

Gemeente Schouwen-Duiveland BOPA “Groene Schakel, Zierikzee”

Onderbouwing

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	2
1.3	Leeswijzer	3
2.	PLANOLOGISCH KADER	4
2.1	Omgevingsplan Schouwen-Duiveland	4
2.2	Voorgenomen procedure	5
3.	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Planvoornemen	7
4.	BELEIDSKADER	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	Milieueffectrapportage	32
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	34
5.3	Water en klimaatadaptatie	36
5.4	Verkeer en parkeren	44
5.5	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	46
5.6	Luchtkwaliteit	49
5.7	Geluid door activiteiten	51
5.8	Omgevingsveiligheid	53
5.9	Natuur & ecologie	56
5.10	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	61
5.11	Bodem	64
5.12	Geurhinder	65
5.13	Trillingen	66
5.14	Licht en Duisternis	66
5.15	Gezondheid	67
5.16	Duurzaamheid	68
5.17	Overige belemmeringen	69
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE HAALBAARHEID	70
6.1	Kostenverhaal	70
6.2	Participatie	71

BIJLAGEN

- Bijlage 1** Stedenbouwkundig Ontwerp locatie Zierikzee (DO), KuiperCompagnons, 6 februari 2024
- Bijlage 2** Verkennend bodemonderzoek, ABO-Milieuconsult, 27 oktober 2023
- Bijlage 3** Akoestisch onderzoek wegverkeer, KuiperCompagnons, 26 februari 2024
- Bijlage 4** Brochure HIVE, Bouwgroep Peters, Archikon, Kader BV, Circle, juni 2023
- Bijlage 5** Ecologische veldcontrole (quickscan) Buijs Eco Consult, B.V., 26 april 2021
- Bijlage 6** Nader onderzoek vleermuizen en overige jaarrond beschermde soorten sloop Zorgcentrum Zierikzee, Buijs Eco Consult, 20 maart 2023
- Bijlage 7** Verkennend archeologisch onderzoek, ADC Archeoprojecten, 10 januari 2024
- Bijlage 8** Toelichtende memo behorende bij Aerius-berekening Opvang en huisvesting locatie Zierikzee, NOX Advies, 8 oktober 2025
- Bijlage 9** Vraag- en Antwoordnotitie inloopavond Zierikzee, Gemeente Schouwen-Duiveland
- Bijlage 10** Notitie wijzigingen tussen SO en VO, Gemeente Schouwen-Duiveland
- Bijlage 11** Ecologisch advies (second opinion), Econsultancy, d.d. 12 december 2023
- Bijlage 12** Nestinspectie gierzwaluw en roofvogels, Econsultancy, 9 januari 2024
- Bijlage 13** Vraag- en antwoordnotitie inloopavond 16 januari 2024 Zierikzee, Gemeente Schouwen-Duiveland
- Bijlage 14** Realisatie mitigerende maatregelen vleermuizen, Econsultancy, 15 april 2024
- Bijlage 15** Rapportage nader onderzoek ecologie, locatie Cornelia, Zierikzee, Econsultancy, 5 augustus 2024
- Bijlage 16** Besluit op de aanvraag omgevingsvergunning (2025041800975) voor een flora- en fauna-activiteit voor het slopen van voormalig zorgcomplex 'Cornelia' Zierikzee, Provincie Zeeland, 28 augustus 2025

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het voornemen om zowel op korte als op lange(re) termijn zorg te dragen voor passende opvang en/of huisvesting van verschillende (lokale) doelgroepen.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft te maken met een krappe woningmarkt. Starters komen moeilijk aan een woning. Ouderen stromen moeizaam door naar een levensloopbestendige woning. Ook zijn er woningen nodig voor mensen die met spoed een huis nodig hebben.

Daarnaast vangt de gemeente sinds april 2022 vluchtelingen uit Oekraïne op in opvanglocaties van de gemeente, bijvoorbeeld in voormalig verpleeghuis Cornelia in Zierikzee of voormalig hotel/duikcentrum De Kabbelaar in Scharendijke. In de gemeente Schouwen-Duiveland verblijven op dit moment ruim 350 vluchtelingen uit Oekraïne. Als de vluchtelingen uit Oekraïne hier langere tijd willen en mogen blijven, moet de gemeente zorgen dat er ook voor hen passende opvang of (in de toekomst) huisvesting is.

Gelet op de voorgaande analyse zijn duurzame, flexibele huisvestingsmogelijkheden voor genoemde doelgroepen noodzakelijk. De komende jaren is de verwachting dat meer lokale woningzoekenden een woning nodig hebben.

Op basis van een uitgebreide stedenbouwkundige en landschappelijke analyse is gekozen voor twee locaties binnen de gemeente, gelegen in de kernen Scharendijke en Zierikzee. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de locatie in Zierikzee, op het terrein van het voormalige verpleeghuis Cornelia. Deze locatie is gelegen ten noorden van de kern van Zierikzee aan de Emil Sandströmweg.

De hoofddoelstelling is het realiseren van een modulair woonconcept door op de locatie permanente bewoning toe te staan, gericht op het bieden van een duurzame vorm van huisvesting van starters, ouderen, spoedzoekers en opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Dit gebeurt in samenwerking met woningcorporatie Zeeuwend.

Voor het perceel is een stedenbouwkundig plan voorhanden, dat uit gaat van 90 wooneenheden en 144 parkeerplaatsen. De woningen zijn voor een deel grondgebonden en worden volgens het 'HIVE-concept' gerealiseerd. Met dit type modulaire verplaatsbare woningen kunnen casco's aan elkaar worden gekoppeld, zowel horizontaal als verticaal, om in toekomstige gevallen zo nodig grotere woningen te realiseren. De woningen worden zodanig ingericht dat deze levensloopbestendig zijn, zodat deze geschikt zijn voor ouderen die op zoek zijn naar een (kleinere) levensloopbestendige woonruimte. Op die manier komt ook de doorstroom (verhuisketen) binnen de gemeente op gang.

Daarnaast is in 2023 een vragenlijst afgenomen onder vluchtelingen uit Oekraïne op Schouwen-Duiveland. Op basis van de uitkomsten van deze vragenlijst houden we rekening met ongeveer 100 woningen voor deze doelgroep in de gemeente Schouwen-Duiveland. Hiervan kunnen 45 woningen worden gerealiseerd binnen voorliggende ontwikkeling. Het gaat dan om 1/2^e deel van het totaal aantal woningen binnen het plangebied.

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de toegestane activiteiten in het omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Schouwen-Duiveland en wordt om die reden gezien als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Artikel 5.21 van de Omgevingswet biedt een algemene mogelijkheid om

de omgevingsvergunning te verlenen. Omdat die activiteit in strijd is met het omgevingsplan, zijn er voorwaarden verbonden aan deze bevoegdheid. In de eerste plaats moet in algemene zin de vergunning verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de tweede plaats zijn op de beoordeling van de aanvraag de instructieregels over omgevingsplannen van toepassing. Voorliggend document bevat de onderbouwing op welke manier voorgenomen ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en hoe het initiatief past binnen de instructieregels.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in het noordoosten van Zierikzee. Het projectgebied wordt aan de noordkant begrensd door de Emil Sandströmweg en deels door woningen. Ook aan de oostkant wordt het projectgebied begrensd door woningen. Aan de zuidkant ligt een bescheiden watergang parallel aan de Mauritslaan. Aan de westkant vormt een watergang de scheiding tussen het projectgebied en de Victoriakliniek.

