
OMGEVINGSVISIE THOLEN - ONTWERP

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

08-03-2024

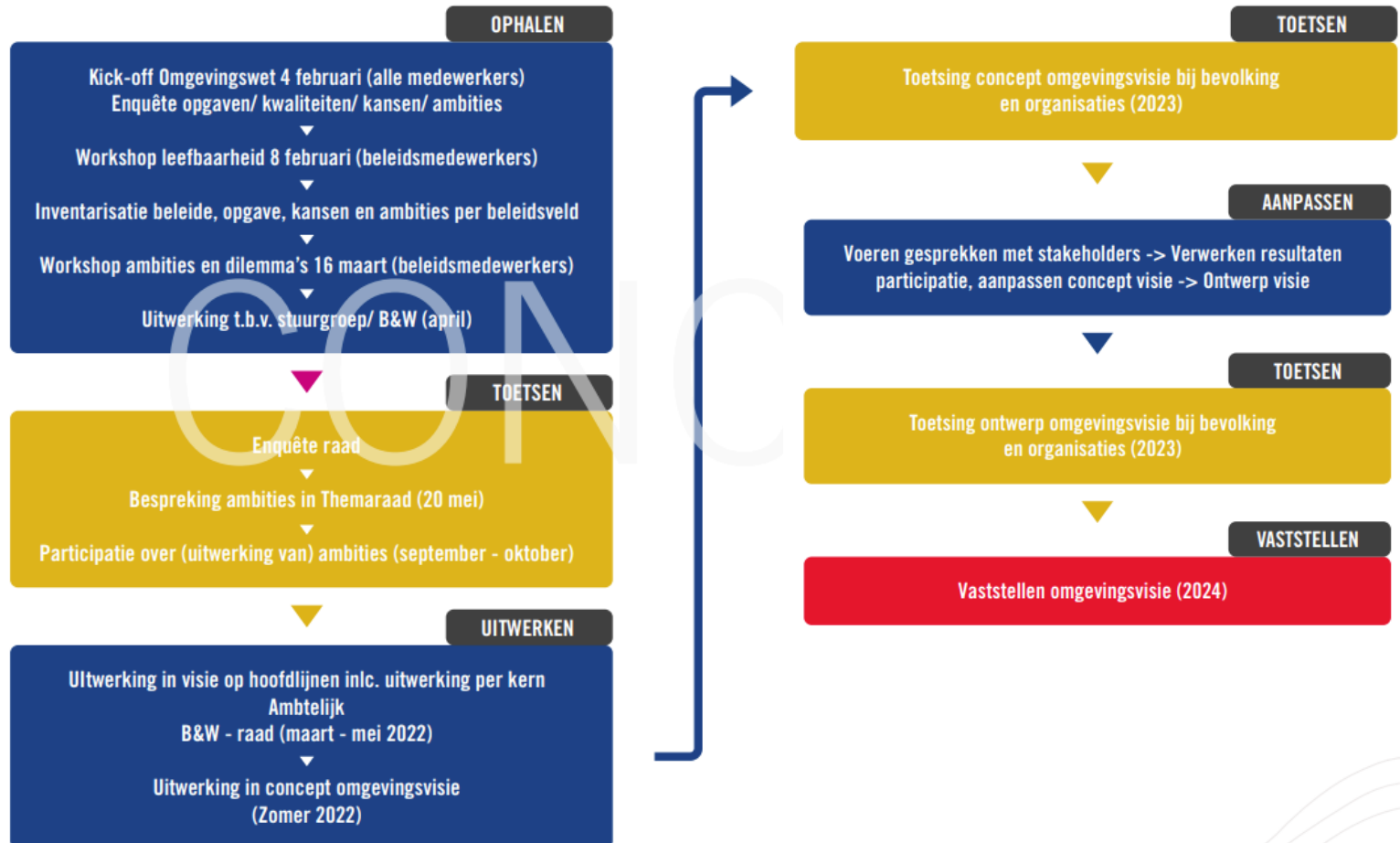


Wat is een Omgevingsvisie

- De omgevingsvisie is een blik op de toekomst voor de gemeente Tholen:
 - de hoofdlijnen van de kwaliteit van de ruimtelijke leefomgeving;
 - de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied;
 - de hoofdzaken van het beleid op alle belangrijke terreinen van de ruimtelijke leefomgeving.
- **Visie op hoofdlijnen**
- Gemeente moet omgevingsvisie voor 1-1-2027 vaststellen
- Visie is uitsluitend zelfbindend voor de gemeente Tholen zelf



Proces





uitgangspunten

1. Samenleving centraal
2. Aandacht voor het Thoolse DNA: landschap als basis voor ruimtelijke ontwikkeling
3. Kansen benutten en het goede behouden

Verbindende thema's

1. Gezondheid
2. Leefbaarheid
3. Ruimtelijke kwaliteit

De fysieke leefomgeving



Elementen omgevingsvisie

1. Maatschappelijk
2. Mobiliteit/bereikbaarheid
3. Wonen
4. Landbouw
5. Natuur en landschap
6. Recreatie en toerisme
7. Economie
8. Klimaat en energie

