot boodschappen doen voor de dagelijkse artikelen. In de helft van de kernen is een meerderheid van de winkels gericht op boodschappen. Dit geldt echter ook in steeds sterkere mate voor de grotere kernen inclusief Tholen. Dit is een ontwikkeling die zich in Nederland in het algemeen voordoet, in vergelijkbare mate.



Het verlies aan winkels in de sectoren mode, in en om het huis, vrije tijd en overig in de kleine kernen, is niet gecompenseerd met een groei van deze sectoren in de stad Tholen. Het schaalniveau van de stad Tholen, in combinatie met de ruimtelijke omstandigheden is toch te klein om als winkelkern voor de gemeente te kunnen functioneren. We zien hier overigens wel, dat het realiseren van een modern winkelgebied in Tholen het hier gevestigde aanbod vooral dagelijkse goederen (boodschappen) substantieel heeft versterkt net als in Sint-Annaland.

Het beleid ten aanzien van detailhandel richt zich op het beschikbaar houden van een basisvoorziening voor het doen van boodschappen in zo veel mogelijk kernen en een volwaardige grotere supermarkt (minimaal 1.200 m<sup>2</sup> wvo) in ieder geval Sint Annaland, Sint Maartensdijk en Tholen (hier meerdere supermarkten).

Daarnaast wordt gestreefd naar het faciliteren van toeristische winkels in Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland, en het realiseren van een zo groot mogelijk winkelaanbod in de niet-dagelijkse goederen in de stad Tholen met de optimale ruimtelijke omstandigheden. In de sector niet-dagelijkse goederen vloeit het overgrote deel van de bestedingen af naar grotere steden in Brabant en Zeeland met uitzondering van woninginrichting.

Per saldo wordt gestreefd naar een voorzieningenstructuur met de volgende opbouw.

In de **kleinste** kernen (Stavenisse, Scherpenisse, Poortvliet, Oud-Vossemeer en Sint Philipsland) betreft het:

- een basisaanbod medische voorzieningen;
- (een) basisschool/-scholen;
- een ontmoetingsruimte- dorps huis- bibliotheek in de buurt of afhaalpunt/-bieb;
- openbare ruimte die de mogelijkheid biedt in te ontmoeten en bewegen;
- sportvoorzieningen;
- mogelijkheden voor kleinschalige winkels, indien mogelijk een buurtsupermarkt.

In de **middelgrote** kernen (Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland) betreft het:

- een basisaanbod gezondheidszorg, inclusief huisarts
- (een) basisschool/-scholen;
- een ontmoetingsruimte (dorps huis, bibliotheek in de buurt of afhaalpunt/-bieb);
- openbare ruimte die de mogelijkheid biedt in te ontmoeten en bewegen;
- sportvoorzieningen;
- een volwaardig boodschappenaanbod, inclusief een supermarkt.

In de **hoofdkern** stad Tholen betreft het een zo compleet mogelijk aanbod aan zowel winkels als gezondheids- en maatschappelijke voorzieningen, zowel voor de kern Tholen als voor het totaal van de kernen van de gemeente Tholen

## 5.2 MOBILITEIT/BEREIKBAARHEID

### Ambitie

Bereikbare kernen waarbinnen je je comfortabel te voet en met de fiets verplaatst en die goed bereikbaar zijn per auto en met andere vormen van vervoer.

Vanuit deze ambitie en uitgangspunten zetten we in op de volgende uitgangspunten voor en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

- De gemeente Tholen wordt gekenmerkt door rust, ook in het verkeer in de dorpen en de steden. Met uitzondering van enkele 50 km/u ontsluitingswegen is 30 km/u binnen de kom de norm en de wegen zijn daarop ingericht. We zorgen voor veilige kruispunten, oversteekvoorzieningen en schoolomgevingen. Lopen stimuleren we met voldoende brede trottoirs en aantrekkelijke wandelommetjes. Fietsen op rustige wegen en waar nodig op vrij liggende fietspaden;
- We zorgen ervoor dat belangrijke voorzieningen zoals winkels en openbare gebouwen en bushaltes goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking. We besteden bijzondere aandacht aan verkeersveilige schoolomgevingen en parkeeroverlast in straten. Het is zaak ervoor te zorgen dat deze voorzieningen goed bereikbaar en toegankelijk zijn, ook voor mensen zonder auto, voor kwetsbare verkeersdeelnemers (ouderen en kinderen) en voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Daarom zorgen we voor voldoende brede, obstakelvrije en veilige fiets- en voetgangersvoorzieningen incl. oversteekplaatsen en goed toegankelijke bushaltes;
- Samen met het Waterschap en de Provincie streven we ernaar dat doorgaand vrachtverkeer en landbouwverkeer de kernen zoveel mogelijk mijden. Daarom werken we met hen samen aan vlotte en veilige routes voor landbouwverkeer, waarbij de dorpskernen zoveel mogelijk worden gemeden;
- We zetten ons in voor duurzame mobiliteitsoplossingen waaronder vervoershubs en burgerinitiatieven en faciliteren deze waar mogelijk.



## 5.3 WONEN

### Ambitie

Het realiseren van voldoende kwalitatief goede, levensloopbestendige, energiezuinige en betaalbare woningen, zowel voor eigen inwoners als voor nieuwe inwoners.

Vanuit deze ambitie en uitgangspunten zetten we in op de volgende uitgangspunten voor en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

### Uitgangspunten

Voor wonen en woningbouw hanteren we de volgende uitgangspunten.

- In de gemeente Tholen zijn voldoende kwalitatief goede betaalbare woningen, zowel voor eigen inwoners als voor nieuwe inwoners. Om dit te bereiken werken we aan het realiseren van ongeveer 1.680 woningen tot 2033 oplopend tot 2.700 woningen in 2040;
- In de gemeente Tholen kun je een leven lang gezond, prettig en veilig wonen. Om dit te bereiken werken we bij de inrichting van onze omgeving constant aan een schone, gezonde en veilige woon- en leefomgeving. We zorgen voor voldoende water en groen in de woonomgeving en goede, veilige wandel- en fietspaden;
- Dit doen we door in en rond de kernen kwalitatief goede en duurzame woningen te realiseren voor alle leeftijden en doelgroepen. We hebben hierbij een grote ambitie, waarbij we streven naar versnelling en waarbij ruimte is voor creatieve en vernieuwende concepten;
- Ontmoeting versterkt de band tussen onze inwoners. Om dit te bereiken werken we aan een uitnodigende openbare ruimte met verblijfskwaliteit en voldoende ontmoetingsplekken en voorzieningen voor jong en oud.

Vanuit de ambitie en uitgangspunten zetten we in op de volgende ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

### Omvang opgave woningbouw in relatie tot de huidige plancapaciteit

Op basis van de Provinciale woningbouwprognoses bedraagt de woningbouwopgave voor de gemeente Tholen:

- voor de periode 2024 – 2033: ca 1.680 woningen
  - voor de periode 2034 tot 2040: ca.1.000 woningen
- Totaal tot en met 2040: ca 2.700 woningen

Deze prognose is vooralsnog te beschouwen als het maximale scenario.

De huidige plancapaciteit in de gemeente, die is voorbereid op basis van de woningbouwplanning 2024 – 2033, bedraagt:

- Ongeveer 661 woningen als harde plancapaciteit in onherroepelijke bestemmingsplannen;
- 1.019 woningen als zachte plancapaciteit in bestemmingsplannen die in voorbereiding of in procedure zijn;
- Totaal zijn er locaties in voorbereiding en/of in bestemmingsplannen vastgelegd/aangewezen waar ruimte is voor 1.680 woningen.

Dat betekent dat er tot en met 2033 voldoende plancapaciteit beschikbaar of in voorbereiding is voor het realiseren van ca. 1.000 woningen tot 2040. Het grootste deel van de woningbouwopgave zal worden gerealiseerd in Tholen-Stad. De verdeling van de overige woningbouw over de andere kernen wordt bepaald door een combinatie van de marktvraag en de natuurlijke aanwas/bevolkingsgroei in deze kernen. In de uitwerking per kern zijn zoekgebieden aangegeven voor nieuwe plancapaciteit voor woningen.

### Goed en gevarieerd woningaanbod

Met een goed en gevarieerd woningaanbod willen we huishoudens fijn laten wonen in onze gemeente. Uitgangspunt is dat inwoners in elke kern, hier een leven lang goed kunnen wonen. We zetten zoveel mogelijk in op bouwen voor doorstroming, zodat we in de woonbehoefte van zowel oudere als jongere huishoudens kunnen voorzien. Daarnaast benutten we onze kwaliteiten rust en ruimte door te bouwen voor gezinnen die ruim en groen willen wonen.

### Uitgangspunten woningbouwlocaties

Beleidsmatig wordt er echter voor gekozen om de geprognostiseerde behoefte woningen niet vooraf door de gemeente te verdelen over de kernen. Er wordt van uitgegaan dat de meerderheid van de woningen wordt gebouwd in Tholen-Stad. De verdeling van de overige woningbouw over de andere kernen wordt bepaald door een combinatie van de marktvraag en de natuurlijke aanwas/bevolkingsgroei in deze kernen.

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

### Randvoorwaarden/criteria voor woningbouw en aanpassing bestaande woningvoorraad

Hoewel de vraag vanuit de markt in principe leidend is voor waar er gebouwd wordt, hanteren we wel een aantal criteria voor hoe en wat er gebouwd dient te worden. Criteria voor nieuwbouw zijn.

- Nieuwbouwplannen moeten bestaan uit een gedifferentieerd aanbod aan woningen. We streven bij nieuwe woningbouwplannen dan ook naar een mix van woningen in zowel de koop, sociale huur- en vrijesectorhuur. We zetten hierbij extra in op het bouwen voor doorstroming. Daarom vragen we bij nieuwbouwplannen om een minimumpercentage van het aantal te ontwikkelen woningen levensloopbestendig te bouwen;
- We staan open voor inwoners die een andere manier van wonen zoeken, zoals initiatieven voor geclusterde woonvormen voor ouderen. Hierin hebben we als gemeente een faciliterende rol. Bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties geldt een aantal criteria als voorwaardelijk.



## Afwegingskader woningbouw

Hoewel de vraag vanuit de markt in principe leidend is voor waar er gebouwd wordt, hanteren we bij projecten vanaf 10 woningen het volgende afwegingskader voor hoe en wat er gebouwd dient te worden.

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

## Groene kernafronding onder andere inzetten ten behoeve van het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving

We verbeteren en versterken de overgangszones van kernen naar het buitengebied door het realiseren van groene kernrandzones, gecombineerd met klimaatadaptatiemaatregelen als onderdeel van het woongebied. De groene kernranden zijn een uitwerking van bestaand beleid. Deze groene kernranden zijn wenselijk voor het opvangen van de wateropgaven van de relatief versteende kernen en voor creëren van ontmoetingsplekken en bruikbaar als wandelen beweeggebied ten behoeve van het stimuleren van beweging (gezondheid). De gronden die gebruikt worden voor de groene kernafronding zijn qua verwerving en exploitatie onderdeel van de woon- en werkgebieden en kernen.

Het ontwerp en de omvang van deze groene kernafronding is maatwerk en afhankelijk van de locatie en beschikbaarheid van gronden voor waterberging, gebruiksgroen en ontmoetingsplekken in de omgeving.

Deze groene kernrandzones moeten passend zijn bij de openheid van het landschap in de gemeente onder andere door streekeigen beplanting en vormen een zachte vloeiende overgang naar landbouwgebied. De nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het landschapsontwikkelingsplan.

## Hoogbouw

De gemeente Tholen is een landelijke gemeente met vooral laagbouw. Kerken, molens en andere bijzondere gebouwen bepalen het profiel en de herkenbaarheid van kernen. Deze kwaliteit willen we behouden. Uitgangspunt is daarom dat de hoogte van nieuwbouw is afgestemd op de gebouwen in de omgeving en nieuwe profielbepalende accenten zorgvuldig worden afgewogen.

## Kwaliteitsverbetering bestaande voorraad

Naast woningbouw gericht op doorstroming wordt ingezet op het stimuleren van het verhogen van de kwaliteit van de bestaande woningen, met name gericht op het verduurzamen en levensloopbestendig maken.

## Initiatieven van inwoners

Inwoners uit de kernen weten zelf het beste waar kansen voor het verbeteren van hun woonomgeving liggen. We willen ruimte bieden aan inwoners om, in samenwerking met de gemeente, deze kansen om te zetten in initiatieven en plannen. Bij concrete gebiedsgerichte ingrepen zoeken we als gemeente wanneer mogelijk aansluiting bij maatschappelijke initiatieven. We ondersteunen deze en werken samen.