Het perceel is circa 2,8 hectare groot en kadastraal bekend als Zierikzee, sectie G, nummer 593. In afbeelding 1.1 en 1.2 is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1.: Ligging projectgebied in Zierikzee (bron luchtfoto: Google Earth)



Afbeelding 1.2.: Ligging projectgebied ingezoomd (bron luchtfoto: Google Earth)

1.3 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze onderbouwing is als volgt. Hoofdstuk 2 gaat in op de planologische kaders, zoals het omgevingsplan van Schouwen-Duiveland en de te volgen procedure bij deze BOPA. In hoofdstuk 3 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. In het vierde hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader geschetst op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In het vijfde hoofdstuk worden de diversie (milieu)aspecten van de fysieke leefomgeving benoemd. Hierbij worden per thema de relevante juridische kaders en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna vervolgens de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). De wijze waarop met kostenverhaal en participatie is omgegaan, komt in het laatste hoofdstuk aan de orde.

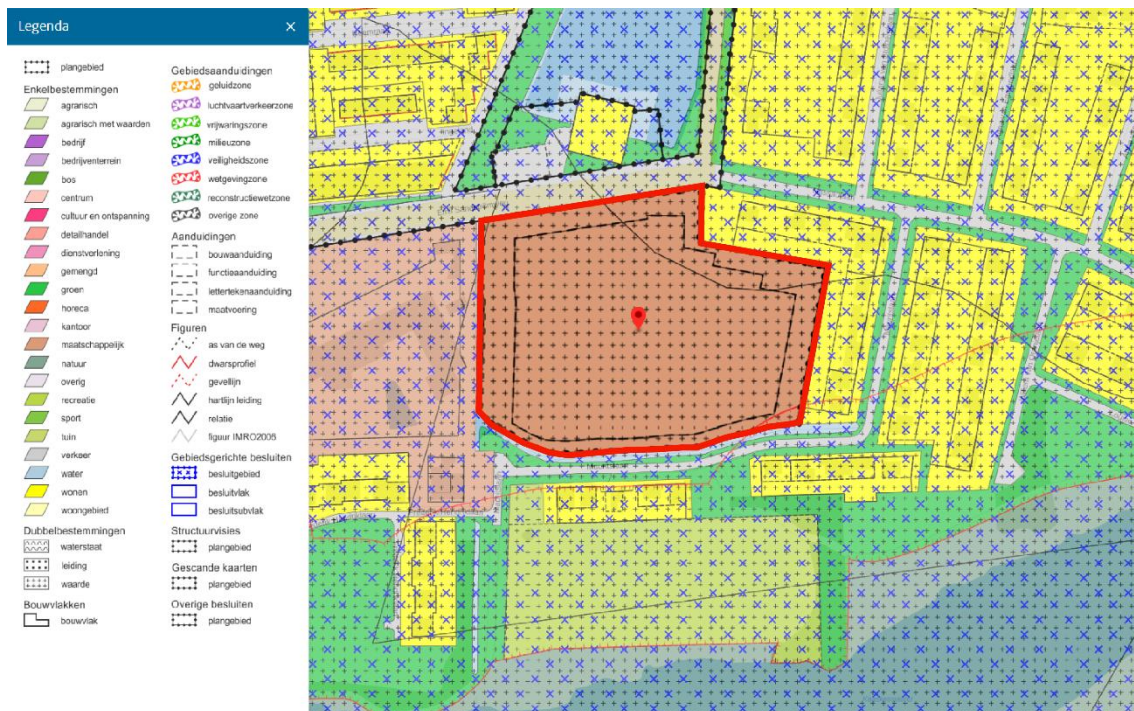
2. PLANOLOGISCH KADER

2.1 Omgevingsplan Schouwen-Duiveland

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan ‘Cornelia Emil Sandströmweg Zierikzee’ (vastgesteld op 21 maart 2019). Dit bestemmingsplan is vanaf 1 januari 2024 automatisch onderdeel van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan (van rechtswege¹) van de gemeente Schouwen-Duiveland.

Het gehele projectgebied heeft daarin de bestemming ‘Maatschappelijk’ met de aanduiding ‘zorginstelling uitgesloten’. Een uitsnede van het bestemmingsplan is in afbeelding 2.1 weergegeven. Deze gronden zijn bestemd voor diverse maatschappelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijns- en gezondheidszorg, levensbeschouwing, openbare dienstverlening en kinder- en jeugddagopvang. Hieraan ondergeschikte voorzieningen, waaronder detailhandel- en horeca-activiteiten, verharding, nutsvoorzieningen, water en groen zijn ook toegestaan. Zorgwoonvormen zijn uitgesloten.

Het grootste deel van het projectgebied kent daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ en het noordoostelijk deel van het projectgebied kent de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 7’. In de regels van het bestemmingsplan is een verbodsbepaling opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. Indien de genoemde werkzaamheden groter zijn dan 2.500 m² (Waarde – Archeologie – 6) of 5.000 m² (Waarde – Archeologie – 7) is archeologisch onderzoek nodig.



Afbeelding 2.1.: uitsnede bestemmingsplan “Cornelia Emil Sandströmweg Zierikzee” (het projectgebied is rood omkaderd)

¹ Elke gemeente heeft op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, automatisch een omgevingsplan: een omgevingsplan van rechtswege. Dit betreffen inhoudelijk de nu geldende bestemmingsplannen samen met een aantal rijksregels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch toevoegt aan elk omgevingsplan, beter bekend als de bruidsschat. Tijdens de overgangstermijn (die tot en met 2032 loopt) kan elke gemeente het tijdelijk deel stapsgewijs omvormen naar een volwaardig omgevingsplan.

Vigerende milieuregels (bruidsschat - omgevingsplan van rijkswege)

Met het in werking treden van de Omgevingswet komen veel rijksregels die in onder meer het Activiteitenbesluit, Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit en Woningwet te vervallen. Als deze vervallen regels toch nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen, moeten gemeenten deze opnemen in het omgevingsplan. Nu zal het merendeel van de gemeenten geen omgevingsplan vaststellen op het moment dat de Omgevingswet in werking is getreden. De tot dat moment geldende bestemmingsplannen gaan dan over in een omgevingsplan van rechtswege. Om er voor te zorgen dat hierdoor geen regelhaat ontstaat, worden deze vervallen rijksregels van rechtswege als 'bruidsschat' aan het omgevingsplan van rechtswege gehecht. Deze bruidsschatregels zijn opgenomen in hoofdstuk 1 (begripsbepalingen) en hoofdstuk 22 (inhoudelijke regels) van het omgevingsplan. Hoewel deze bruidsschat onderdeel uitmaakt van het zogenoemde 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan, blijft deze van kracht tot het moment dat de gemeente deze regels met een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wijzigt of laat vervallen.