→ Uitwerking visie per kern + samenvatting / speerpunten



Visie: maatschappelijk

- Versterken sociale samenhang o.a. door creëren ontmoetingsplaatsen bij (geclusterde) voorzieningen en in de openbare ruimte.
 - Extra aandacht voor versterken kwaliteit buitenruimte en ontmoetingsplaatsen in Sint Maartensdijk, Oud-Vossemeer, Stavenisse en Poortvliet
- Gezondheid: meer openbaar toegankelijk groen t.b.v. stimuleren bewegen + tegengaan hittestress (klimaatadaptatie)
 - ***Uitbreidingslocaties*** woningbouw altijd combineren met maatregelen klimaatadaptatie in combinatie met groene kernrandzones
 - Bij ***inbreidingslocaties*** prioriteit aan kwaliteitsverbetering openbare ruimte en groen-klimaatadaptatiemaatregelen boven toevoegen extra woningen



Visie: maatschappelijk

Voorzieningen

- Zo veel als mogelijk op peil houden minimale basisvoorzieningen in alle kernen
- In St-Maartensdijk en St-Annaland: zo volwaardig mogelijk
 - Boodschappenaanbod
 - Basisschool + basisaanbod gezondheidszorg
- In stad Tholen zo volwaardig mogelijk aanbod t.b.v. *kern + hele gemeente*:
 - Winkels (boodschappen +)
 - Gezondheidszorg
 - Scholen
 - Cultuur



Visie: mobiliteit

- Rust in de kernen: 30 km/uur – m.u.v. ontsluitingswegen
- Belangrijke voorzieningen toegankelijk voor iedereen
- Verkeersveilige schoolomgevingen
- Tegengaan parkeeroverlast in straten
- Doorgaand vrachtverkeer en landbouwverkeer zo veel mogelijk buiten kernen
- Duurzame mobiliteitsoplossingen




Visie: Wonen

- Voorzien in voldoende woningen voor eigen inwoners + woningzoekenden van buiten de gemeente
- Een leven lang gezond en prettig wonen
- Woonomgeving die ontmoeting en de band tussen bewoners stimuleert/versterkt



Visie: Wonen

- Behoefte aan nieuwe woningen
 - 2024 – 2033: ca. 1.680
 - 2034 – 2040: ca. 1.100
ca. 2.700
 - Huidige (beschikbare) plancapaciteit 1.680 woningen
- 
- Ruimte zoeken voor: 1.000 woningen tot 2040
 - De meeste woningbouw in Tholen stad
 - De marktvraag is leidend voor in welke kern er gebouwd wordt



Visie: Wonen

Kwaliteitsverbetering

- Nieuwbouw: duurzaam/levensloopbestendig + bouwen voor doorstroming
- Verhogen kwaliteit bestaande woningen (verduurzamen/ levensloopbestendig maken)
- Uitbreidingslocaties gebruiken voor maatregelen klimaatadaptatie in combinatie met groene kernrandzones
- Bij inbreidingslocaties prioriteit aan kwaliteitsverbetering openbare ruimte en groen-klimaatadaptatiemaatregelen boven extra woningen



Visie: Wonen

- Hoogbouw: bij nieuwbouw hoogte gebouwen afstemmen op gebouwen in omgeving
- Flexwonen: op bijzondere locaties of toekomstige woningbouw locaties – bij voorkeur aanpasbaar naar definitieve woningen.
- Huisvesting internationale werknemers:
 - Indien tijdelijk → in flexwoningen
 - Indien permanent → in reguliere woningen
 - Seizoenswerkers → bij bedrijf waar men werkt



landbouw

Apart hoofdstuk landbouw toegevoegd

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.



Visie: Landbouw

Transitie

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:

- Kwalitatief sterke sector op Tholen → sterke toekomstwaarde: economisch sterke + volhoudbare landbouw
- Ook rol als landschapsbeheerder
- Draagt bij aan pwekking duurzame energie
- Ruimte voor verbrede landbouw/nevenactiviteiten: vooral toerisme en recreatie, mits geen belemmeringen voor andere landbouwbedrijven



Visie: Landbouw

Behouden

- Waardevolle landbouwgronden zo veel mogelijk behouden
- Behoud kenmerken van het Thoolse landschap: openheid – akkers-dijken-kreken
- Optimaliseren zoetwatervoorzieningen + behouden Volkerak-Zoommeer als strategische zoetwaterbuffer

Beschermen

- Beschermen aangewezen Natura 2000 gebieden (geen binnendijken) met afwegingszone van 100 meter:
 - Nieuwe vergunning-plichtige ontwikkelingen alleen als deze niet leiden tot onevenredige aantasting de wezenlijke kenmerken en waarden van het binnen 100 meter afstand gelegen natuurgebied.
 - Dit geldt niet voor het bestaande gebruik



Visie: Landbouw

Ontwikkelen

- Streven naar een 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: ontwikkeling van de (niet-grondgebonden) intensieve veehouderij wordt beperkt → geen nieuwvestiging en omschakeling naar intensieve veehouderijen
- Streven naar het verduurzamen/kwaliteitsverbetering van glastuinbouw → in aangewezen concentratiegebied nabij Sint-Annaland: verdere groei onder nader te bepalen voorwaarden, om verduurzaming en kwaliteitsverbetering economisch haalbaar te maken



Visie: Landbouw

Ontwikkelen

- Streven naar het vergroten van de mogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied onder andere op het gebied van toerisme, energie en landschapsbeheer
- Faciliteren, waar mogelijk van 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
- Hanteren vrijwilligheid als uitgangspunt voor natuurontwikkeling



Visie: Natuur en Landschap

Algemeen

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.

- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij de identiteit van het gebied en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en natuurwaarden.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn water en bodem sturend
 - Voldoende ruimte voor water (voldoende en schoon)
 - Zorgen voor gezonde bodem



Visie: Natuur en Landschap

Behouden

- Openheid en rust
- Het kenmerkende elementen van het Thoolse landschap → beperken van ingrepen in landschap

Beschermen

- Beschermen aangewezen Natura 2000 gebieden (geen binnendijken) met afwegingszone van 100 meter:
 - Nieuwe vergunning-plichtige ontwikkelingen alleen als deze niet leiden tot onevenredige aantasting de wezenlijke kenmerken en waarden van het binnen 100 meter afstand gelegen natuurgebied. (niet voor bestaande gebruik)
- Beschermen gebieden met landschapswaarde open landschap door vermijden bebouwing en andere elementen die deze waarde, tenzij een zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang dit noodzaakt.



Visie: Natuur en Landschap

Ontwikkelen

- Versterken van de polderstructuur door verbetering ruimtelijke kwaliteit + belevingswaarde dijken o.a. door:
 - stimuleren of faciliteren aanplant bomen/heggen/ struweel
 - Behoud/verbeteren van de biodiversiteit
 - Bloemenranden langs akkers
- Versterken, beleefbaar en toekomstgericht functioneel maken van het Thoolse erfgoed (ook landschapselementen) door:
 - Openstellen routes langs/op landschapselementen
 - Verbeteren en uitbreiden van route-voorzieningen
 - Samen met de samenleving (erfgoedvisie “trots op Tholen”).
- Verbeteren en versterken de overgangszones van kernen naar het buitengebied: groene kernrandzones + klimaatadaptatie maatregelen
 - Uitwerken in landschapsontwikkelingsplan (programma)



Visie: recreatie (*eigen inwoners*)

- Kernen: recreatieve routes + plekken in en rond kernen
- Dijken/routes: Versterken recreatief medegebruik + verbeteren voorzieningen
- Verbeteren voorzieningen Oesterdam/Bergse Diepsluis



Visie: toerisme

Toerisme richten op natuur, rust, ruimte en cultuurhistorie

- **Dagrecreatie:** verbeteren fiets en wandelroutes (o.a. rondje Tholen) + beleving kernen (historie)
- **Verblijfsrecreatie:**
 - Vooral richten op kwaliteitsverbetering.
 - St-Maartensdijk: kwaliteitsverbetering + uitbreiding gebied Gorishoek/Zeeuwse
 - Sint-Annaland: kwaliteitsverbetering + oplossen huidige problemen (bereikbaarheid en parkeren)
 - Elders: kleinschalige verblijfsrecreatie: uitbreiden/verbeteren kwaliteit
- **Water:** stad Tholen: versterken/verbeteren voorzieningen Oesterdam, Waterrecreatie buitendijks + beleefbaar maken verdronken steden en dorpen



Visie: Arbeidsmarkt en economie

- Grootschalige ontwikkeling/uitbreiding bedrijventerrein: Welgelegen Tholen → zoekgebied verdere uitbreiding in aansluiting op bestaand terrein
- In principe geen ruimte voor bedrijven > 2,5 hectare, tenzij deze een onderdeel vormen van en/of passend zijn bij de (gewenste ontwikkeling van) Thoelse economie
- Overige bedrijventerreinen afronden + kwaliteitsverbetering (ruimte voor overschakelen naar circulaire economie)
- Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in de kernen onder voorwaarden o.a. < 50 m²



Visie klimaatadaptatie

- Uitbreidingslocaties woningbouw combineren met maatregelen voor klimaatadaptatie in combinatie met groene kernrandzones
- Bij inbreidingslocaties prioriteit aan kwaliteitsverbetering openbare ruimte en groen-klimaatadaptatiemaatregelen boven extra woningen
- Stimuleren meer groen en minder verharding in kernen
- Maatregelen voor zoet water
- Opvang/afvoer hemelwater (water- en rioleringsprogramma)
- Zo veel mogelijk combineren maatregelen klimaatadaptatie met andere ontwikkelingen



Visie energietransitie

In 2025 ten minste 25% van de energievraag in de gemeente Tholen duurzaam opgewekt in 2030 55% minder CO2 uitstoot t.o.v. 1990.