## Bijzondere woonvormen

*Flex wonen/compact wonen:*

Op dit moment is er veel vraag op de woningmarkt en daarmee interesse voor kleinere en daarmee goedkopere woningen. Deze woonvormen bieden vooral kansen voor de doelgroepen

alleenstaanden, starters en senioren. Wanneer de woningmarkt meer ontspannen wordt zal er voor de meeste huishoudens echter geen reden zijn om concessies te doen aan het woonoppervlak.

Wij willen voorkomen dat kleine woningen op lange termijn leeg komen te staan.

Daarom hanteren we voor initiatieven de volgende uitgangspunten:

- Ontwikkellocaties moeten een sterk onderscheidende woningkwaliteit hebben. Hiermee bedoelen we bijvoorbeeld locaties nabij voorzieningen, locaties aan het water of karakteristieke, historische panden die met wonen een nieuwe invulling krijgen;
- Plannen die adaptief worden gebouwd hebben de voorkeur. Hiermee bedoelen we dat de constructie van de gebouwen het mogelijk maakt om de woningen gemakkelijk samen te voegen, zodat er flexibiliteit wordt behouden bij een eventuele veranderende vraag;
- Tijdelijke woningbouwplannen voor flex/compact wonen zien wij voor ons op locaties die tijdelijk braakliggend zijn, zoals toekomstige woningbouwlocaties. Dit is in principe in alle woonkernen denkbaar. Bij de inrichting van deze tijdelijke locaties wordt met de aanleg van onder andere de infrastructuur rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen. Om de tijdelijkheid te borgen worden deze woningen alleen in de verhuur aangeboden.

## Huisvesting internationale werknemers

Het beleid voor huisvesting van internationale werknemers is recent vastgelegd in de nota “ruimte voor flexwonen”. Onder internationale werknemers verstaan wij uit het buitenland afkomstige werknemers die hier tijdelijk werken en verblijven, maar (nog) niet de intentie hebben zich permanent te vestigen. De internationale werknemers in de gemeente Tholen zijn voor een groot deel werkzaam in de logistieke sector en technische maakindustrie en voor een kleiner deel in de land- en tuinbouw. De beschikbaarheid van goede betaalbare huisvesting is belangrijk om Tholen aantrekkelijk te houden voor het aantrekken van personeel door bedrijven.

- Internationale werknemers die werkzaam zijn in de gemeente Tholen kunnen tijdelijk worden gehuisvest in flexwoningen. Dat vermindert de druk op de 'reguliere' woningmarkt. We streven er naar om structureel flexwoningen op te nemen in specifieke flexwoningbouwplannen. Hiermee wordt de druk van de reguliere woningmarkt gehaald en hopen we illegale bewoning op de reguliere woningmarkt te beperken.
- Wanneer internationale werknemers zich permanent willen vestigen kunnen ze doorstromen naar permanente woonruimte.
- Seizoenarbeiders in de land- en tuinbouw worden gehuisvest op de plekken waar ze werken.

#### **Kleinschalige woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied**

Wanneer kan worden aangetoond dat het realiseren van kleinschalige woningbouwlocaties op locaties van vrijkomende agrarische bebouwing leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering, wordt onder voorwaarden meegewerkt aan kleinschalige woningbouwlocaties.

#### **Innovatie**

We staan open voor inwoners die een andere manier van wonen zoeken, zoals initiatieven voor geclusterde woonvormen voor ouderen. Hierin hebben we als gemeente een faciliterende rol.

## 5.4 LANDBOUW

### Inleiding

Landbouw is in omvang de belangrijkste gebruiker van het grondgebied van Tholen. Deze sector zit in het DNA van Tholen. De agrarische sector is in Tholen, net als in de rest van Zeeland van oudsher van groot economisch belang. De sector omvat boerenbedrijven, verwerking, bewerking en opslag van agrarische producten, logistiek, toe en aanleverende bedrijvigheid en kennisbedrijven. De landbouw is veruit de grootste gebruiker van de ruimte en ook als werkgever is de sector van groot belang. Tholen kenmerkt zich door een sterke gerichtheid op de akkerbouw. De akkerbouw in Tholen is bijzonder, omdat hier alle soorten teelten voorkomen.

Het aandeel van de tuinbouw in Tholen is hoger dan in de rest van de provincie Zeeland. Het gaat daarbij enerzijds om glastuinbouwbedrijven, anderzijds om grondgebonden tuinbouw. De glastuinbouw is met name geconcentreerd in de omgeving van Sint-Annaland. De grondgebonden tuinbouw bestaat uit bloemzaadteelt, bolgewassen, vaste planten en andere siergewassen. Voor deze teelten is de aanvoer van zoet water van groot belang.

De agrarische sector in Tholen is vitaal, vitaler dan elders in Nederland. Tholen heeft veel goede landbouwgrond, veel vitale agrarische bedrijven en veel jonge ondernemers. Daardoor is er weinig leegstaande agrarische bebouwing.

### Transitie

De landbouw is in transitie. De afgelopen periode was de ontwikkeling van de landbouw vooral gericht op schaalvergroting, specialisatie en intensivering. Bij de nieuwe toekomst van de landbouw komt de nadruk meer te liggen op volhoudbare landbouw: economisch sterk, aangepast aan de klimaatverandering en in balans met de omgeving. De agrarische sector kan worden beschouwd als een belangrijke beheerder van de groene ruimte. De landbouwer als landschapsbeheerder is dan ook een logische vorm. Het wensbeeld is dat behoud en versterking van het landschap en de

natuur zoveel mogelijk in de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven wordt ingebed. Zo draagt de landbouw ook bij aan natuur- en landschapswaarden en is er oog voor behoud en zo mogelijk versterking van de biodiversiteit.

Agrarische ondernemers leveren een bijdrage aan de realisatie van duurzame energieopwekking door zon en wind, bijvoorbeeld door het optimaal benutten van daken voor zonenergie en kleine windmolens.

Verbreding (nevenactiviteiten): onder verbreding wordt het uitvoeren van (branchevreemde) nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf verstaan om zo extra inkomsten te genereren. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan toerisme, educatie en zorg. Nevenactiviteiten mogen er echter niet toe leiden dat andere agrarische bedrijven in de nabijheid in hun bedrijfsvoering worden beknot. De belangrijkste mogelijkheden voor een verbrede plattelandontwikkeling in het plangebied zijn gelegen in het toerisme en de recreatie. De recreatie kan als ‘hulpmotor’ fungeren voor de landbouw. Hierdoor kan de recreatie zelf bijdragen tot behoud van een voor de recreatie zelf essentieel en onderscheidend productkenmerk, namelijk het landelijk karakter en de landschappelijke kwaliteit.

### Ambitie

De agrarische sector is als beheerder van een belangrijk deel van het Thoolse landschap een natuurlijke partner van overheden. Waar dat vanuit de taken en bevoegdheden van de gemeente aan de orde is ondersteunt de gemeente ontwikkelingen en innovaties die bijdragen aan een toekomstgerichte volhoudbare landbouw en experimenten o.a. gericht op nieuwe economische dragers zoals groenblauwe diensten, goed agrarisch landschapsbeheer en activiteiten gericht op het behouden of vergroten van de biodiversiteit.

Vanuit deze ambitie en uitgangspunten zetten we in op de volgende uitgangspunten voor en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

### Behouden

Tholen heeft een sterke agrarische sector gebaseerd op waardevolle landbouwgronden. Uitgangspunt is om deze waardevolle landbouwgronden zo veel als mogelijk te behouden. Het open Thoolse landschap van polders, akkers, dijken, kreken en het buitendijks gebied zijn belangrijke kwaliteiten en kenmerken van de gemeente. In algemene zin wordt daarom gestreefd naar het behoud van deze kenmerken. Zoet water is belangrijk voor de landbouw. We streven daarom naar het optimaliseren van het zoetwatersysteem. Daarnaast streven we naar het zoet houden van het Volkerak-Zoommeer, als strategische zoetwaterbuffer.

### Beschermen

We beschermen de aangewezen natura2000 gebieden met natuurwaarden. Dit volgens de provinciale verordening Zeeland, die is uitgewerkt in het vigerende bestemmingsplan buitengebied met een afwegingszone van 100 meter rond deze natura2000 gebieden (niet zijnde binnendijken) te hanteren. In deze zone zijn alleen nieuwe ontwikkelingen (waarvoor een vergunning nodig is) mogelijk, als wordt aangetoond dat deze nieuwe ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het binnen 100 meter afstand gelegen natuurgebied. Dit geldt niet voor het bestaande gebruik.

## — Ontwikkelen

- We streven naar een (volhoudbaar) landbouwsysteem dat functioneert in evenwicht met de omgeving, waarbij kringlopen op een zo laag mogelijk niveau gesloten zijn en er sprake is van een adequaat verdienmodel. Uitgangspunt is grondgebondenheid, waardoor de ontwikkeling van de (niet-grondgebonden) intensieve veehouderij wordt beperkt. Nieuwvestiging en omschakeling naar intensieve veehouderijen is daarom uitgesloten;
- We streven naar het verduurzamen/kwaliteitsverbetering van glastuinbouw. Vanuit dit uitgangspunt geven we in het aangewezen concentratiegebied nabij Sint-Annaland ruimte voor verdere groei onder nader te bepalen voorwaarden, om verduurzaming en kwaliteitsverbetering economisch haalbaar te maken ;
- We streven naar het vergroten van de mogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied onder andere op het gebied van toerisme, energie en landschapsbeheer;
- We faciliteren, waar mogelijk de verdere verduurzaming/energietransitie in de landbouw, onder andere door het toestaan van een kleine windmolens tot een tiphoogte van 25 meter, gekoppeld aan de bedrijfsgebouwen;
- We hanteren vrijwilligheid als uitgangspunt voor natuurontwikkeling.

## 5.5 NATUUR EN LANDSCHAP

De gemeente Tholen ligt in het Oosterscheldegebied, een natura2000 gebied. Ook op het eiland Tholen is veel natuur. Deze natuur, het agrarisch landschap en de openheid van het landschap vormen de eigenheid van Tholen en worden door de Tholenaren hoog gewaardeerd.

De identiteit van het landschap van de gemeente Tholen komt voort uit de ontstaansgeschiedenis in samenhang met het proces van de bedijking en de overstroming van 1953. Het is een kenmerkend landschap in de Zeeuwse Delta, bestaande uit getijdengeulen, slikken, schorren en polders, waarbinnen drie landschapstypen zijn te onderscheiden:

1. het zearmenlandschap: het getijdengebied van het Oosterscheldebekken;
2. het landschap van de afgesloten zearmen (Zoommeer en het Volkerak), beide zonder invloed van getijdenwerking, met drooggevallen gronden en de kwaliteit van grootschalige openheid en het contrast waterland;
3. het zeekleilandschap: open vlakke polders door dijken omgeven, met een veelal tamelijk grootschalig, open karakter.

### Natuur en landschap

Een vitaal platteland met rust en ruimte, waar de kwaliteit van het landschap, het water en de cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar zijn met een grote biodiversiteit en waar agrariërs op een gezonde manier kunnen ondernemen.

Vanuit deze ambitie en uitgangspunten zetten we in op de volgende uitgangspunten voor en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij de identiteit van het gebied, de openheid van het landschap en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de natuurwaarden. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn water en bodem in principe sturend.

Hiermee bedoelen we:

- zorgen voor voldoende ruimte voor water en voor voldoende en schoon water, waardoor we beter bestand zijn tegen klimaatverandering;
- zorgen voor een gezonde bodem/ het behouden van ook voor de toekomst waardevolle landbouwgronden: door beheer van landbouwgronden op het gebied van materieel, nutriënten, gewasbeschermingsmiddelen etcetera.

### Behouden

Zoals aangegeven is het open Thoolse landschap van polders, dijken, kreken en het buitendijks gebied een belangrijke kwaliteit en kenmerk van de gemeente. In algemene zin wordt daarom gestreefd naar het beperken van ingrepen in het landschap en het in stand houden van de openheid en de rust.

### Beschermen

We beschermen de aangewezen natura2000 gebieden met natuurwaarden, door volgens de provinciale verordening Zeeland, die is uitgewerkt in het vigerende bestemmingsplan buitengebied, een afwegingszone van 100 meter rond deze natura2000 gebieden (niet zijnde binnendijken) te hanteren. In deze zone zijn alleen nieuwe ontwikkelingen (waarvoor een vergunning nodig is) mogelijk, als wordt aangetoond dat deze nieuwe ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het binnen 100 meter afstand gelegen natuurgebied. Dit geldt niet voor het bestaande gebruik.