De bruidsschat bevat milieuregels voor activiteiten die lokaal geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld over geluidshinder of geurhinder bij een horecagelegenheid, sportinrichting of een winkel. Ook bevat de bruidsschat regels over immissies van geluid, geur en trillingen.

Bij de voorliggende BOPA wordt er van uit gegaan dat de gemeente Schouwen-Duiveland de bruidsschat (vooralsnog) intact laat. Op deze milieubelastende activiteiten blijven de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van toepassing.

2.2 Voorgenomen procedure

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de toegestane activiteiten in het omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Schouwen-Duiveland. Binnen het bestemmingsplan zijn reguliere woningen niet toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling past ook niet in lid 8.2 van de planregels: *“bij nieuwbouw en/of uitbreiding dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien en in stand te worden gehouden, overeenkomstig het 'Parkeerbeleid 2017-2020' of het daarvoor in de plaats tredende parkeerbeleid. Hierbij wordt de parkeernorm berekend over het nieuw te bouwen of het te wijzigen gedeelte.”*

Middels lid 8.4 uit het bestemmingsplan kan van de planregels worden afgeweken van lid 8.2 indien het *voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren leidt of voorzover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.* De behoefte aan parkeren en de parkeeroplossingen worden in paragraaf 5.4 verder besproken en toegelicht.

Om bovenstaande redenen wordt voorgenomen ontwikkeling gezien als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is ofwel een activiteit, waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, ofwel een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan. Het gaat dus om een activiteit die niet toegelaten is op grond van het omgevingsplan en ook niet toegelaten kan worden met toepassing van de regels in het omgevingsplan.

Artikel 5.21 van de Omgevingswet biedt een algemene mogelijkheid om de omgevingsvergunning toch te verlenen. Deze vergunning kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De instructieregels van de rijksoverheid en van de provincie zijn ook van

toepassing op het verlenen van de vergunning. Het voorliggende document betreft de onderbouwing bij de BOPA.

Reguliere procedure

Voor een BOPA geldt meestal de reguliere procedure en soms de uitgebreide procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt. Dit is anders wanneer de omgevingsvergunning een activiteit mogelijk maakt, die kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld. Denk bijvoorbeeld aan kappen of slopen. Dan is het bevoegd gezag verplicht in de omgevingsvergunning op te nemen dat deze 4 weken na de dag van bekendmaking in werking treedt. Hierdoor zijn belanghebbenden in de gelegenheid een verzoek om voorlopige voorziening te doen.

Uitgebreide procedure

Bij de uitgebreide procedure geldt de zienswijze- en beroepsprocedure. Het bevoegd gezag (gemeente Schouwen-Duiveland) zal het ontwerpbesluit over de BOPA inclusief bijbehorende stukken 6 weken ter inzage leggen. Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging kan iedereen, ongeacht of men belanghebbende is, zienswijzen naar voren brengen. Dit kan schriftelijk of mondeling gebeuren.

Als voor het nemen van de beslissing de instemming van een ander bestuursorgaan is voorgeschreven, dan stuurt het bevoegd gezag het voorgenomen besluit naar dat bestuursorgaan. Het bevoegd gezag wacht met het nemen van het definitieve besluit tot de instemming (of de weigering daarvan) binnen is.

Nadat het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over de BOPA worden mogelijkheden tot beroep gegeven. Het bevoegd gezag legt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage zo lang als de beroepstermijn duurt.

Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de uitgebreide procedure, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Dit is anders als de omgevingsvergunning een activiteit mogelijk maakt, die kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld. Denk bijvoorbeeld aan kappen of slopen. Dan is het bevoegd gezag verplicht in de omgevingsvergunning op te nemen dat deze 4 weken na de dag van bekendmaking in werking treedt. Hierdoor zijn belanghebbenden in de gelegenheid een verzoek om voorlopige voorziening te doen.

Voorliggende BOPA zal middels de uitgebreide procedure worden behandeld.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

De ontwikkeling vindt plaats op de locatie van voormalig verpleeghuis Cornelia aan de Emil Sandströmweg in Zierikzee. Op dit moment worden hier vluchtelingen uit Oekraïne opgevangen. Het gebouw is sterk verouderd en voldoet niet meer aan hedendaagse eisen. Daarnaast is er behoefte aan duurzame en kwalitatieve huisvesting, passend bij een doelgroep die normaalgesproken niet thuishoort in (de setting van) een voormalig verpleeghuis met minimale voorzieningen.

De zorgappartementen uit het verpleeghuis zijn in 2022 verhuisd naar de nieuwe locatie Zierik7, iets ten westen van het projectgebied aan de Emil Sandströmweg. Het voornemen is de huidige bebouwing gefaseerd te slopen. Afbeelding 3.1 geeft de bestaande situatie weer vanuit de lucht.



Afbeelding 3.1: bestaande situatie gezien vanuit de lucht (bron: PDOK Viewer)

3.2 Planvoornemen

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het voornemen om aan de Emil Sandströmweg woningbouw te ontwikkelen voor ouderen, starters, spoedzoekers en opvang/huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne in een parkachtige setting.

Samen met KuiperCompagnons heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan en landschapsontworp gemaakt voor de te realiseren woningen in deze parkbuurt. Daarin zijn ook de uitgangspunten voor wat betreft de woningen en de directe omgeving van de woningen uitgewerkt. Het stedenbouwkundige ontwerp (DO) is bijgevoegd als bijlage 1.

Stedenbouwkundig en landschappelijk plan

Met de transformatie van de projectlocatie wordt ingezet op het versterken van de groenstructuur binnen de centrumschil en het verbinden met de omgeving. Om de groene centrumschil geen geweld aan te doen, kiezen we voor toevoeging van drie compacte bebouwingsclusters aan het nieuwe parkgebied, passend in de kenmerkende oorspronkelijke campus-gedachte van de centrumschil. Op deze wijze ontstaat er op deze structuurversterkende locatie een openbaar groen parkgebied met compacte bebouwingsclusters om de groene schil te versterken.

Het nieuwe parkgebied vormt een ecologische en recreatieve schakel voor mens en natuur tussen het Kaaskenswater en het Waterveld dat het buitengebied met de historische binnenstad van Zierikzee verbindt. Door dit nieuwe parklandschap worden twee robuuste parkstructuren doorgetrokken, waaraan ook de doorgaande routes voor langzaam verkeer worden gekoppeld. Door het leggen van deze recreatieve en ecologische relatie wordt het projectgebied op een vanzelfsprekende wijze onderdeel van de stadsparkenstructuur op stadsniveau.

Het parkachtige landschap is de basis, de woningen zijn te gast in het parkgebied. Groen en water vormen het verbindende thema in aansluiting op de bestaande kwaliteiten van het waterrijk rondom het Kaaskenswater en het nieuwe Waterveld van de nog te ontwikkelen wijk Noorderpolder De Velden en het buitengebied. Door het creëren van drie compacte, kleinschalige sociale woonclusters in het groene parkgebied ontstaat een levendige groene parkbuurt. Op deze wijze ontstaat een gezonde gemeenschap met een kleinschalige opzet van gemengde woningtypes en voorkanten aan het groen. Een gedeeld en autovrij parkgebied waar bewoners en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten en gemeenschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden. Een centrale uitnodigende parkweide voor de hele wijk biedt ruimte voor allerlei activiteiten, zoals picknicks, buitenspelen, of gewoon om te ontspannen in een informele parkomgeving. De nieuwe wandel- en fietsroutes verknopen de parkbuurt met de omgeving. Het parkgebied dat hiermee ontstaat vormt op deze wijze een prachtig uitloopgebied en vernieuwend woonlandschap voor bestaande en nieuwe bewoners en bezoekers.