- Stimuleren energiebesparing, duurzaam bouwen en wonen, duurzame mobiliteit
- Waar mogelijk koppeling energieopgave met andere opgaven (duurzaam wonen – duurzame bedrijventerreinen e.d.)
- Streven naar minder grote windmolenparken indien mogelijk clusteren bij Krammer en Kreekrak
- Zolang er nog voldoende potentie is voor zonnepanelen op daken en gevels en gekoppeld aan infrastructuur en gebouwen in de bebouwde kom → uitsluitend hanteren treden 1 en 2 van de zonneladder (treden 3 en 4 niet toe staan)

Omgevingsvisiekaart

Afwegingszone natuur/landschapswaarden

- alleen bij natura 2000 gebieden
- conform bestemmingsplan buitengebied

- 
- 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



Uitwerking per kern

- Reservering uitbreiding bedrijventerrein kleiner
- Afstand houden tot Oud-Vossemeer

- Zoekgebied voor uitbreiding bedrijventerrein
- Aandachtspunt: 2^e ontsluiting Oud-Vossemeer

Na afweging gemeenteraad op lange termijn evt. tijdelijk zon op pauzelandchap

Stad Tholen

Groene afscherming bedrijventerrein + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Groene kernafronding passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Reeds geplande uitbreiding bedrijventerrein

Zoekgebied voor woningbouw

Reeds geplande woningbouwlocatie

- Herstructureren gebied
- zoekgebied voor wonen

Reeds geplande woningbouwlocatie

Reeds geplande woningbouwlocatie

- Beter benutten potenties voor recreatie Oosterdam
- Verbeteren voorzieningen Oosterdam

Groene kernafronding passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Geen riviercruises



The image is a satellite-style map of a rural area with a central village. A river flows from the top right towards the bottom right. The village is highlighted with several colored overlays: a purple area at the top, and several red areas within the village. A road curves around the bottom of the village. In the top right corner, there is an inset map showing a larger geographical context with a black box indicating the location of the main map. Four text boxes with arrows point to specific features on the map.

Poortvliet

Afronden bedrijventerrein

Groene kernafroning passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Reeds geplande woningbouwlocatie

Groene kernafroning passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

The image is a map of Scherpenisse, a coastal town in the Netherlands. It features several planning annotations. A purple-shaded area in the upper left is labeled 'Bedrijventerrein niet uitbreiden'. A large purple area on the left is labeled 'Groene afscherming bedrijventerrein + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)'. Two red-shaded areas, one in the center and one to the right, are labeled 'Zoekgebied voor woningbouw'. A yellow dashed line outlines a larger area on the right, also labeled 'Zoekgebied voor woningbouw'. A small red-shaded area in the center is labeled 'Reeds geplande woningbouwlocatie'. Two blue-shaded areas, one on the left and one on the right, are labeled 'Groene kernafrondding passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)'. An inset map in the top right corner shows the location of Scherpenisse within a larger regional context.

Scherpenisse

• Bedrijventerrein niet uitbreiden

Groene afscherming bedrijventerrein + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Zoekgebied voor woningbouw

Zoekgebied voor woningbouw

Reeds geplande woningbouwlocatie

Groene kernafrondding passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Groene kernafrondding passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Sint-Maartensdijk

Groene kernafroning passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Zoekgebied voor woningbouw