We beschermen gebieden met de landschapswaarde open landschap door hier bebouwing en andere elementen die deze waarde verstoren te vermijden, tenzij een zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang dit noodzaakt.





### Ontwikkelen/versterken

- We streven naar het versterken van de polderstructuur door kwaliteitsverbetering van de dijken en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van deze (historische) landschapselementen. Dit doen we door het waar mogelijk stimuleren of faciliteren van aanplant van bomen/heggen/struweel, het verbeteren van de biodiversiteit in dijkbeplanting door het stimuleren van daarop gericht beheer en de aanleg van bloemenranden langs akkers;
- We streven naar het versterken, beleefbaar en toekomstgericht functioneel maken van het Thoolse erfgoed, waaronder oude structuren in het landschap, door onder andere het openstellen/verbeteren van oude landweggetjes, wandelpaden langs oude watergangen, op of langs (tussen)dijken en door het verbeteren en uitbreiden van route-voorzieningen, zoals bewegwijzering, rustplaatsen en informatie. Dit alles in samenwerking met de samenleving, volgens de erfgoedvisie “trots op Tholen”. Dit is vastgelegd in een erfgoedverordening, die onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan.
- We verbeteren en versterken de overgangszones van kernen naar het buitengebied door het realiseren van groene kernrandzones, gecombineerd met klimaatadaptatiemaatregelen, passend bij de openheid van Tholen en bruikbaar als wandel- en beweeggebied.

Bovenstaande zal worden uitgewerkt in een landschapsonwikkelingsplan dat de status heeft van een programma onder de Omgevingswet.

## 5.6 RECREATIE EN TOERISME

### Ambitie

Een gemeente die haar ruimtelijke kwaliteiten ten aanzien van rust, ruimte, cultuurhistorie in de kernen en het buitengebied, landschap en water benut voor recreatie door eigen inwoners en voor toerisme.

### Uitgangspunten

- Het kwalitatief versterken en uitbreiden van de mogelijkheden voor toerisme gericht op natuur, rust, ruimte en cultuurhistorie onder andere in de kernen;
- Het in samenhang hiermee kwalitatief versterken en uitbreiden van de mogelijkheden voor recreatie voor eigen inwoners.

Vanuit deze uitgangspunten zetten we in op de volgende ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

### Ontwikkeling in kernen

- Het verder ontwikkelen en kwalitatief verbeteren van recreatieve wandelroutes, fietsroutes en verblijfsgebieden in en rond kernen (onder andere in combinatie met groene kernrandzones en maatregelen klimaatadaptatie bij woningbouw) en het in combinatie hiermee creëren van ontmoetingsplekken nabij kernen;
- Het toekomstgericht functioneel en beter beleefbaar maken van de het Thoolse erfgoed en cultuurhistorie in de kernen onder andere door het bruikbaar en daarmee vitaal maken en verbeteren van de informatievoorziening en toegankelijkheid, volgens de erfgoedvisie “trots op Tholen”. Doelstelling is om ook ten behoeve van recreatie en toerisme de kracht van erfgoed benutten.

### Ontwikkelen dijken/routes

- Het versterken van het recreatief medegebruik van buiten/zeedijken door het doortrekken/afmaken van het buitendijks fietspad (rondje Tholen/Sint Philipsland) en door het realiseren van ondersteunende voorzieningen (bankjes picknickplekken, toiletten, strandjes, plekken) langs het water;

- Het versterken van de belevingswaarde van cultuurhistorische routes en dijken onder andere door het verbeteren van de informatievoorziening;
- Het verbeteren van fiets en wandelroutes onder andere door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van dijken, zoals bomenlanen en het realiseren en/of mogelijk maken van verblijfsvoorzieningen en door daghoreca langs routes en in kernen;
- Het vitaal houden en beter beleefbaar maken van het cultureel erfgoed in het buitengebied onder andere door het verbeteren van de informatievoorziening, routes en toegankelijkheid, volgens de erfgoedvisie “Trots op Tholen”.

### Ontwikkelen verblijfsrecreatie

Het accent van de verblijfsrecreatie ligt in/nabij de kernen Sint-Annaland en Sint Maartensdijk. Hier wordt vooral gestreefd naar een verdere kwaliteitsverbetering, binnen de kaders van het provinciale beleid. Dit houdt in dat kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven in principe plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is slechts mogelijk als het nieuw uit te breiden terrein:

- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk als er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van de bestaande en toekomstige accommodatie.

De ontwikkeling van toerisme/verblijfstoerisme ondersteunt het voorzieningenniveau van kernen en de levendigheid, maar kan ook overlast veroorzaken. Daarom is het beleid er op gericht om de huidige problemen met bereikbaarheid en parkeren, die zich op piekmomenten voordoen in Sint-Annaland (vooral nabij de Oosterschelde) op te lossen door het ontwikkelen van extra voorzieningen en het beperken van het uitbreiden van accommodaties.

### Ontwikkelen water-/strandrecreatie

- Het verder versterken/verbeteren van de voorzieningen, zoals bankjes, picknickplekken en sanitaire voorzieningen op de Oesterdam /Bergse Diepsluis en andere strandjes;
- Het beleefbaar maken van de cultuurhistorie van de verdronken steden en dorpen in de Oosterschelde en de linie van De Eendracht, onder andere door het verbeteren van de informatievoorziening.

Een en ander zal nog nader worden uitgewerkt in een op te stellen toeristische visie.



## 5.7 ECONOMIE

### Ambitie

Een gemeente waar het goed ondernemen is, die voldoende op de bevolking afgestemde werkgelegenheid en voldoende goed bereikbare bedrijventerreinen heeft (een gezonde woon-werk balans).

### Uitgangspunten

Op basis van de geformuleerde ambitie streven we naar een optimale woon-werkbalans met voldoende aanbod aan kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, met een aanbod aan arbeidsplaatsen die vooral zijn afgestemd op de eigen Thoolse bevolking (het Thoolse arbeidspotentieel).

Als een deel van de arbeidsplaatsen moet worden ingevuld door internationale werknemers zorgen we voor huisvesting voor de internationale werknemers die vooral in Tholen werken (eigen – Thoolse- behoefte).

Vanuit de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn in Nederland, moet voor deze transformatie van economische activiteiten (in combinatie met de energietransitie én de klimaatadaptatie opgaven) rekening worden gehouden met een substantiële (in ieder geval tijdelijke) extra behoefte aan ruimte aan alle soorten bedrijventerreinen. Denk hierbij onder andere aan ruimte voor het opslaan van te hergebruiken materialen en het opslaan van hernieuwbare grondstoffen.

Vanuit deze ambitie en uitgangspunten zetten we in op de volgende uitgangspunten voor en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

### Ruimte voor bedrijven/bedrijfslocaties

Het bedrijventerrein Welgelegen bij de stad Tholen is, volgens het provinciale beleid, dé locatie voor het vestigen van nieuwe of grotere bedrijven voor de gehele gemeente. De beschikbaarheid van ruimte op dit terrein biedt de kans om de behoefte aan ruimte

voor bedrijven op dit terrein op te vangen, wat belangrijk is voor de economische toekomst van Tholen.

Gelet op de te verwachten extra terreinbehoefte vanuit onder andere de circulaire economie, klimaatadaptatie en de energietransitie is voor de lange termijn (na 2030) een zoekgebied aangewezen voor de toekomstige verdere uitbreiding van dit bedrijventerrein. Dit zoekgebied omvat de zone Tholen – Oud-Vossemeer tussen de Langeweg en de N656 (Oud-Vossemeersedijk). Binnen dit gebied zou een deel van dit zoekgebied gebruikt kunnen worden voor een bedrijventerreinontwikkeling, als het huidige terrein geen ruimte meer kan bieden voor de gewenste bedrijfsvestigingen. Dit is naar verwachting pas na 2030 het geval.





Om het bedrijventerrein optimaal in te zetten voor de geformuleerde ambities voor de Thoolse economie wordt het volgende profiel en uitgiftebeleid voorzien.

- Het terrein en de toekomstige uitbreidingen zijn gericht op bedrijven die passen bij de Thoolse economie, bij de bereikbaarheids- en verkeerssituatie op Welgelegen en die passen bij het momenteel in ontwikkeling zijnde beleid ten aanzien van grootschalige bedrijven (GRIP). Dit houdt in dat er in principe geen ruimte is voor bedrijven die groter zijn dan 2,5 hectare, tenzij deze een onderdeel vormen van en/of passend zijn bij de (gewenste ontwikkeling van) Thoolse economie;
- Bij de verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen vormen duurzaamheid gericht op energie en reststoffen een belangrijk uitgangspunt. Ten aanzien van energie wordt (als de netcongestie dit niet onmogelijk maakt) mogelijk uitgegaan van het, naast andere energiemaatregelen, plaatsen van zonnepanelen op daken van bedrijven. Bedrijven worden gestimuleerd om te investeren in een duurzame energievoorziening, het reduceren, beter benutten en vervangen van grondstoffen door hernieuwbare grondstoffen of alternatieven met minder milieudruk (circulaire economie) et cetera. De bedrijfsomgeving – het bedrijventerrein – moet daaraan bijdragen. Zo moet rekening gehouden worden met extra ruimte voor opslag van reststoffen die als grondstof kunnen dienen;
- Bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Welgelegen zijn de volgende aspecten van belang:
  - o Een goede ontsluiting met voldoende capaciteit richting N286. Bij een verdere uitbreiding zou een nieuwe ontsluiting over het terrein overwogen kunnen worden om de Vossemeersedijk nog meer te ontlasten;
  - o Voorzieningen voor vrachtwagens/chauffeurs met goede fietswandel voorzieningen;

- o Een voldoende afstand tot de kern Oud-Vossemeer en een goede landschappelijke inpassing.

Het beleid voor de kleinschalige bedrijventerreinen bij de andere kernen is niet gericht op (substantiële) uitbreiding, maar op een goede ruimtelijke afronding van deze terreinen. Daarbij wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering van onder andere de openbare ruimte, naar verduurzaming van de terreinen en de hier gevestigde bedrijven en op het treffen van maatregelen gericht op klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. Dit kan extra ruimte vragen in aansluiting op deze terreinen. Deze transformaties zullen namelijk leiden tot een extra ruimtevraag bij de gevestigde bedrijven. Uit duurzaamheidoverwegingen verdient het de voorkeur dit op te lossen door beperkte extra ruimte in aansluiting op de bestaande terreinen. Hierbij wordt gestreefd naar een “logische natuurlijke begrenzing van deze lokale terreinen. De nieuw vestiging van niet lokale of grotere bedrijven dient op bedrijventerrein Welgelegen plaats te vinden. Het verdient aanbeveling om de ruimte op bedrijventerreinen optimaal te gebruiken voor met name bedrijven die vanwege hun omvang of milieuaspecten niet gemengd kunnen worden met wonen. Voor kleinschalige activiteiten die goed gemengd kunnen worden met wonen en die passend zijn in de woonomgeving wordt ruimte geboden voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

Hiervoor gelden, volgens het “tijdelijk” omgevingsplan de volgende uitgangspunten:

- De activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
- De vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten is in totaal ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- Het beroep of de activiteit dient tenminste ook door de bewoner te worden uitgeoefend;

- De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’ categorie A;
- Het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

## 5.8 KLIMAAT/ENERGIETRANSITIE

### Ambitie

Een duurzame, klimaat adaptieve en circulaire gemeente waar:

- in 2025 tenminste 25% van de gebruikte energie duurzaam wordt opgewekt, mits de netcongestie is opgelost, met als uitgangspunt het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het landschap;
- in 2030, in aansluiting op de doelstellingen uit in 2030, in aansluiting op de doelstellingen uit RES Zeeland 2.0 wordt gestreefd naar het verder terugdringen van de CO<sup>2</sup> uitstoot tot een reductie van 55% ten opzichte van 1990 (exclusief de scheepvaart in het Rijn-Scheldekanaal) door: het extra inzetten op energiebesparing, het (verder) uitbreiden van de opslag capaciteit voor duurzaam opgewekte energie, het uitbreiden van de duurzame opwek van met name zonne-energie - voor de eigen behoefte en indien mogelijk via warmtetransitie eventueel gekoppeld aan (bovengemeentelijke) warmtenetten en geothermie.