Deze nieuwe parkbuurt zal in fases worden ontwikkeld, waarbij de sloop van het huidige complex en de bouw van de nieuwe woningen stapsgewijs wordt uitgevoerd.

Ontsluiting en parkeren

Wonen in een openbaar parkgebied, betekent wonen in het groen. Het gebied is daarom ingericht vanuit de wandelende en fietsende mens. In dit autoluwe gebied zijn de woningen ontsloten via de parkpaden, die ook voor hulpdiensten toegankelijk zijn. Bij het ontwerp en de inrichting is rekening gehouden met de eisen vanuit hulpdiensten. Dit is ook weergegeven in afbeelding 3.3. De bestaande toegang vanaf de Emil Sandströmweg wordt behouden en ontsluit de twee parkeerclusters aan de randen van de parkbuurt. Het parkeren wordt zoveel mogelijk ingepast in het groen en verbonden met fraaie en toegankelijke parkpaden naar de woningen.

De doorgaande veilige fiets- en wandelroute vanuit het centrum wordt vanuit het zuidwesten naar het centrale deel van het plangebied doorgetrokken en daarna logisch aangesloten op het fietsnetwerk langs de Emil Sandströmweg. Daarna wordt deze verder doorgetrokken naar de nog te ontwikkelen wijk Noorderpolder De Velden en het buitengebied.

Aan de oostzijde van de parkbuurt wordt in het verlengde van het Leverdijksepad een nieuwe informele wandelroute gecreëerd die de bestaande en nieuwe groen- en woongebieden met elkaar verbindt. De uitgangspunten zijn in afbeelding 3.2 schetsmatig weergegeven.



Afbeelding 3.2 situering en inpassing projectgebied in directe omgeving (bron: VO KuiperCompagnons, 14 mei december 2024)

Water en groen

De bestaande groen- en waterstructuur vormt de basis. Door hier op door te bouwen ontstaat er een robuust groen parkgebied omzoomd met water dat een impuls geeft aan de ecologie en biodiversiteit. De bestaande bomen zijn een belangrijke kwaliteit binnen het gebied en blijven zoveel mogelijk behouden. De beplanting wordt verrijkt en afgestemd op de soorten in en om de parkbuurt. Midden in het plangebied bevindt zich de centrale parkweide. Anders dan het gemaaid gras rond de woningen krijgt deze zone een kruidenrijke onderbegroeiing.

Het plangebied wordt grotendeels omsloten door watergangen die een belangrijke bijdrage leveren aan de waterhuishouding. Dit systeem wordt nog robuuster gemaakt door op plekken waar voldoende ruimte is de watergangen te verbreden en/of te voorzien van een natuurlijke oever. In de centrale parkweide worden kleine verlagingen in het maaiveld aangebracht voor waterberging (wadi's) en natuurlijke speelplekken.

Woonprogramma

In de parkbuurt zijn drie compacte woonclusters voorzien met ruimte voor 90 woningen. Het wooncluster aan de Emil Sandströmweg wordt uitgevoerd in drie lagen. De woningen van het wooncluster daarachter, aan de zuidwestzijde en de oostzijde van het plangebied, die liggen aan de centrale parkweide worden in 2 lagen uitgevoerd. Alle woningen die aansluiten op de bestaande woningen rondom de planlocatie

worden in één laag uitgevoerd. De woonclusters zijn samengesteld uit het modulaire bouwsysteem volgens het HIVE-concept.

HIVE is een Zeeuws innovatief modulair bouwsysteem geschikt voor flex- en permanente bouw. Het HIVE-concept start met een betoncasco, waarmee tot vier lagen gebouwd kan worden. Elke casco heeft een oppervlakte van 35 m². Deze casco's kunnen bij de bouw of eventueel later met elkaar worden gecombineerd om grotere woningen te creëren. Op deze manier zijn de woningen geschikt voor eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens, of zelfs gezinnen en kan het type woning naar gelang de behoefte in de toekomst worden aangepast. De appartementen bestaan uitsluitend uit een dubbele HIVE-woning. Bijlage 4 geeft een breed beeld van hoe de HIVE-woningen kunnen worden ingezet en welke mogelijkheden ze bieden.

Afbeelding 3.3 geeft het stedenbouwkundig en landschappelijk plan van voorgenomen ontwikkeling weer. Afbeelding 3.4 geeft een impressie van de bouwstijl, materialen en uitstraling van voorliggende ontwikkeling. Het volledige stedenbouwkundige ontwerp (DO) is als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Er worden 90 woningen gerealiseerd volgens de volgende typologieën:

In het plan zijn de volgende woningtypen opgenomen:

- Hive enkel (3,8 bij 9,8 meter): 7
- Hive enkel met verdieping (3,8 bij 9,8 meter): 6
- Hive anderhalf (7,6 bij 9,8 meter): 14
- Hive dubbel (7,6 bij 9,8 meter): 59
- Hive 3-voudig (11,4 bij 9,8 meter): 4

Ruimtereservering mantelzorgwoning in het stedenbouwkundig plan

Er is op een tweetal plekken een ruimtereservering opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor een toekomstige mantelzorgwoning in de vorm van een enkele HIVE-woning. Het gaat om een ruimtereservering in de opzet van het plan. Het zou daarom even goed kunnen dat deze woning niet wordt gerealiseerd. Hiervoor wordt te zijner tijd en enkel indien nodig en gewenst een aparte ruimtelijke procedure gestart.



Afbeelding 3.3: stedenbouwkundig en landschappelijk plan (Bron: KuiperCompagnons, 24 mei 2024)

LOCATIE ZIERIKZEE

SFEERBEELDEN COMPACTE WOONCLUSTERS IN KLIMAATADAPTIEF PARK



Afbeelding 3.4: Impressie van de bouwstijl, materialen en uitstraling van voorliggende ontwikkeling (Bron: KuiperCompagnons, 14 mei 2024)

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- Omgevingsbesluit: hierin staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, procedures, handhaving en uitvoering evenals over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal): hierin stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. In het Bal staat ook of voor die activiteiten een melding of omgevingsvergunning nodig is. Algemene rijksregels die gelden voor diverse activiteiten zijn in dit besluit opgenomen. Het Bal is direct gericht op burgers en bedrijven.
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): dit besluit bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor gemeenten, provincies en waterschappen voor het vaststellen van onder meer omgevingsplannen en verordeningen.
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl): dit besluit bevat met name regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast bevat het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Het Bbl is vooral gericht op burgers of bedrijven.