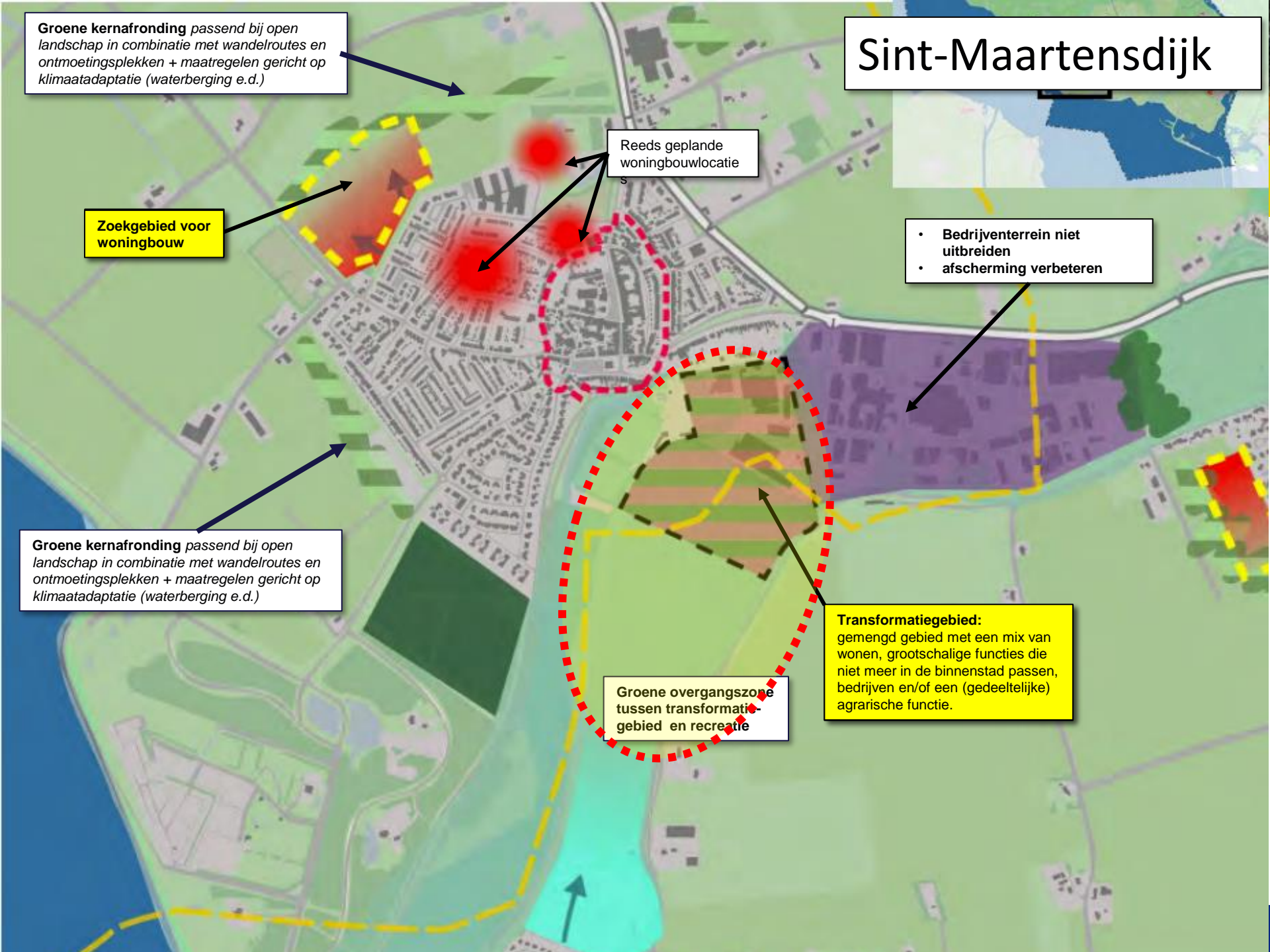
Reeds geplande woningbouwlocatie

- Bedrijventerrein niet uitbreiden
- afscherming verbeteren

Groene kernafroning passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Groene overgangszone tussen transformatiegebied en recreatie

Transformatiegebied:
gemengd gebied met een mix van wonen, grootschalige functies die niet meer in de binnenstad passen, bedrijven en/of een (gedeeltelijke) agrarische functie.