Op basis van de geformuleerde ambitie en maatregelen in de visie “energiebalans” zetten we in op de volgende ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

### Uitgangspunten

- Het stimuleren van energiebesparing bij woningen en bedrijven door het stimuleren van duurzaam bouwen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en de bestaande bedrijven;
- Het stimuleren en zo mogelijk faciliteren van maatregelen om de netcongestie op te lossen;
- Het stimuleren van duurzame mobiliteit door het stimuleren van een oplaad infrastructuur;
- Het onderzoeken en stimuleren en faciliteren van de opslag van duurzaam opgewekte energie bij windparken en zonnevelden en buurtbatterijen;

- Het stimuleren van het opwekken van zonne-energie, met name zon op dak, volgens de zonneladder, nadrukkelijk ook bij agrarische en andere bedrijfsgebouwen;
- Het stimuleren dat tenminste 50% van nieuwe grootschalige opwek van groene stroom op land, door bijvoorbeeld zonneparken, eigendom is van bewoners en bedrijven uit de omgeving van de opweklocatie;
- Het stimuleren van kleinschalige windmolens bij bedrijven, qua locatie gekoppeld aan de bedrijfsgebouwen (ook agrarische) met een maximale tiphoogte van 25 meter;
- Het onderzoeken en stimuleren en faciliteren van de opslag van duurzaam opgewekte energie bij windparken en zonnevelden en buurtbatterijen;
- Het waar mogelijk stimuleren van de koppeling van energieopgaven en het opwekken van energie met andere opgaven zoals het benutten van restwarmte van bedrijven.

### Uitwerking zonneladder (o.b.v. brief Minister van Ezk van 26 oktober 2023)

1. Voor de opwek van zonne-energie geldt de zonneladder als uitgangspunt voor voorkeurslocaties: zonnepanelen op daken en gevels van gebouwen,
2. daarna – binnen de bebouwde kom - op gebieden langs infrastructurele werken, industriële plassen en pauzelandenschappen (gebieden die op termijn worden omgezet in woonwijken of bedrijventerreinen);
3. daarna op land langs de stads- of dorpsrand en recreatiegebieden mits deze landschappelijk goed worden ingepast.
4. Pas daarna kan overwogen worden om naar productieve landbouwgrond en natuurgronden te kijken om zonneweides op aan te leggen.



### Keuze voor toepassen zonneladder in gemeente Tholen

Uitgangspunt is dat de maatregelen voor het duurzaam opwekken van energie niet ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. Om dit te borgen houdt de gemeente regie op de planvorming van energieprojecten, om te zorgen dat de locatie en uitvoering van projecten gericht op het opwekken van duurzame energie past bij de Thoolse waarden, de (landschappelijke) kwaliteiten en de ambities.

Dat maakt dat de gemeente Tholen zeer terughoudend is met het toestaan van zonnepanelen in het landschap, met uitzondering van op daken/gevels (zowel binnen als buiten de bebouwde kom) en gekoppeld aan infrastructuur e.d. binnen de bebouwde kom. Daarnaast heeft de gemeente de komende 5 tot 10 jaar nog te maken met netcongestie.

De gemeente Tholen kiest er daarom voor om, zolang er nog voldoende potentie is voor het plaatsen van zonnepanelen op daken en gevels en gekoppeld aan infrastructuur en gebouwen in de bebouwde kom, uitsluitend treden 1 en 2 van de zonneladder te hanteren en treden 3 en 4 niet toe te staan.

Voor de uitbreiding op de lange termijn van het bedrijventerrein Welgelegen is het "Thoolse" deel van het gebied tussen de Langeweg en de N656 tussen het bedrijventerrein Welgelegen en Oud-Vossemeer aangewezen.

Wanneer een deel van dit gebied op termijn wordt omgezet in een bedrijventerrein zou dit deel kunnen worden beschouwd als "pauzeland". Hier zou, wanneer uitbreiding van de opwekcapaciteit van zon noodzakelijk is en de netcongestie is opgelost, na een zorgvuldige nadere afweging door de gemeenteraad, in een deel van dit gebied een zonneveld een optie kunnen zijn.

Het betreft:

- tijdelijke zonneparken op de grond die in eigendom is van de gemeente en die de toekomstige uitbreidingsruimte is voor het bedrijventerrein met een robuuste landschappelijke inpassing;
- indien deze grond wordt gebruikt voor bedrijven geldt (ook nu al) als eis dat deze bedrijven zonnepanelen op het dak hebben (van zon op grond -> naar zon op dak).

### Voorkomen negatieve effecten op het landschap

Uitgangspunt is dat de maatregelen voor het duurzaam opwekken van energie niet ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. Om dit te borgen houdt de gemeente regie op de planvorming van energieprojecten, om te zorgen dat de locatie en uitvoering van projecten gericht op het opwekken van duurzame energie past bij de Thoolse waarden, de (landschappelijke) kwaliteiten en de ambities.

### Grootschalige opwek windenergie

Uitgangspunt voor windenergie is dat, wanneer vervanging van de huidige windmolens aan de orde is bij de 3 locaties die de gemeente momenteel kent, wordt gestreefd naar het verplaatsen van de windmolens naar bijvoorbeeld de grootschalige concentratiegebieden Krammer of Kreekrak (net buiten de gemeente).

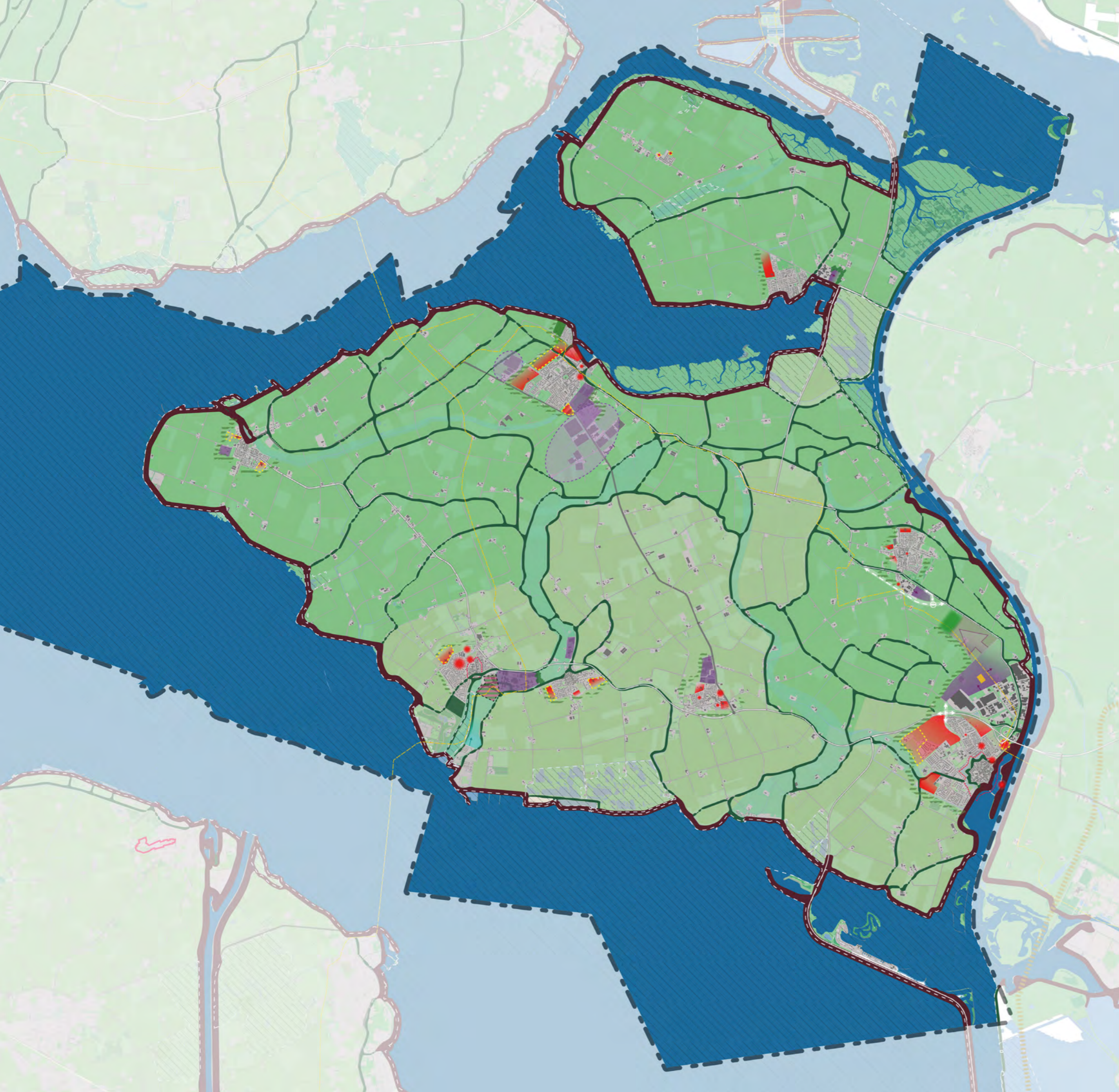
### Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Om de effecten hiervan (onder andere wateroverlast, hittestress, droogte) op te vangen nemen we de volgende maatregelen.

- Het combineren van uitbreidingslocaties woningbouw met maatregelen voor klimaatadaptatie in combinatie met de verder te ontwikkelen groene kernrandzones als onderdeel van het woongebied, die ook recreatief gebruikt kunnen worden;
- Bij inbreidingslocaties prioriteit geven aan kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatiemaatregelen- boven extra woningen;
- Het stimuleren van meer groen en minder verharding in de bestaande gebouwde omgeving (tegengaan hittestress);
- Gebruiken van maatregelen gericht op klimaatadaptatie in het buitengebied (opvang en vasthouden van water) voor kwaliteitsverbetering van het landschap en routes.
- Het ook in de veranderde klimaatomstandigheden uitvoering geven aan de zorgplicht voor de inzameling van hemelwater, stedelijk afvalwater en grondwater door het water- en rioleringsprogramma.
- Het optimaliseren van het zoetwatersysteem, rekening houdend met de grondwaterstand, de slechte doorlatendheid van de (klei) bodems en de zoute kwel op sommige locaties.
- We streven naar het zoet houden van het Volkerak-Zoommeer, als strategische zoetwaterbuffer.

In algemene zin streven we er naar om maatregelen gericht op klimaatadaptatie zo veel mogelijk te combineren met andere ontwikkelingen.

# Omgevingsvisiekaart



-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang
-  Natura 2000 gebied met afwegingszone

## 6. UITWERKING PER KERN

### 6.1 THOLEN

#### Kerncijfers 2024

- 8.421 inwoners (per 1-1-2024)

#### Kenmerken /opgaven op basis van enquête

- Als veruit grootste kern, wordt ervaren dat Tholen een wat minder hechte gemeenschap is dan de andere – kleinere kernen;
- Een gemiddelde – positieve waardering voor het woon- en leefklimaat;
- Een positief oordeel over het (zorg-) voorzieningenaanbod en de sportvoorzieningen;
- Aandacht voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de entree Tholen vanaf de N286;
- De potentie van de beleving als historische vestingstad verder versterken.

#### Beoogde ontwikkelingen

##### Woningbouw

- het grootste deel van de behoefte aan woningbouw zal aangrenzend aan de stad Tholen landen.
- Zoekgebieden ten behoeve van woningbouw:
- 3 grote gebieden voor woningbouw als afronding kern binnen bestaande infrastructuurgrenzen;
- Daarnaast een aantal kleine zoekgebieden op inbreidingslocaties.

##### Groene kernafronding:

- Als overgang naar buitengebied in het westen en zuiden van de kern, passend bij open landschap in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en wandelroutes;
- Als afscherming van het bedrijventerrein Welgelegen naar het buitengebied.

##### Recreatie:

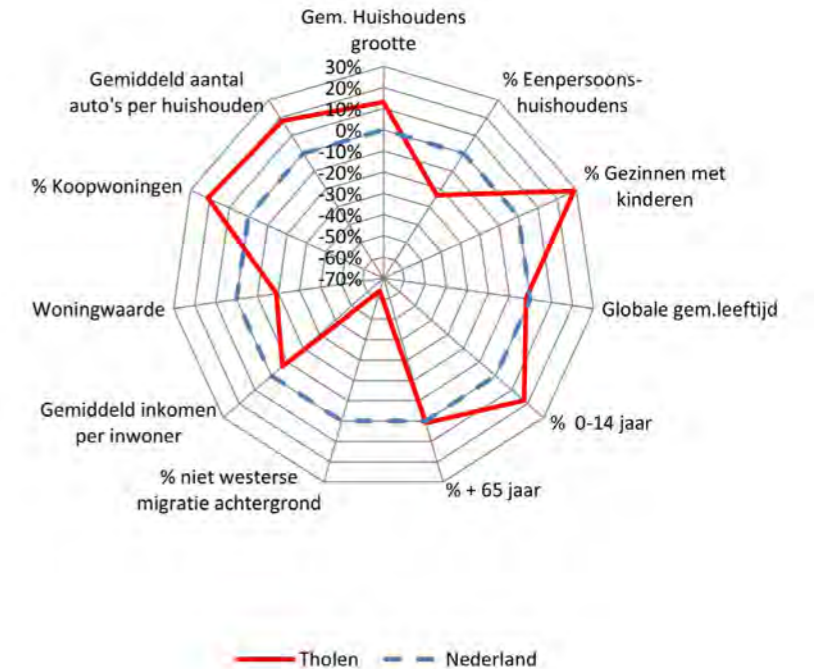
- Geen grootschalige verblijfsrecreatie in en rond de stad Tholen;
- Beter benutten potenties voor recreatie aan de Oesterdam door het verbeteren van de voorzieningen.