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de inhoud van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nagegaan wordt welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

De regels van het Bal zijn afkomstig uit een tiental AMvB's en wetten. In het Bal stelt het Rijk algemene regels voor de volgende activiteiten:

- Milieubelastende activiteiten;
- Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk;
- Activiteiten rond rijkswegen, spoorwegen en luchthavens;
- Activiteiten die de natuur raken;
- Activiteiten die cultureel erfgoed of werelderfgoed raken;
- Landinrichtingsactiviteiten;
- Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden in een badwaterbassin;
- Wateronttrekking voor industriële toepassingen en voor de drinkwatervoorziening;
- Ontgrondingsactiviteit op land en regionale wateren;
- Lozingsactiviteit van schepen.

In het Bal wordt in hoofdstuk 2 voor de bovengenoemde activiteiten het bevoegde gezag aangewezen. In hoofdstuk 3 worden de hoofdcategorieën van de milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbij behorende nevenschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielaai,

activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

Onder voorwaarden is het toegestaan om aanvullend op de regels uit het Bal, regels in het gemeentelijk omgevingsplan op te nemen. Daarnaast is het toegestaan om onder voorwaarden af te wijken van de regels uit het Bal. Hoofregel daarbij is dat deze decentrale regels geen verruiming mogen inhouden ten opzichte van het beschermingsniveau dat het Bal biedt. In het Bal wordt aangegeven aan welke regels met name de zwaardere milieubelastende activiteiten moet voldoen en bevat regels voor locatiespecifieke en onderwerpspecifieke activiteiten. Onder voorwaarden is het toegestaan aanvullend regels (decentraal) in het omgevingsplan te regelen. Het Bal bepaalt voor welke activiteiten een melding of een omgevingsvergunning (op grond van het Bal) nodig is. Afwijken van of aanvullen op het Bal is alleen mogelijk als dit uitdrukkelijk in het Bal is opgenomen (via maatwerkregels, maatwerkvoorschriften of een gelijkwaardige maatregel).

Met voorgenomen ontwikkeling wordt niet afgeweken en worden geen aanvullende regels gesteld ten aanzien van de regels uit het Bal.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen waaraan zij hun taken en bevoegdheden ontleen, onder andere bij het opstellen van omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en het vaststellen van omgevingsvergunningen en projectbesluiten. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen die de gemeente in acht moet nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan of omgevingsvergunning in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt niet afgeweken en worden geen aanvullende regels gesteld ten aanzien van de regels uit het Bkl. De toetsing aan de verschillende milieuthema's is verder uitgewerkt in Hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.

Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De regels uit het Bbl komen veelal overeen met regels uit het Bouwbesluit 2012. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, maar ook over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl regelt met name de technische aspecten van een bouwwerk. Het ruimtelijke deel van het bouwen wordt met name in het omgevingsplan geregeld. De onderwerpen waarover rijksregels gesteld zijn, zijn uitputtend geregeld. Dit betekent dat indien over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen.

Met de Omgevingswet wordt de omgevingsvergunning voor bouwen in een technisch en ruimtelijk deel opgedeeld. Dit is de zogenoemde knip, wat maakt dat de activiteit voor bouwen feitelijk uit twee afzonderlijke activiteiten bestaat: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk.

De technische bouwactiviteit

Deze activiteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Bbl, denk bijvoorbeeld aan de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl.

De omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

Deze activiteit gaat over de toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, het in stand houden en het gebruiken van een bouwwerk. Deze omgevingsplanactiviteit bestaat dus uit het juridisch mogelijk maken van de feitelijke bouwactiviteit. Hierbij gaat het onder andere om regels over de beperking van de omvang van het bouwwerk (hoogte, oppervlakte en dergelijke), alsmede om het uiterlijk van een bouwwerk (welstand). Deze regels zijn niet alleen opgenomen in het Bbl, maar staan ook in de Bruidsschat. Van de regels in de Bruidsschat kan worden afgeweken in het omgevingsplan. Door de knip bepaalt de gemeente nu zelf in het omgevingsplan voor welke omgevingsplanactiviteiten een vergunningplicht geldt.

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de toegestane activiteiten in het omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Schouwen-Duiveland en wordt om die reden gezien als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Artikel 5.21 van de Omgevingswet biedt een algemene mogelijkheid om de omgevingsvergunning toch te verlenen. Het voorliggende document betreft de onderbouwing bij de BOPA. De aanvraag voor de technische bouwactiviteit loopt parallel aan de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit.

4.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Omgevingswet treedt is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie (2021)

Gedeputeerde Staten van Zeeland hebben in november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland. Het uitgangspunt van de provincie voor de omgevingsvisie is dat beleid en regels die hun waarde hebben bewezen, alleen worden gewijzigd als er betere alternatieven zijn. De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is daarom hierbij als uitgangspunt genomen.

De visie bestaat uit twee delen: deel A en deel B. In **Deel A** staan de strategische doelen voor de periode tot 2050 onderverdeeld in vier centrale ambities verwoord. De uitdagingen en ambities voor Zeeland, alsmede de Zeeuwse kernkwaliteiten worden daarin beschreven en geven richting aan de beleidsdoelstellingen en acties voor de kortere termijn (tot 2030).

De vier centrale ambities zijn:

1. Uitstekend wonen en leven in Zeeland.
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
3. Een duurzame en innovatieve economie.
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Voor de ambitie 'Uitstekend wonen en leven in Zeeland' is de ambitie dat er in 2050 voor iedereen een passende woning beschikbaar is, in een veilige omgeving die uitnodigt tot fietsen en wandelen. De groene omgeving rond het huis kan langere tijden van droogte en perioden met heel veel regen aan en voorzieningen zijn duurzaam en goed bereikbaar, ook via openbaar vervoer. Reizen gaat snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. De scholen in de provincie zijn goed bereikbaar en betaalbaar, en het onderwijs is van hoge kwaliteit.

Veranderende bevolkingssamenstelling

Sinds 2014 is er in Zeeland sprake van een stabiele tot licht groeiende bevolking, ondanks dat er meer mensen overlijden dan dat er worden geboren. De Zeeuwse bevolking neemt naar verwachting de komende jaren nog geleidelijk toe tot bijna 400.000 in 2040, waarbij de jaarlijkse groei steeds lager wordt. De groei is voornamelijk toe te schrijven aan de toestroom van nieuwe Zeeuwen. Vermoedelijk komt dit door het aantrekken van de woningmarkt, waardoor meer huishoudens een verhuizing naar Zeeland aandurven. Het vertrek van jongeren die een opleiding buiten de provincie gaan volgen (en niet meer terugkomen) wordt hiermee getalsmatig gecompenseerd. Ook de instroom van buitenlandse werknemers en vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsstatus) draagt bij aan de groei van de Zeeuwse bevolking in de afgelopen jaren. Enkele regio's binnen de provincie profiteren niet van de bevolkingsgroei. Door het oplopende sterfteoverschot vlakkt de bevolkingsgroei op termijn af.

De leeftijdsopbouw van de Zeeuwse bevolking zal fors veranderen. Zo blijkt dat de leeftijdsgroep tot 15 jaar in de periode tot 2040 weer licht gaat groeien. De bevolking in de leeftijdsgroep 15 tot 60 jaar neemt in die periode met 15.000 af. De groei van de woningbehoefte komt vooral door de groei van de 80 plus en in mindere mate de 60-80 jarige huishoudens: het aantal 80+ers neemt met 20.000 toe. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2020. Dat betekent met name een verwachte groei in het huishoudentype 'alleenstaand'.