Stavenisse



Groene kernafronding passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

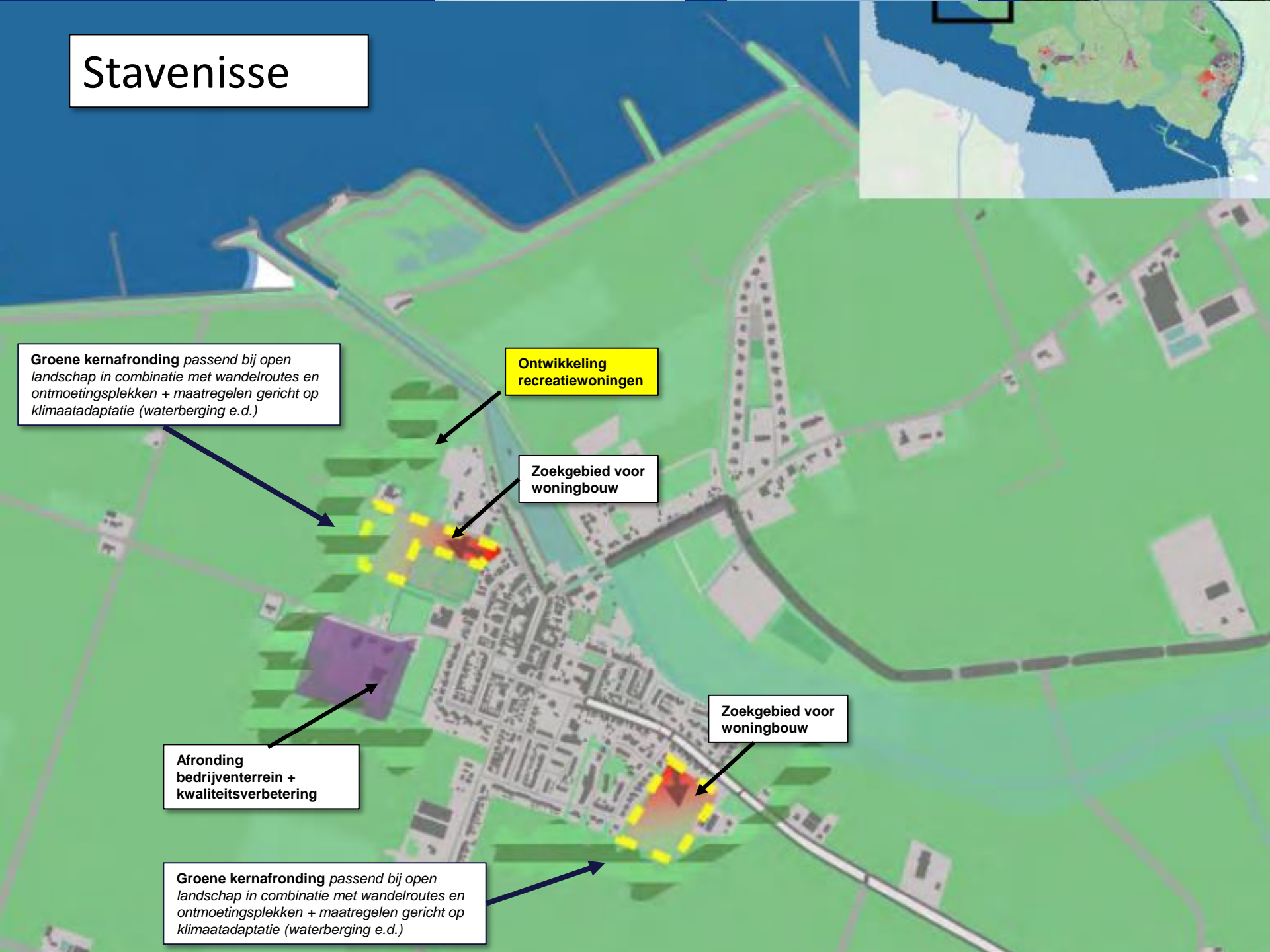
Ontwikkeling recreatiewoningen

Zoekgebied voor woningbouw

Zoekgebied voor woningbouw

Afronding bedrijventerrein + kwaliteitsverbetering

Groene kernafronding passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)



Sint-Annaland

Behoud Stallandsbos

Kwaliteitsverbetering
recreatiewoningen

Groene kernafroning passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

- Overgangszone groen - wonen
- Groene verbindingzone naar Stallandsbos
- Oplossen bereikbaarheids- en parkeerproblemen

Concentratie-zone glastuinbouw in combinatie met kwaliteitsverbetering en verduurzaming als voorwaarden voor groei

Reeds geplande
woningbouwlocatie

Reeds geplande
woningbouwlocatie

Zoekgebied voor
woningbouw

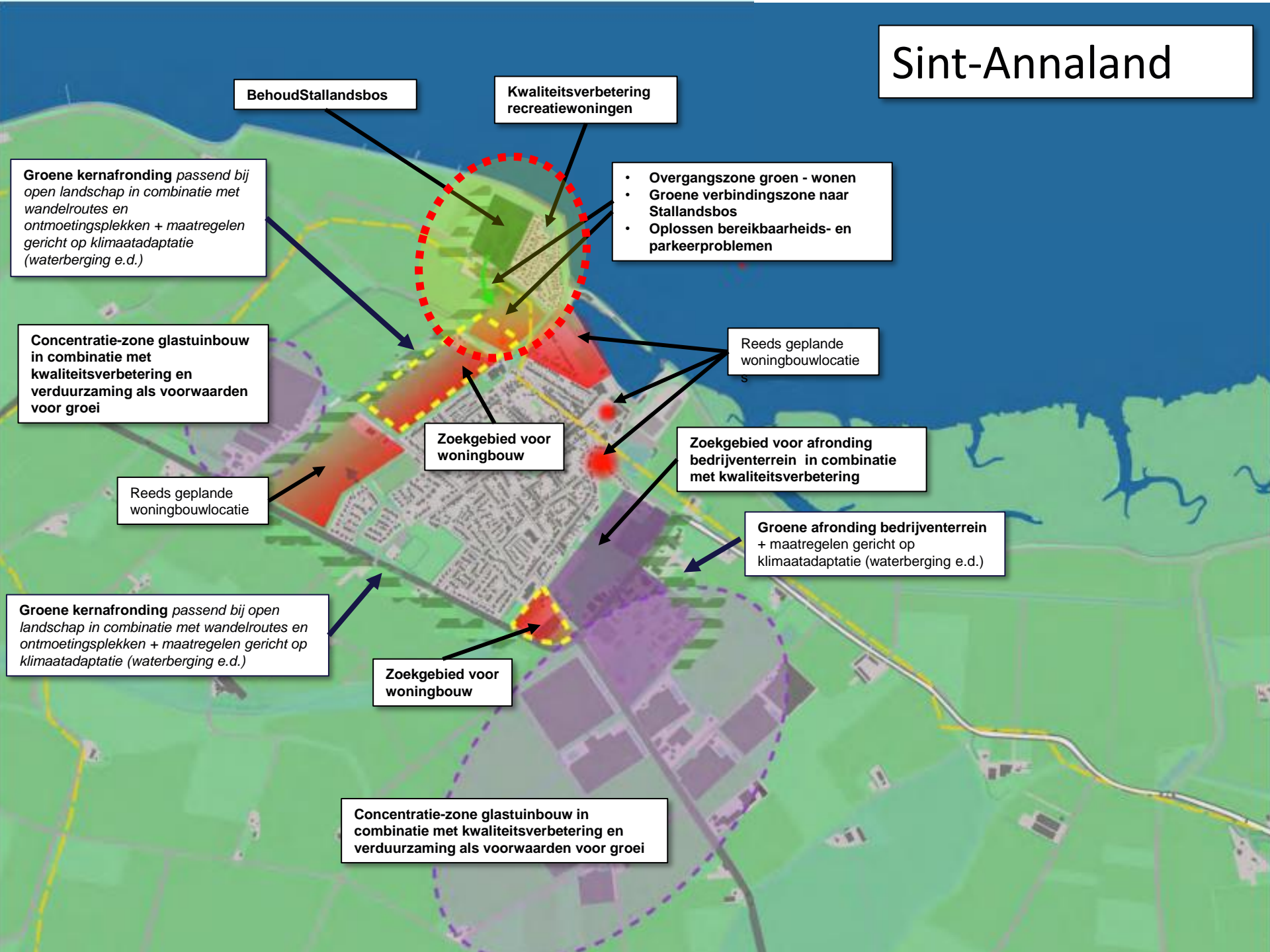
Zoekgebied voor afronding
bedrijventerrein in combinatie
met kwaliteitsverbetering