#### Bedrijventerrein:

- Welgelegen is het gemeentelijk bedrijventerrein met een bovenlokale functie. De beoogde 1e fase van de uitbreiding van dit terrein is in noordwestelijke richting tot de Groeneweg. Aandacht hierbij voor landschappelijke inpassing en duurzaamheid, zoals zon op dak;
- Zoekgebied voor verdere uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen op de lange termijn (na 2030), gericht op bedrijven kleiner dan 2,5 hectare die passen bij de Thoolse economie: de zone tussen de Langeweg en de N656 (Oud-Vossemeersedijk) tussen het bedrijventerrein Welgelegen en Oud-Vossemeer. Een deel van dit zoekgebied zou gebruikt kunnen worden voor een bedrijventerreinontwikkeling, wanneer de huidige geplande uitbreiding geen ruimte meer kan bieden voor de gewenste bedrijfsvestigingen. Aandachtspunten hierbij zijn een goede landschappelijke inpassing, voldoende afstand van de kern Oud-Vossemeer, een adequate ontsluiting/2e ontsluiting richting N286.

#### Duurzame energie:

- in samenhang met de ontwikkeling van het zoekgebied voor de uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen op de lange termijn (na 2030) zou een deel van dit gebied (tijdelijk) ingericht/ gebruikt kunnen worden voor het opwekken van duurzame energie (zon). In het zoekgebied voor het bedrijventerrein zou in eerste instantie zon op land kunnen worden gerealiseerd, wat wordt omgezet in zon op dak, bij het realiseren van bedrijfsvestigingen. Aandachtspunten hierbij zijn goede landschappelijke inpassingen, voldoende afstand van de kern Oud-Vossemeer en de beschikbaarheid van capaciteit op het energienet;
- het bedrijventerrein. Landschappelijk zijn hier ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en in het gebied ligt het schakelstation voor elektriciteit, waardoor de koppeling aan het elektriciteitsnet optimaal kan zijn.



# Visiekaart - Stad Tholen

-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang



## 6.2 POORTVLIET

### Kerncijfers 2024

- 1.780 inwoners (per 1-1-2024)

### Kenmerken op basis van enquête

- Ondanks het beperkt aantal inwoners toch een winkelaanbod in de kern;
- Grote woonboulevard met regionale uitstraling buiten de kern;
- Bedrijven dicht bij woonbebouwing;
- Weinig ontmoetingsplaatsen in openbare ruimte. Behoeft aan meer ontmoetingsplekken.

### Beoogde ontwikkelingen

#### Zoekgebieden ten behoeve van woningbouw:

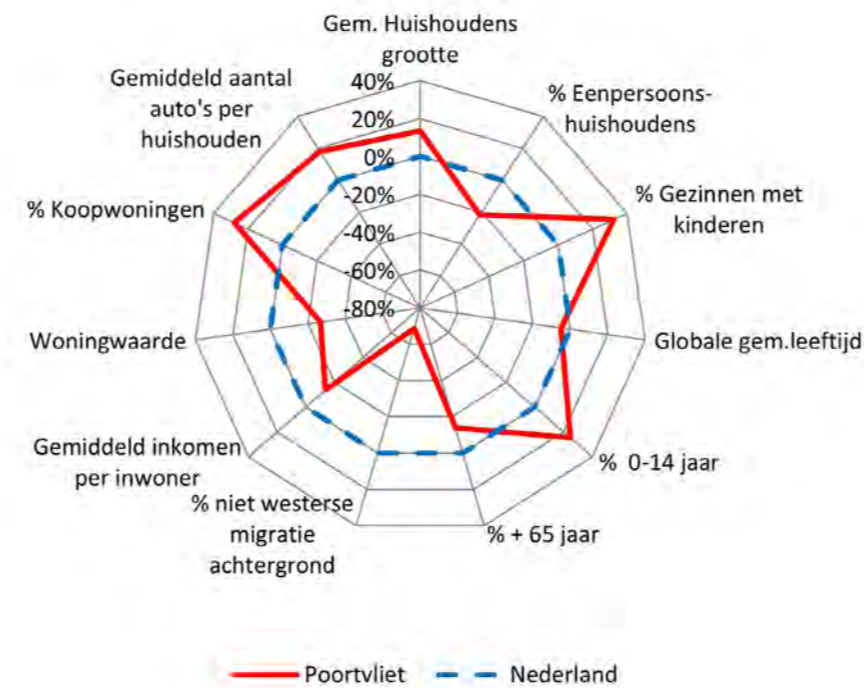
- afronding van bestaande woningbouwlocaties;
- inbreidingslocaties en transformatie (voormalige) bedrijfs-/ schoollocaties.

#### Groene kernafronding:

- als overgang tussen woongebieden en buitengebied, passend bij open landschap in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en wandelroutes (bewegen-gezondheid);
- afscherming tussen woonkern en bedrijventerrein;
- groene zone langs provinciale weg.

#### Bedrijventerrein:

- Lokaal bedrijventerrein + gebied meubelboulevard Poortvliet;
- Afronden huidige bedrijventerrein ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van gevestigde bedrijven (verduurzamen, energietransitie, circulariteit) en het realiseren van een goede groene afscherming van het terrein.



# Visiekaart - Poortvliet

-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang





## 6.3 SCHERPENISSE

### Kerncijfers 2024

- 1.853 inwoners (per 1-1-2024)

### Kenmerken op basis van enquête

- Hechte gemeenschap die klaar staat voor elkaar en zich sterk met elkaar verbonden voelt;
- Gemiddeld een positief oordeel over woon- en leefklimaat;
- Voorzieningenaanbod is aandachtspunt. Geen winkels meer aanwezig;
- De Speeltuinvereniging draagt bij aan het gemiddeld positieve oordeel over de leefbaarheid.

### Beoogde ontwikkelingen

#### Woningbouw:

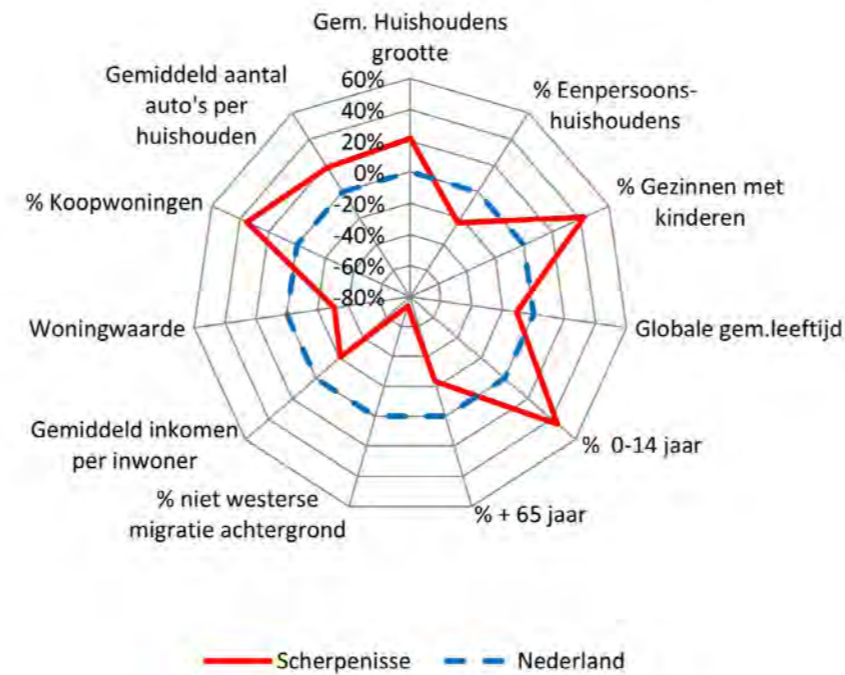
2 zoekgebieden voor woningbouw in aansluiting op bebouwing als afronding van de kern.

#### Groene kernafronding:

Als overgang naar het buitengebied, passend bij open landschap in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en wandelroutes (bewegen-gezondheid).

#### Bedrijventerrein:

Afronden lokaal bedrijventerrein ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van gevestigde bedrijven (verduurzamen, energietransitie, circulariteit) en het realiseren van een goede groene afscherming van het terrein.



# Visiekaart - Scherpenisse

-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang



## 6.4 SINT-MAARTENSDIJK

### Kerncijfers 2024

- 3.567 inwoners (per 1-1-2024)

### Kenmerken op basis van enquête

- Sint-Maartensdijk heeft een minder hechte gemeenschap dan veel andere kernen in Tholen. Extra aandacht gewenst voor de sociale structuur en gezamenlijk zinnig;
- Een gemiddeld lagere beoordeling van het woon- en leefklimaat dan in andere kernen, mogelijk ten gevolge van het huidige transitieproces (zoals in de wijk West);
- De gebundelde (zorg-) voorzieningen in de kern worden goed gewaardeerd;
- Men staat positief tegenover verblijfstoerisme (gericht op rust en natuur);
- Men heeft behoefte aan meer (goede) ontmoetingsplekken;
- Deels verouderde bebouwing en openbare ruimte. Bij vernieuwing en transformatie van leegstaande gebouwen is extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit openbare ruimte gewenst (zoals in wijk West).

### Beoogde ontwikkelingen

#### Algemeen:

In deze kern is een “algemene” ruimtelijke kwaliteitsimpuls gewenst. Extra woningbouw en een verdere groei van de verblijfsrecreatie zou hieraan kunnen bijdragen.

#### Woningbouw:

In Sint-Maartensdijk is in de kern vernieuwing van de woningvoorraad aan de orde (inbreiding). Daarnaast wordt een zoekgebied voor nieuwe woningbouw aangewezen in aansluiting op het noordwestelijk woongebied, als afronding van de kern;

#### Mogelijk Transformatiegebied:

Het noordelijke deel van de Geertruidapolder en het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein zijn aangewezen als mogelijk transformatiegebied. Dit gebied zou zich kunnen ontwikkelen als gemengd gebied met een mix van wonen, grootschalige functies die niet meer in de binnenstad passen, bedrijven en/of een (gedeeltelijke) agrarische functie.

#### Groene kernafronding:

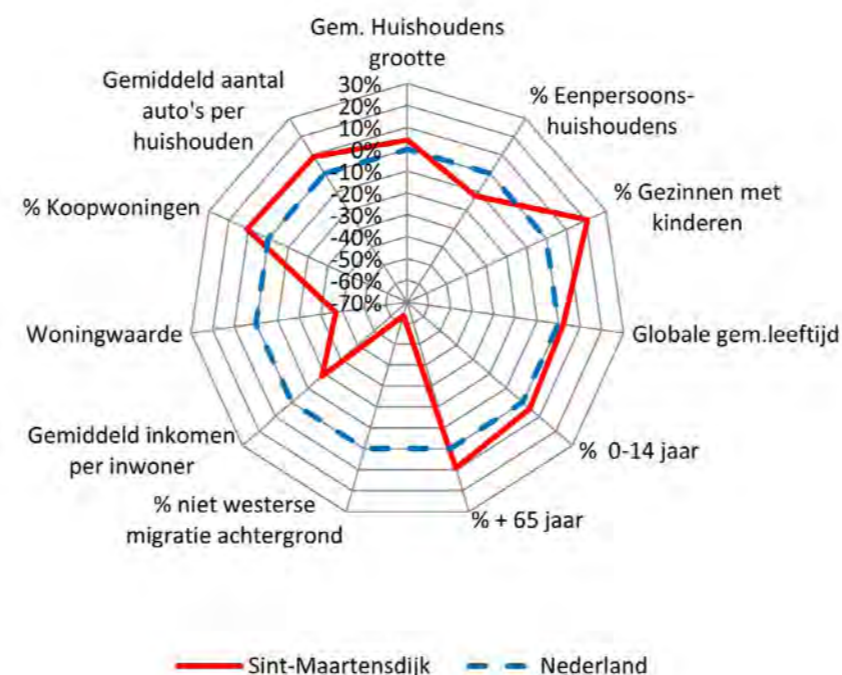
- Als overgang tussen woongebieden en buitengebied, passend bij het open landschap in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en wandelroutes;
- Als afscherming tussen het bedrijventerrein en de woonkern;
- Als overgang naar buitengebied passend bij het open landschap bij de locatie van het voormalige slot en het Muijebos in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en wandelroutes.