In **Deel B** van de Omgevingsvisie wordt het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven. Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 en afwegingsfactoren voor de uitvoering.

Voor de woningvoorraad is de doelstelling voor 2030 een toekomstbestendige en CO2-neutrale woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de vraag. Ontwikkelingen op de woningmarkt en een verhoogde instroom van inwoners, zetten de woningmarkt in Zeeland sterk onder druk. Nieuwbouw moet passend zijn bij de huidige en toekomstige behoefte en voor minimaal 50% circulair zijn, voorzien in de behoefte aan specifieke segmenten op de woningmarkt en de focus moet liggen op kwaliteit in woningtypen en locaties.

In regioverband maken gemeenten afspraken waar en hoeveel woningen er worden toegevoegd in de regionale woningmarktafspraken. Omdat de situatie in elke regio anders is, is regionaal maatwerk belangrijk. De behoefte-raming van de meest recente Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose is daarvoor de basis. Daarbij zoekt de provincie naar een kwalitatieve match tussen de woningbehoefte en -voorraad, op korte en langere termijn. Daarvoor vormen de uitkomsten uit het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ) de basis.

De belangrijkste conclusies uit het KWOZ voor de regio Schouwen-Duiveland die relevant zijn voor de voorliggende planontwikkeling luiden als volgt:

- Tot 2040 circa toename van 110 huishoudens; komende tien jaar nog circa 500 huishoudens, in de jaren daarna treedt krimp op.
- Er is een sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huur, vrijesectorhuur en ruimere koopappartementen. Er zal een overschot ontstaan in de kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen.

Bij het toevoegen van woningen aan de woningmarkt moet rekening gehouden worden met deze conclusies. Daarnaast staan bij woningbouw de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Voor behoud van het voorzieningenniveau en het vestigingsklimaat van heel Zeeland is prioriteit voor de stedelijke gebieden nodig. Doel is om een samenhangende gebiedsgerichte aanpak van stedelijke gebieden mogelijk te maken.

De visie op wonen is in de Zeeuwse Woonagenda uitgewerkt in concrete ambities en actielijnen. De woonagenda vormt daarmee de gezamenlijke leidraad van Zeeuwse gemeenten en provincie om de woonopgaven aan te pakken. Het doel van deze Zeeuwse Woonagenda is het toekomstbestendig maken van de woonvoorraad en te zorgen voor goede, geschikte en betaalbare woningen voor de inwoners van Zeeland. Op gemeentelijk niveau zijn deze kaders specifiek voor Schouwen-Duiveland nader inzichtelijk gemaakt in de Woningmarktanalyse en uitgewerkt in de gemeentelijke Woonvisie (zie volgende paragraaf).

Toetsing

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft met name uiting aan de ambitie 'uitstekend wonen en leven in Zeeland'. De ontwikkeling zet in op een urgente vraag van een brede groep woningzoekers, door krapte op de woningmarkt. Het plan voorziet in deze concrete behoefte door het toevoegen van nieuwe woningen binnen de gemeente. De woningen zijn bedoeld voor specifieke doelgroepen (spoedzoekers, starters en vluchtelingen uit Oekraïne). Door een flexibele bouwwijze toe te passen met modulaire verplaatsbare en flexibele woningen, zijn de woningen tevens aanpasbaar bij demografische veranderingen, zoals de toekomstige vergrijzing van de bevolking.

4.2.2 Omgevingsverordening Zeeland

In de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland zijn regels opgenomen ten aanzien van de fysieke leefomgeving van de provincie Zeeland. De Omgevingsverordening sluit direct aan bij de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021.

Volgens de Zeeuwse Omgevingsvisie zet de provincie de omgevingsverordening in als dat nodig is vanuit het provinciaal belang (realisatie van kerntaken), als dat belang niet doeltreffend en doelmatig kan worden behartigd door gemeente of waterschap, of als dat bij wet is voorgeschreven. Er is een belang dat de belangen van de betreffende gemeenten overstijgt. In de praktijk gaat het dan vooral over situaties waarin gemeenten elkaars concurrenten kunnen zijn en situaties waar eenduidige regels in heel Zeeland gewenst zijn om maximale duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven. In de verordening wordt de afweging per hoofdstuk nader toegelicht. De omgevingsverordening wordt selectief ingezet en biedt waar mogelijk ruimte voor regionaal en lokaal maatwerk.

Projectgebied

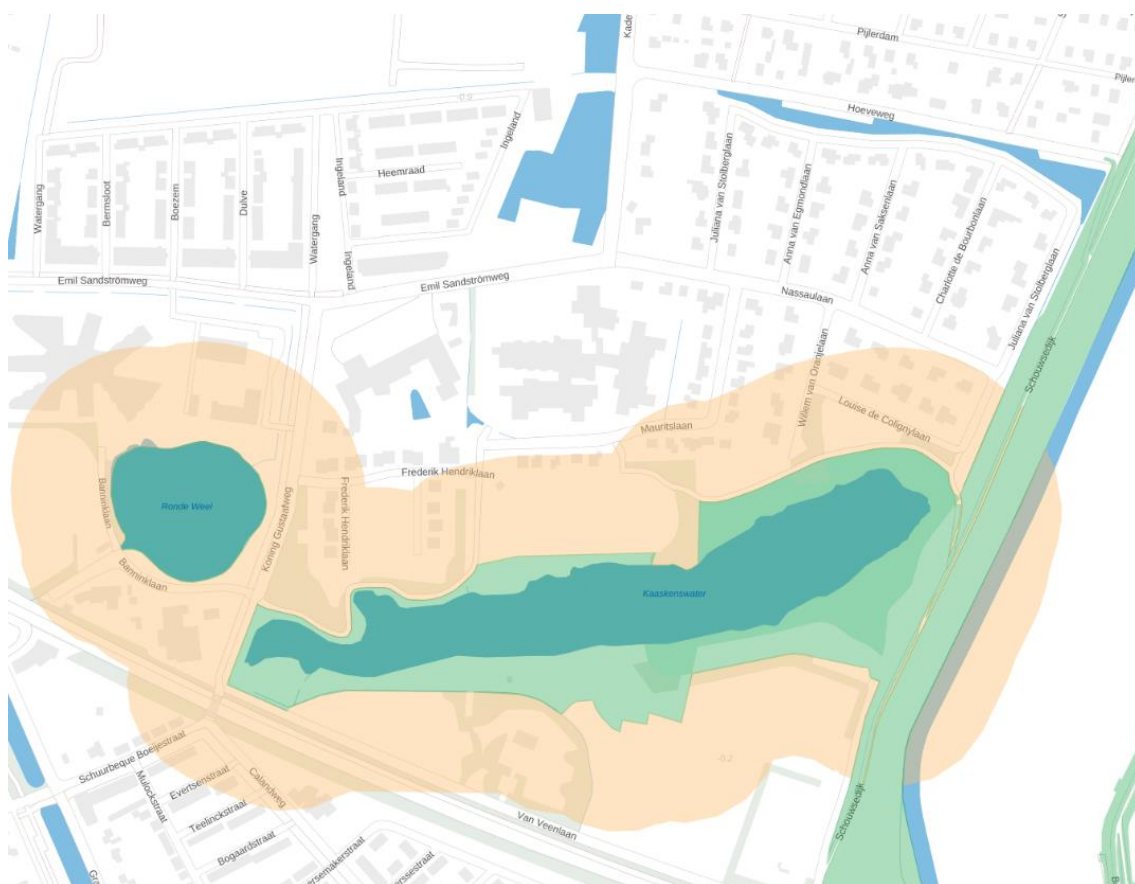
Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw in stedelijk gebied. Daarmee is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde, maar alleen voor het onderdeel "behoefte" en niet voor het onderdeel "locatie". In paragraaf 5.2 wordt hier op ingegaan.