Groene afronding bedrijventerrein
+ maatregelen gericht op
klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Groene kernafroning passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Zoekgebied voor
woningbouw

Concentratie-zone glastuinbouw in
combinatie met kwaliteitsverbetering en
verduurzaming als voorwaarden voor groei



Oud-Vossemeer

Groene kernafroning passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Reeds geplande woningbouwlocatie

Reeds geplande woningbouwlocaties

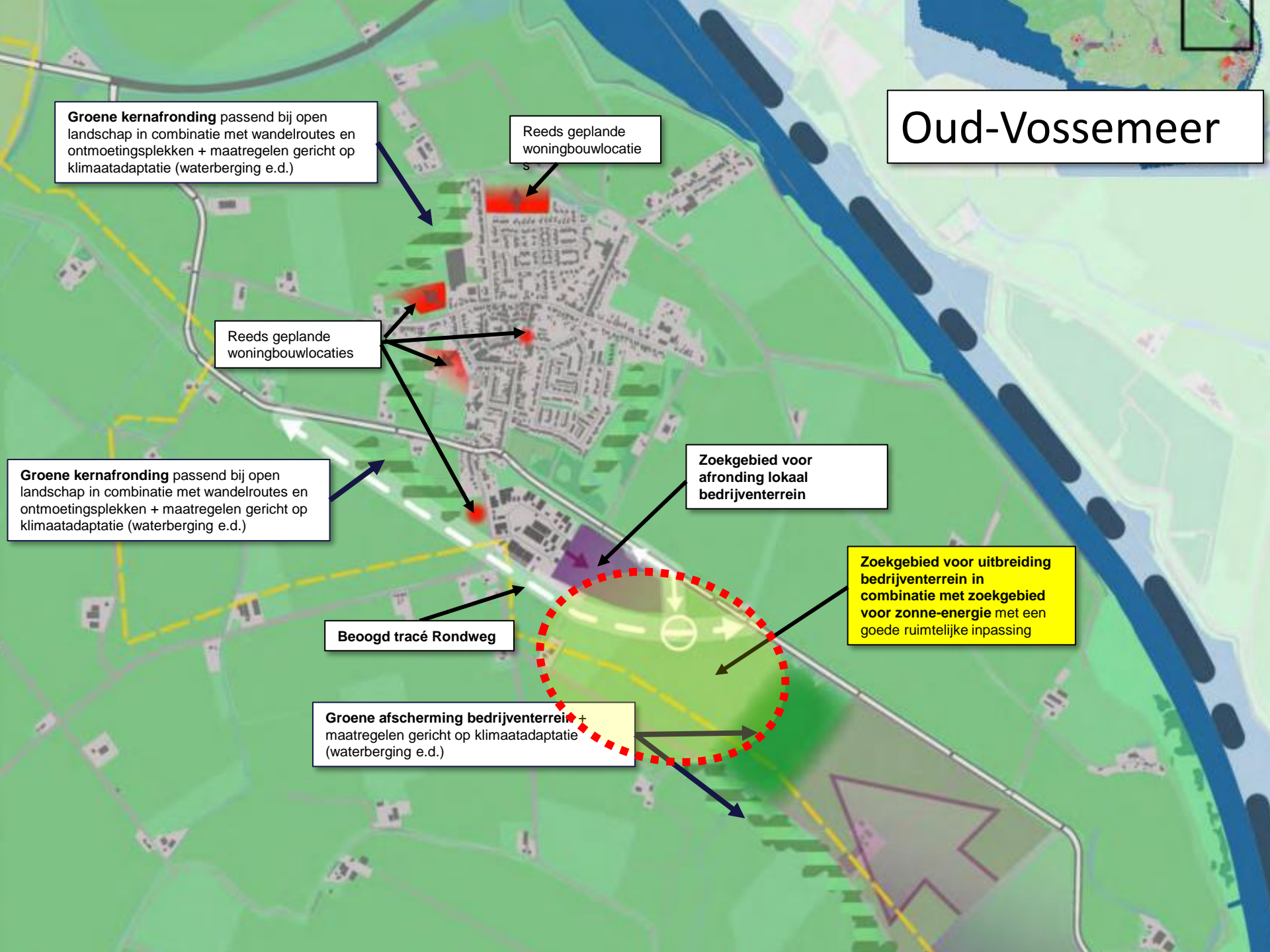
Groene kernafroning passend bij open landschap in combinatie met wandelroutes en ontmoetingsplekken + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Zoekgebied voor afronding lokaal bedrijventerrein

Zoekgebied voor uitbreiding bedrijventerrein in combinatie met zoekgebied voor zonne-energie met een goede ruimtelijke inpassing

Beoogd tracé Rondweg

Groene afscherming bedrijventerrein + maatregelen gericht op klimaatadaptatie (waterberging e.d.)