#### Recreatie:

Mogelijkheden voor verder uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie vanuit het gebied Gorishoek/de Zeeuwsche Parel.

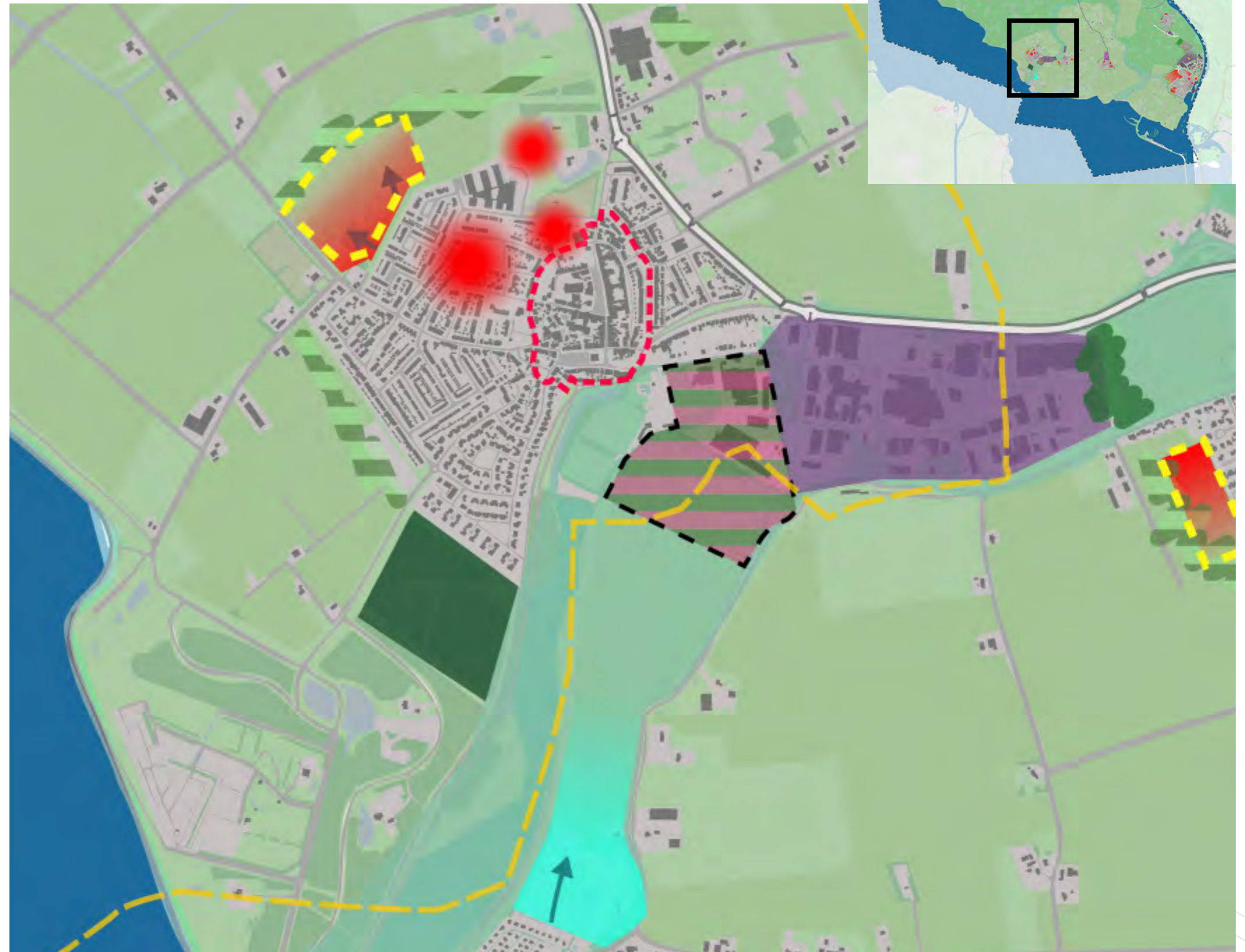
#### Bedrijventerrein:

- Relatief groot, maar vooral lokaal bedrijventerrein;
- Afronden bedrijventerrein ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van gevestigde bedrijven (verduurzamen, energietransitie, circulariteit) en het realiseren van een goede groene afscherming van het terrein.



# Visiekaart - Sint-Maartensdijk

-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang



## 6.5 STAVENISSE

### Kerncijfers 2024

- 1.697 inwoners (per 1-1-2024)

### Kenmerken op basis van enquête

- Hechte gemeenschap die klaar staat voor elkaar en zich sterk met elkaar verbonden voelt;
- Gemiddeld een positief oordeel over woon- en leefklimaat;
- Relatief veel voorzieningen;
- Behoeft aan meer ontmoetingsplaatsen in de openbare ruimte, zoals bij de fontein;
- Haven als toeristische plek met potentie.

### Beoogde ontwikkelingen

#### Woningbouw:

2 gebieden voor woningbouw in aansluiting op de bestaande bebouwing als afronding van de kern.

#### Groene kernafronding:

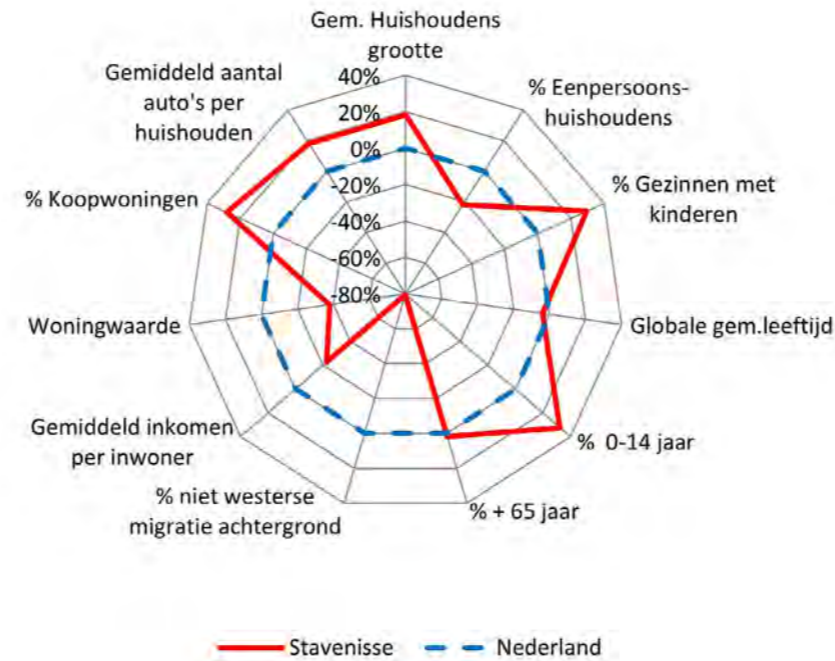
Groene kernafronding als overgang naar buitengebied, passend bij het open landschap in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en wandelroutes.

#### Recreatie:

Geen verdere uitbreiding van verblijfsrecreatieparken.

#### Bedrijventerrein:

Lokaal terrein, afronden terrein ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van gevestigde bedrijven (verduurzamen, energietransitie, circulariteit) en het realiseren van een goede groene afscherming van het terrein.



# Visiekaart - Stavenisse

-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang



## 6.6 SINT-ANNALAND

### Kerncijfers 2024

- 4.092 inwoners (per 1-1-2024)

### Kenmerken op basis van enquête

- Hechte gemeenschap die klaar staat voor elkaar en zich sterk met elkaar verbonden voelt;
- Gemiddeld een positief oordeel over woon- en leefklimaat;
- Relatief veel (zorg-) voorzieningen en grote waardering voor “Anna Zorgt”;
- Relatief veel toerisme, zowel verblijfsrecreatie op parken als relatief grote jachthaven. Relatief beperkte omvang aanvullende (horeca-) voorzieningen voor toerisme;
- Behoeft aan meer parkeerplaatsen, met name in samenhang met toerisme;
- Behoeft aan meer beweegroen en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

### Beoogde ontwikkelingen

#### Woningbouw:

- Een zoekgebied en een te ontwikkelen gebied in aansluiting op de bestaande woonbebouwing aan de westzijde, als ruimtelijke afronding van de kern;
- Afronden bestaande ontwikkeling bij de jachthaven, als ruimtelijke afronding van de kern;
- Op een aantal inbreidingslocaties.

#### Groene kernafronding:

Als overgang naar buitengebied passend bij open landschap in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en wandelroutes.

#### Recreatie:

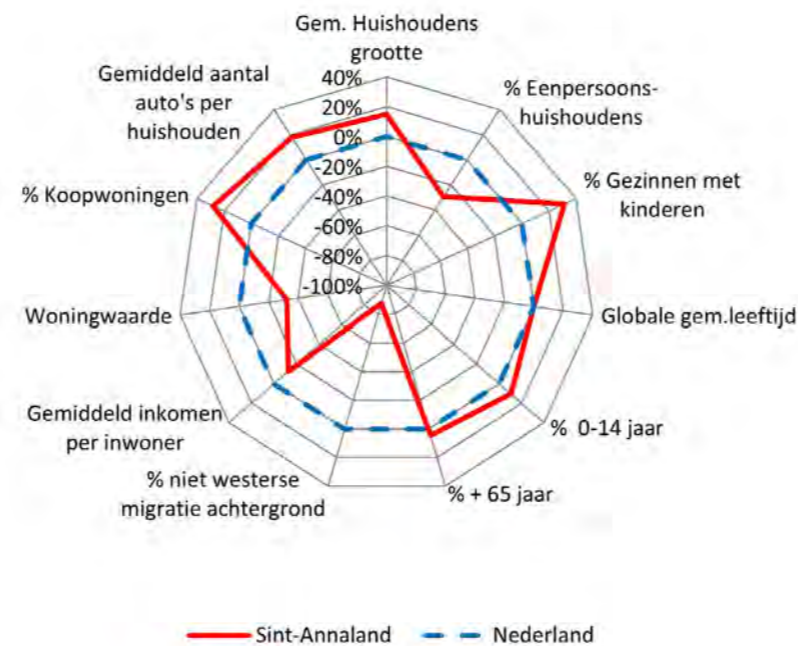
- Behoud en zo mogelijk uitbreiding van het Stallandsbos als wandel en beweeggebied voor eigen inwoners en verblijfstoeristen;
- Kwaliteitsverbetering van de bestaande verblijfsrecreatieterrainen binnen de kaders van het provinciale beleid in combinatie met het oplossen van de huidige bereikbaarheids- en parkeerproblemen rondom de Havendijk.

#### Bedrijventerrein:

Lokaal terrein, afronden terrein ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van gevestigde bedrijven (verduurzamen, energietransitie, circulariteit) en het realiseren van een goede groene afscherming van het terrein.