In artikel 5.35 Afwegingszone natuurgebieden is opgenomen dat in een motivering waarin regels worden gesteld voor grond die ligt binnen de afwegingszone van 100 meter rond een bestaand natuurgebied een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied; en aannemelijk gemaakt moet worden dat geen activiteit wordt toegelaten die nadelige gevolgen heeft voor de bedoelde kenmerken en waarden.

Een zeer klein deel van het zuidoosten van het projectgebied bevindt zich in de afwegingszone van 100 meter rondom het Kaaskenswater (zie afbeelding 5.1). Voorliggende ontwikkeling voorziet verder geen ingrepen in de verdere afwegingszone natuurgebieden. De inrichting van de openbare ruimte bij de ontwikkeling wordt zodanig ingevuld dat er sprake is van verbeteringen op het gebied van ecologie en natuur.

In paragraaf 5.9 wordt verder ingegaan op de in het projectgebied voorkomende flora en faunasoorten en de invloed van de ontwikkelingen op deze soorten.

De ontwikkeling is niet in strijd met de in de Omgevingsverordening Zeeland opgenomen artikelen.



Abbeelding 5.1: uitsnede Bijlage XII Kaarten Natuur uit de Omgevingsverordening Zeeland

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische visie 'Tij van de Toekomst 2011-2040' (vastgesteld 2011)

De gemeenteraad heeft op 3 oktober 2011 de Strategische Visie 'Tij van de Toekomst' vastgesteld. In de visie is opgenomen hoe de gemeente Schouwen-Duiveland er in 2040 uit zou moeten zien. In de strategische visie staat de volgende ambitie centraal: 'In 2040 kent vakantie-eiland Schouwen-Duiveland een toonaangevende waterconomie die de duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten'. In de visie zijn drie strategische doelen uitgewerkt, namelijk wonen, werken en verblijven.

Op het gebied van wonen zijn de volgende strategische doelen gesteld:

- De gemeente heeft een kwalitatief goed en realistisch voorzieningenniveau;
- In de gemeente wordt prettig en naar behoefte gewoond;
- De leefbaarheid en sociale samenhang in de kernen is groot. Inwoners zijn actief en betrokken;
- Er is een goed en betaalbaar aanbod van zorg en welzijn dat vraaggestuurd tot stand komt.

Toetsing

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte aan woningen, specifiek gericht op het bieden van een duurzame vorm van huisvesting (en opvang) van starters, ouderen, spoedzoekers en vluchtelingen uit Oekraïne. De woningen zijn zo in te richten dat deze ook levensloopbestendig kunnen

zijn, en geschikt zijn voor ouderen die op zoek zijn naar dit soort (kleinere) woonruimte. Op die manier komt ook de doorstroom binnen de gemeente op gang. Daarmee wordt bijgedragen aan een passend woningaanbod binnen de gemeente. Met de transformatie van de projectlocatie wordt ingezet op het versterken van de groenstructuur binnen de centrumschil en het verbinden met de omgeving. Op deze wijze ontstaat er op deze structuurversterkende locatie een openbaar groen parkgebied, waarin eveneens woningen aanwezig zijn. Hierdoor gaat de ruimtelijke en groene kwaliteit er zeer op vooruit in vergelijking met de huidige situatie.

4.3.2 Structuurvisie Zierikzee 2030

Met deze Structuurvisie zet de gemeente de ruimtelijke koers voor de toekomst van Zierikzee uit tot 2030. Het gaat om het integraal afwegen van belangen en vooral ook over het vastleggen van de waarden voor de toekomst: welke kwaliteiten vinden we belangrijk en hoe kunnen we die koesteren en versterken? Ingegaan wordt op de eigenheid en het karakter, het DNA van de stad, zodat toekomstige ontwikkelingen op een logische manier bijdragen aan het behouden en versterken van de identiteit en de centrumfunctie van Zierikzee voor het eiland Schouwen-Duiveland.

In Zierikzee spelen opgaven waar de Structuurvisie een antwoord op moet geven. Denk daarbij bijvoorbeeld aan (ook landelijke) trends als vergrijzing, gezinsverdunding, schaalvergroting en de toenemende leegstand van winkels als gevolg van de snelle veranderingen in de detailhandel. Ook spelen de bijbehorende lokale vraagstukken als de behoefte aan goede kwaliteit woningen, ruimte voor werken en oplossingen voor vrijkomende winkel- of bedrijfsbebouwing.

In het algemeen staat in de *Structuurvisie Zierikzee 2030* dat woningbouw vooral plaats dient te vinden op zogenaamde structuurversterkende plekken.

Structuurversterkende plekken zijn volgens de Structuurvisie Zierikzee 2030 plekken die:

- Liggen in het hart van of zeer nabij het centrum.
- Liggen naast of zeer dichtbij (bestaande) voorzieningen.
- Zijn oude leegstaande, vervallen gebouwen/panden met een monumentale of beeldbepalende waarde of overlast gevende/beeldbepalende lege plekken (kan er een probleem/knelpunt opgelost worden?).
- Hebben een goede bereikbaarheid voor al het verkeer.
- Dragen met woningbouw bij aan herontwikkeling (als functie, naast eventuele andere functies) en de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum.
- Zijn bij voorkeur in te zetten voor een combinatie van functies, waaronder wonen in samenhang
- met een versterking van de groenkwaliteiten en het realiseren van parkeervoorzieningen.

In de Structuurvisie is opgenomen dat de gemeente eveneens een Structuurvisie Wonen opstelt om verschillende onderdelen op het gebied van wonen ruimtelijk, juridisch en financieel te borgen. Daarin worden ook op hoofdlijnen de kaders mee gegeven voor maatschappelijke voorzieningen. Deze structuurvisie Wonen is op 16 februari 2023 vastgesteld.