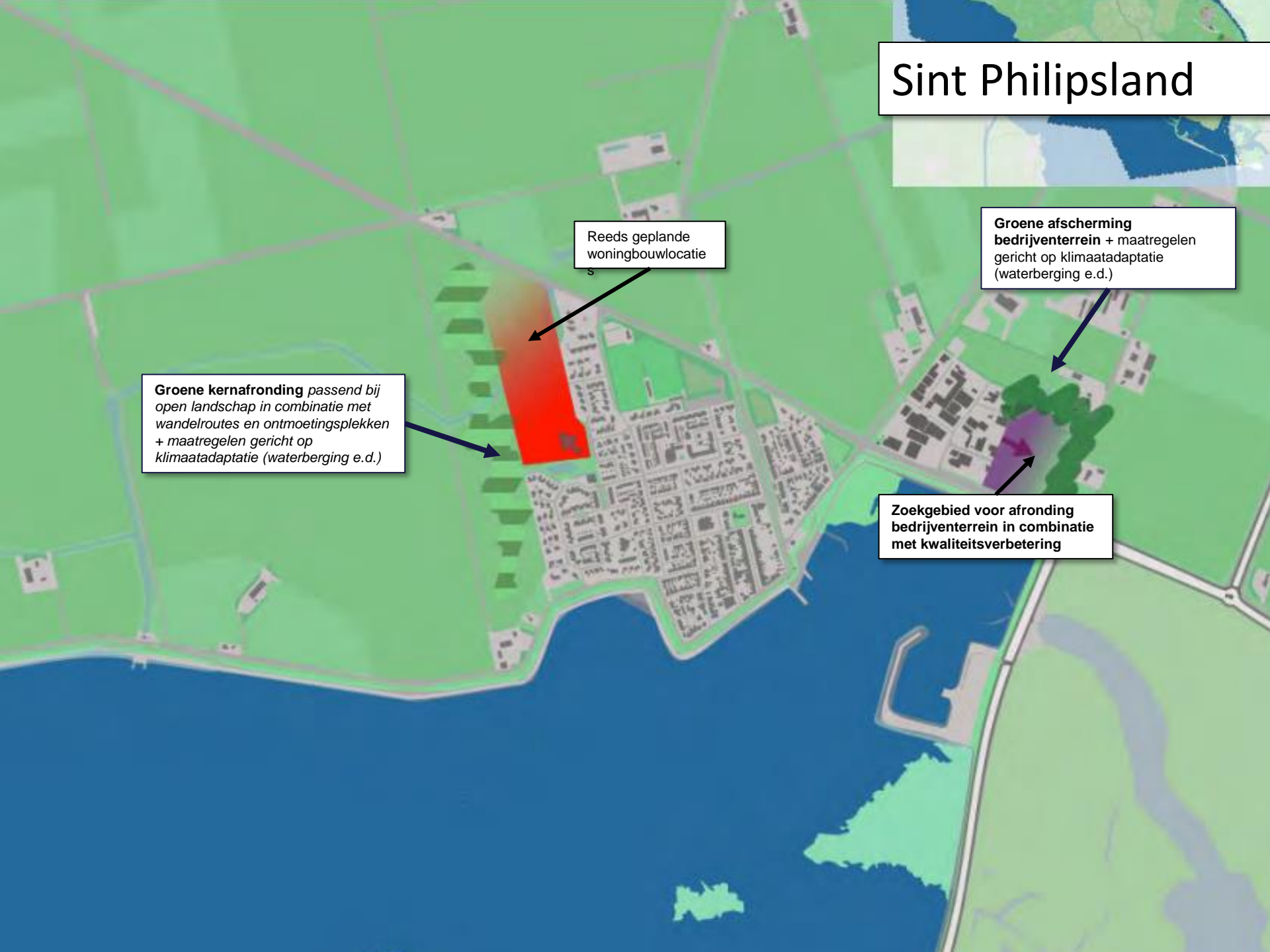
Sint Philipsland

Reeds geplande
woningbouwlocatie

**Groene afscherming
bedrijventerrein** + maatregelen
gericht op klimaatadaptatie
(waterberging e.d.)

Groene kernafroning passend bij
open landschap in combinatie met
wanderroutes en ontmoetingsplekken
+ maatregelen gericht op
klimaatadaptatie (waterberging e.d.)

Zoekgebied voor afronding
bedrijventerrein in combinatie
met kwaliteitsverbetering



Anna Jacobapolder

Zoekgebied voor
woningbouw

GEEN groene
kernafrondding i.v.m. open
landschap