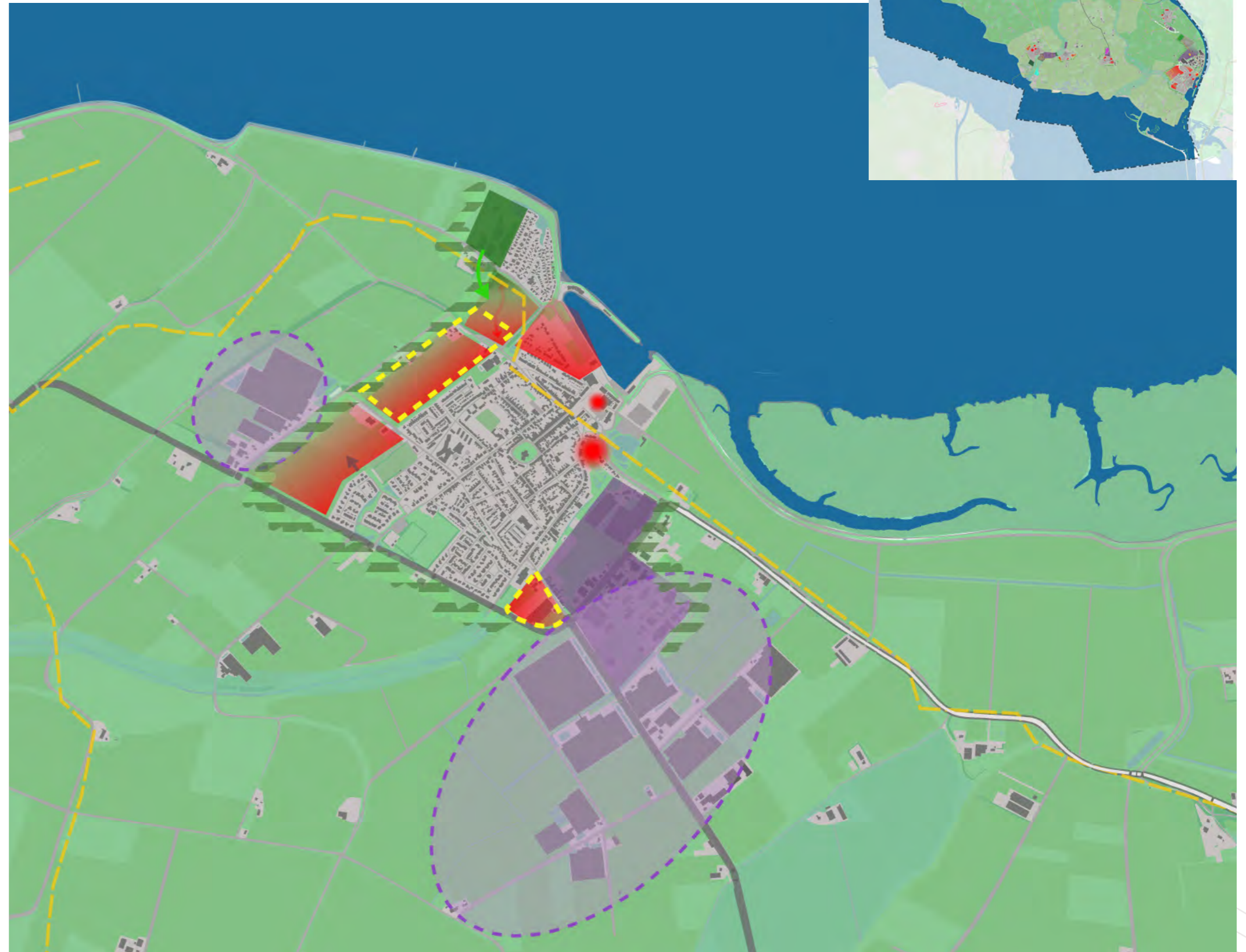
#### Kassengebied:

We streven naar het verduurzamen/kwaliteitsverbetering van de glastuinbouw. Vanuit dit uitgangspunt geven we in het aangewezen concentratiegebied nabij Sint-Annaland ruimte voor verdere groei onder nader te bepalen voorwaarden, om verduurzaming en kwaliteitsverbetering economisch haalbaar te maken. Het beoogde zoekgebied voor concentratie is kleiner dan het huidige concentratiegebied waarbinnen de mogelijkheden voor nieuwvestiging overigens reeds benut zijn.



# Visiekaart - Sint-Annaland

-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang





## 6.7 SINT PHILIPSLAND

### Kerncijfers 2024

- 2.702 inwoners (per 1-1-2024)

### Kenmerken op basis van enquête

- Hechte gemeenschap, die klaar staat voor elkaar;
- Gemiddeld een positief oordeel over het woon- en leefklimaat;
- Relatief veel voorzieningen en een vrij positief oordeel over zorgvoorzieningen;
- Overwegend geen behoefte aan groei toerisme anders dan dagtoerisme.

### Beoogde ontwikkelingen

#### Woningbouw:

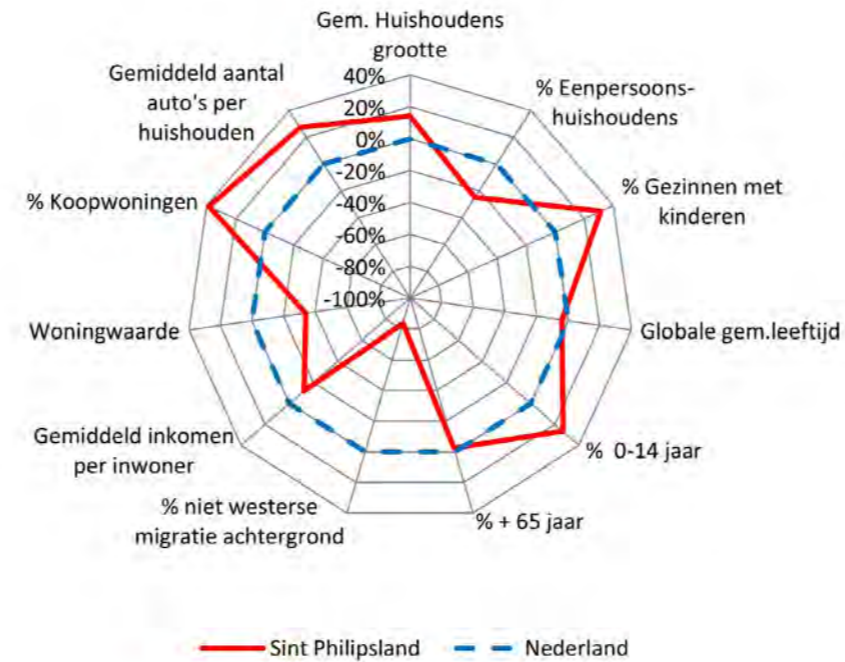
1 zoekgebied voor woningbouw in aansluiting op bebouwing aan de westzijde van de kern als afronding van de kern.

#### Groene kernafronding:

Als overgang naar buitengebied aan de westzijde, passend bij het omliggende open landschap in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en bewegen/wandelroutes.

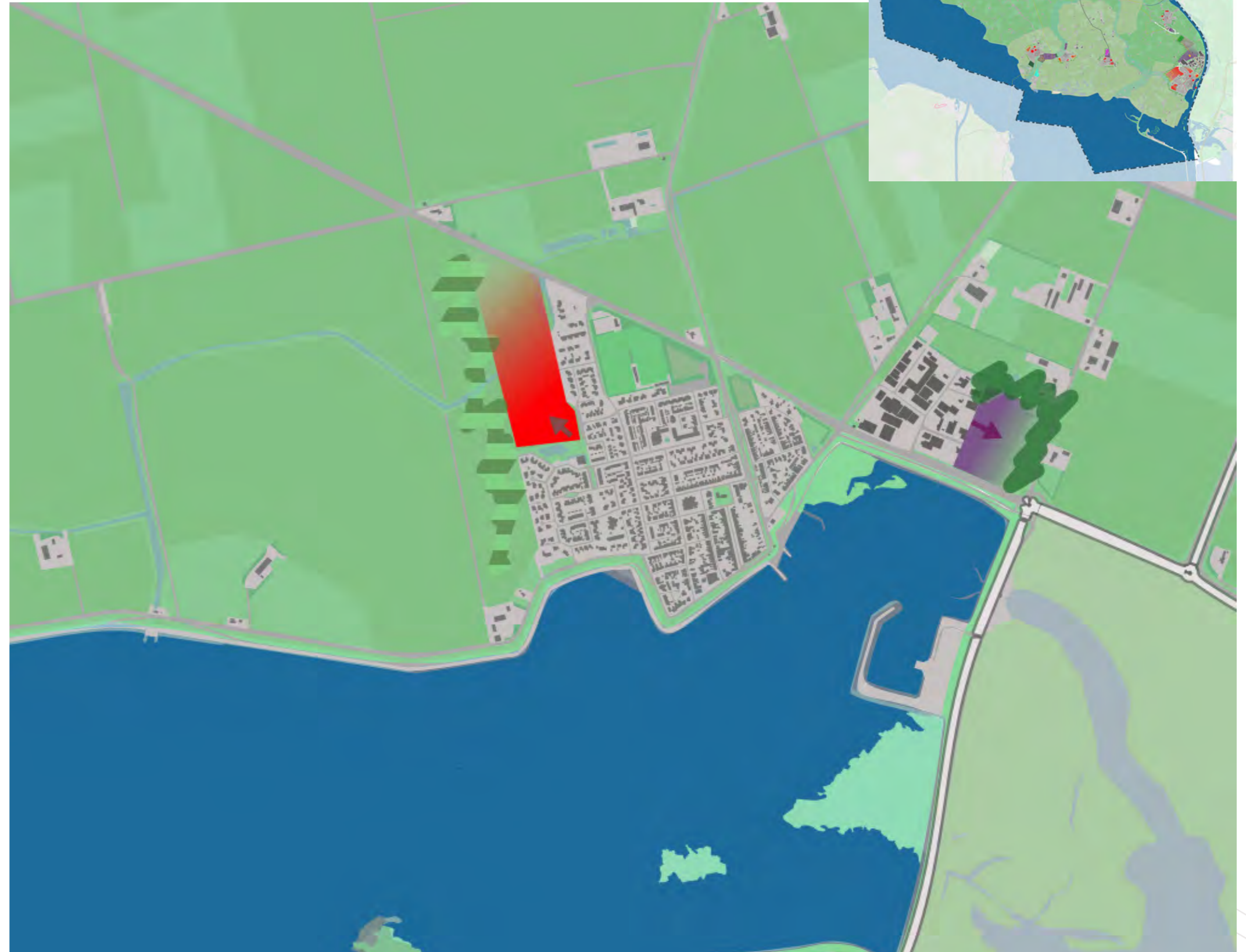
#### Bedrijventerrein:

Lokaal terrein, afronden terrein ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van gevestigde bedrijven (verduurzamen, energietransitie, circulariteit) en het realiseren van een goede groene afscherming van het terrein.



# Visiekaart - Sint Philipsland

-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang



## 6.8 ANNA JACOBAPOLDER

### Kerncijfers 2024

- 240 inwoners (per 1-1-2024)

### Beoogde ontwikkelingen

#### Woningbouw:

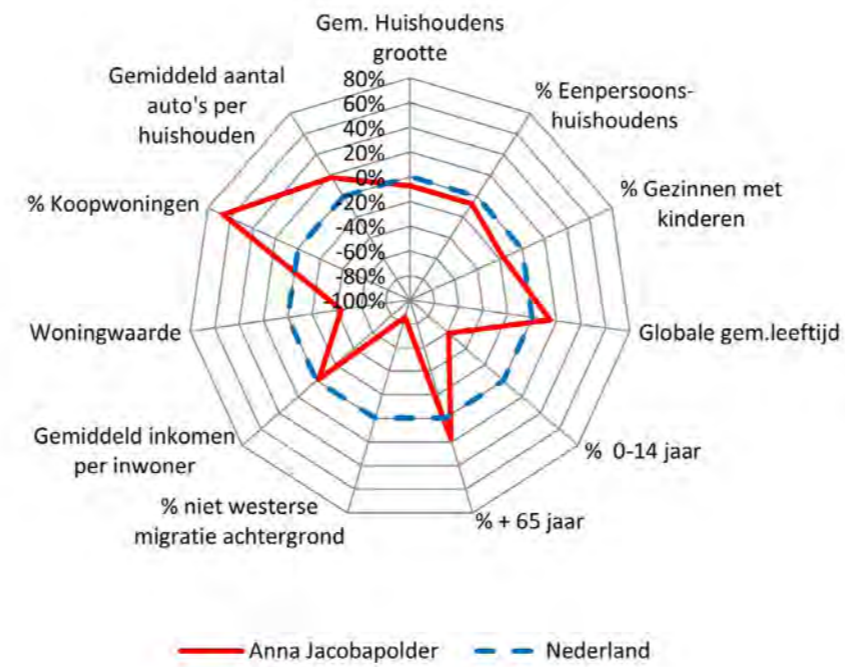
Op 1 kleine inbreidingslocatie als afronding van de kern, ten behoeve van de natuurlijke aanwas. Daarnaast beperkte mogelijkheid aan de noordkant (Noordweg).

#### Groene kernafronding:

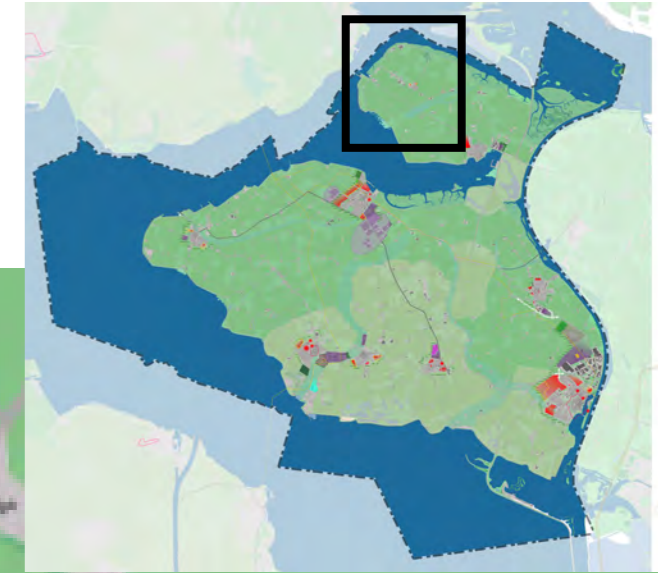
Gelet op de kernmerken van deze kern en het omliggende landschap, geen groene kernafronding.

#### Recreatie:

Streven naar het versterken van de beleefbaarheid van de zone rond de Bruintjeskreek, zoals ontwikkeling van struweelranden), waardoor de ontstaansgeschiedenis meer beleefbaar wordt (uit te werken in het landschapsontwikkelingsplan).



# Visiekaart - Anna Jacobapolder



-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang



## 6.9 OUD-VOSSEMEER

### Kerncijfers 2024

- 2.742 inwoners (per 1-1-2024)

### Kenmerken op basis van enquête

- Overwegend een positief oordeel over het woon- en leefklimaat;
- Positief oordeel over het voorzieningenaanbod, onder andere gekoppeld aan “het Vossenhol” en een aantal initiatieven vanuit de bevolking (Speeltuin en Vossemeerse Bosje);
- Aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte en voor het aantal en de kwaliteit van ontmoetingsplekken, zoals plein Raadhuisstraat;
- Randweg belangrijk in verband met verkeersveiligheid en de overlast van doorgaand verkeer.

### Beoogde ontwikkelingen

#### Woningbouw:

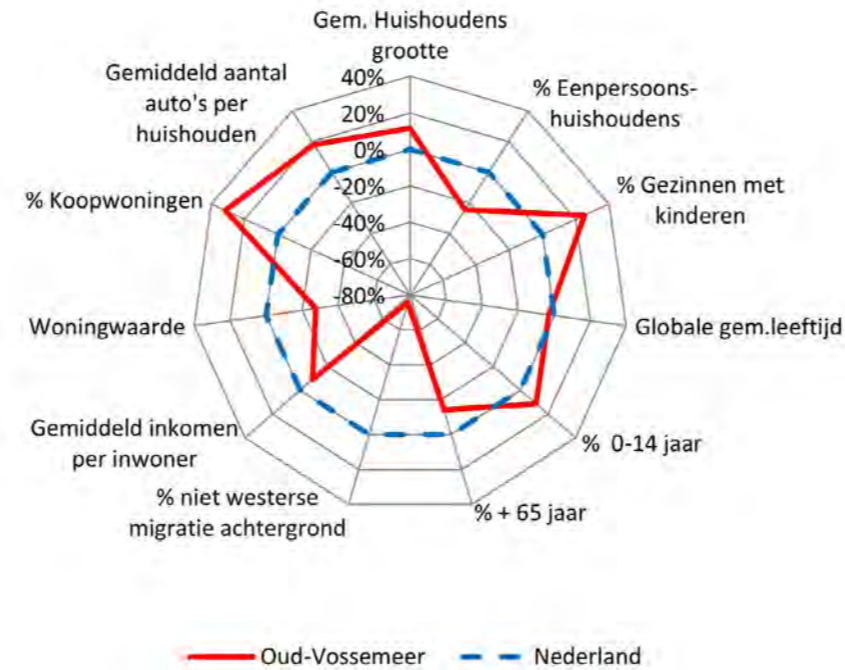
5 zoekgebieden aan de rand van de kern voor woningbouw, in aansluiting op bestaande bebouwing als afronding van de kern, zo mogelijk in combinatie met het realiseren van kwaliteitsverbetering en maatregelen gericht op klimaatadaptatie.

#### Groene kernafronding:

Als overgang naar buitengebied, aangepast aan aard van het omliggende landschap in combinatie met maatregelen gericht op klimaatadaptatie en wandelroutes.

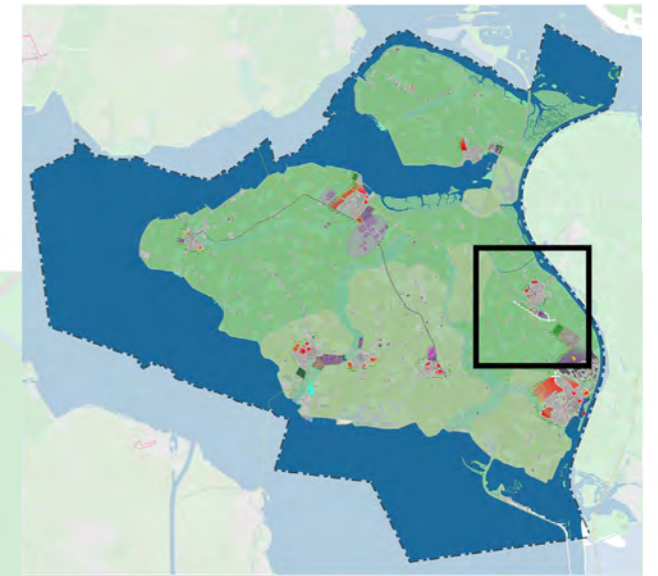
#### Bedrijventerreinen:

- Bedrijventerrein Oud-Vossemeer: lokaal terrein, afronden terrein ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van gevestigde bedrijven (verduurzamen, energietransitie, circulariteit) en het realiseren van een goede groene afscherming van het terrein.



# Visiekaart - Oud-Vossemeer

-  Woningbouwontwikkeling
-  Zoekgebied voor woningbouw
-  Ontwikkelrichting
-  Ontwikkeling bedrijventerrein
-  Groei bedrijventerrein tot 2025
-  Groei bedrijventerrein na 2025
-  Uitbreiding Kwaliteitsverbetering en verdere concentratie kassengebied
-  Uitbreiding en ontwikkeling recreatie
-  ontwikkeling groen
-  Ruimte reservering trace randweg
-  Afronden van de kern en behoud open landschap
-  Groene afschermingszone
-  Binnendijken van geomorfologisch belang
-  Zeedijken van geomorfologisch belang



## 7. DE UITVOERING VAN DE OMGEVINGSVISIE

De Omgevingsvisie brengt op hoofdlijnen in beeld wat we in de gebieden en voor de opgaven willen bereiken. Behoud en versterken van de bijzondere kwaliteiten van de gemeente staan centraal in deze omgevingsvisie. Initiatieven die een bijdrage leveren aan de geformuleerde doelen en ambities (en geen afbreuk doen aan andere doelen), worden omarmd. Daarnaast is belangrijk dat het initiatief voldoende breed wordt gedragen.

### Gebiedsproces en projecten

De opgaven uit de omgevingsvisie worden gebiedsgericht en projectmatig opgepakt. De opgave bepaalt de aanpak. Vaak zijn anderen aan zet bij de realisatie daarvan. De gemeentelijke rol daarbij wordt bepaald aan de hand van de omgevingsvisie, het karakter en de impact van de opgave. We richten daar in samenwerking met de initiatiefnemer een passend communicatie- en participatietraject voor in. Binnen de gemeente Tholen worden hierover beleidsmatige- en concrete afspraken gemaakt.

### Programma's

Voor een aantal specifieke thema's en gebieden werken we de visie uit door middel van het instrument programma. Door aan de slag te gaan met dit instrument, zetten we het thema of gebied op de agenda. Binnen de scope van de programma's worden doelen geconcretiseerd en worden partijen bij elkaar gebracht rondom verschillende (samenhangende) projecten om de doelen te realiseren. Hierbij is aandacht voor periodieke evaluatie/ monitoring en actualisatie op basis van nieuwe inzichten en de voortgang.

### Omgevingsplan

De juridische vertaling van de omgevingsvisie gebeurt in regels voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in het omgevingsplan. De omgevingsvisie (en de uitwerking in programma's zal in de komende jaren worden uitgewerkt in het nieuwe omgevingsplan (de omzetting en actualisering van alle bestemmingsplannen).

### Monitoring beleid en projecten

Voor het bewaken van de voortgang van de uitvoering van de omgevingsvisie zal een aantal monitoringsafspraken worden gemaakt. Op basis van de monitoring kan worden gezien of beleid, proces of middelen effectief worden ingezet en tot het gewenste resultaat leiden.

### Een "levende" omgevingsvisie

Er is al veel beleid en beleid wordt geactualiseerd in verband met nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Dit leidt ertoe dat de omgevingsvisie periodiek geactualiseerd moet worden. Dit is de essentie van de beleidscyclus.

De beschrijving van de kwalitatieve leefomgeving is daarbij het meest houdbaar. De opgaves zullen veranderen en de ontwikkelingen zijn het meest dynamisch. Hierop zal nieuw beleid worden ontwikkeld en zal beleid worden bijgesteld. De omgevingsvisie blijft zo actueel.

In het algemeen zal de omgevingsvisie niet bij elk nieuw inzicht worden herzien. Periodiek wordt bekeken of ontwikkeling van beleid noodzakelijk is tot aanpassing van de verschillende keuzes in de omgevingsvisie, vergelijkbaar met de provinciale visie en verordening.

### Tholen in het groter geheel

Tot slot is belangrijk te benoemen dat ook Europa, het Rijk, de provincie Zeeland en het waterschap regels, beleid en verordeningen hebben. Daar heeft de gemeente Tholen geen zeggenschap over, wél kunnen we ons inzetten om met deze andere overheden de ruimte te creëren om onze visie realiteit te maken.

Daarnaast werkt de gemeente samen met andere gemeenten, onder andere in de regio West-Brabant. Bij de realisatie van de opgaven zijn dit in meer of mindere mate – afhankelijk van de opgave – onze partners met eigen rollen en verantwoordelijkheden.

Aan de slag met de Omgevingswet



## 8. BEOORDELING INITIATIEVEN

Nieuwe ontwikkelingen die niet in het (tijdelijke) omgevingsplan passen, worden getoetst aan de in deze omgevingsvisie beschreven koers van het gebied en de onderliggende thema's. Centrale vraag daarbij is in hoeverre het initiatief bijdraagt aan de in deze omgevingsvisie gestelde ambities en het beschreven beleid of daar op zijn minst geen afbreuk aan doet.

De gemeente Tholen geeft ruimte aan flexibiliteit en maatwerk bij de beoordeling van initiatieven. De gemeente hanteert een welwillende 'ja, mits'-houding. In het 'mits' zitten de voorwaarden opgesloten die aan nieuwe initiatieven meegegeven worden. De ligging in een gebied en de koers voor dat gebied geven handvatten aan het college om voorwaarden aan een nieuw initiatief mee te geven. Als een initiatief zich aandient, hanteren we de volgende stappen en spelregels.

### Stap 1. Bijdrage doelen

De gemeente beoordeelt of het initiatief bijdraagt aan de doelen/ambities die in de omgevingsvisie zijn geformuleerd. Het dient op zijn minst geen afbreuk te doen aan de gestelde doelen/ambities.

### Stap 2. Maatschappelijk draagvlak

Wat onder 'voldoende' bijdrage aan de visie moet worden verstaan, wordt mede bepaald door het maatschappelijk draagvlak voor een initiatief. Dit wordt door de initiatiefnemer georganiseerd. De gemeente kan hierbij behulpzaam zijn. Een gebiedsdialog met betrokkenen speelt een belangrijke rol bij het creëren van draagvlak.

### Stap 3. Voldoet het initiatief aan omgevingsaspecten

In de omgevingsvisie zijn ambities en doelen op hoofdlijnen geformuleerd. Daaronder ligt een heel palet aan wet- en regelgeving dat van toepassing kan zijn. Hiermee moet eveneens rekening worden gehouden en is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Past een initiatief in de visie, dan onderzoekt de initiatiefnemer hoe het initiatief mogelijk kan worden gemaakt. De gemeente kan hierbij helpen.

### Stap 4. Bijdrage ruimtelijke kwaliteit

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verwachten we van de initiatiefnemer dat er ook wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### Stap 5 Financiering, prioriteitstelling en fasering

Als (mede)financiering van de gemeente noodzakelijk en gewenst is, dan kan het project zo mogelijk in de begroting worden opgenomen. Omdat niet alles tegelijkertijd kan, zal de gemeente prioriteiten stellen en projecten zo nodig faseren.

### Stap 6 Besluitvorming

De gemeente is gesprekspartner, faciliteert (ambtelijk) en is op een hoger abstractieniveau de bewaker van de onderlinge samenhang (college en raad). Ook als het maatschappelijk draagvlak geen duidelijk beeld geeft van de wenselijkheid van het initiatief, zal het gemeentebestuur uiteindelijk de knoop doorhakken. Omgekeerd betekent dit, dat als een initiatief voldoet aan stap 1 t/m 4 (of 5), het college en raad het initiatief in principe zullen omarmen.





## BIJLAGE 1 - HET GEVOLGDE PROCES