In de Structuurvisie Wonen is verder het belang benadrukt om op structuurversterkende locaties te voorzien in woningbouw. Het centrale uitgangspunt is om nieuwbouw van woningen primair binnen bestaande kernen toe te staan (inbreiding) op structuurversterkende locaties. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Door te kiezen voor structuurversterkende locaties behouden we

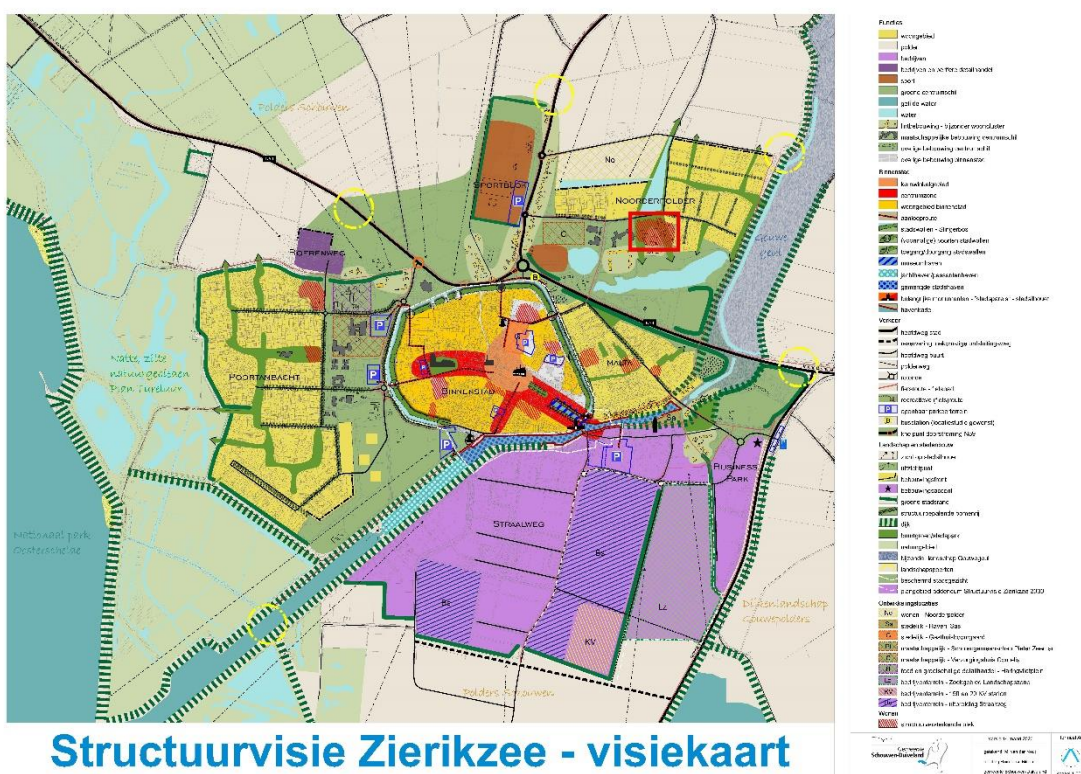
daarnaast de vitaliteit en sociale cohesie binnen de kernen en spelen we in op de woonwensen van ouderen die het over het algemeen op prijs stellen op loopafstand van voorzieningen te wonen.

Toetsing locatie aan Structuurvisie Zierikzee 2030

Het projectgebied ligt in de groene centrumschil rondom Zierikzee. De groene centrumschil is een belangrijke functioneel-ruimtelijke structuur met overwegend maatschappelijke functies in de stad. Dit gebied heeft de uitstraling van een stadspark waarin losse gebouwen liggen en is hierdoor als een groene campus herkenbaar in de ruimtelijk opbouw van de stad.

In de Structuurvisie Zierikzee 2030 is voor de centrumschil opgenomen dat hier alleen ruimte beschikbaar is voor maatschappelijke voorzieningen en wonen gecombineerd met zorg. Bestaande woongebieden mogen niet uitbreiden richting de centrumschil. Een verdere verdichting met bebouwing en verharding van de groene centrumschil is niet gewenst.

De locatie Cornelia is op de visiekaart van de *Structuurvisie Zierikzee 2030* aangeduid als structuurversterkende plek voor wonen (zie afbeelding 4.1 en 4.2). Daarnaast wordt aansluiting gezocht om de groenstructuur te versterken. In de tekst van de *Structuurvisie Zierikzee 2030* is duidelijk gemaakt dat op deze locatie primair wordt ingezet op het versterken van de groenstructuur.



Afbeelding 4.1: Visiekaart Structuurvisie Zierikzee 2030. Het plangebied is rood omkaderd (bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, structuurvisie is vastgesteld op 23 mei 2023)



Afbeelding 4.2: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Zierikzee 2030. Het plangebied is rood omkaderd (bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 13 maart 2023). Structuurvisie is vastgesteld op 23 mei 2023

Ontwikkelingen 2023

Sinds de vaststelling van de Structuurvisie (23 mei 2023) hebben zich nieuwe ontwikkelingen en actuele opgaven voorgedaan. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft een maatschappelijke en humanitaire opgave om de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne te faciliteren. Momenteel maakt de gemeente voor opvang gebruik van voormalig verpleeghuis de Cornelia (ruim 250 mensen), voormalig duikcentrum De Kabbelaar (50 mensen) en particulieren (circa 50 mensen). Alle genoemde opvanglocaties voldoen voor opvang voor korte termijn, maar nu de oorlog langer duurt, is een duurzame en kwalitatieve oplossing noodzakelijk. Dat kan in de vorm van sociale modulaire huurwoningen met een permanente woonbestemming.

De noodzaak tot opvang/huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne en de huidige crisis op de woningmarkt vragen om een verdiepingsslag en herijking van het projectgebied. Op 23 juni 2022 heeft de gemeenteraad unaniem een motie vastgesteld over de locatie Cornelia, waarin het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht om een stedenbouwkundig ontwerp op te stellen voor deze locatie in overleg met de omgeving. Daarbij is in de motie aangegeven dat de locatie volledig benut moet worden voor woningbouw.

Voor de transformatie van de locatie van het voormalig verpleeghuis Cornelia gelden dus twee belangrijke opgaven. Vanuit de Structuurvisie Zierikzee 2030 meer ruimte voor groen binnen de centrumschil en het verbinden van groenstructuren met de omgeving. Vanuit zowel de Structuurvisie Zierikzee 2030 als de Structuurvisie Wonen is er de maatschappelijke urgentie om op structuurversterkende locaties woningbouw te realiseren. Er is behoefte aan opvang/huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne en sociale woningbouw voor doelgroepen voor wie momenteel nauwelijks woningen beschikbaar zijn (starters, spoedzoekers, senioren) op deze plek. Om die reden wordt gezocht naar een zo goed mogelijke combinatie van beide doelstellingen binnen de projectlocatie, die volgens de Structuurvisie Zierikzee 2030 ook is aangemerkt als structuurversterkende locatie voor wonen.

Eerst zal hieronder uitgebreid onderbouwd worden waarom woningbouw op de locatie Cornelia passend en nodig is. Vervolgens wordt toegelicht hoe deze woningbouw kan leiden tot een verbetering van de groenstructuur ter plaatse, en hoe de projectlocatie door vergroening kan bijdragen aan het welzijn en het groen van alle omwonenden en belanghebbenden.

Onderbouwing woonbehoefte

Aanleiding voor bovenstaande is onder een andere een enquête die in maart 2023 is uitgezet onder de vluchtelingen uit Oekraïne om te peilen of zij, in geval de oorlog is afgelopen, op Schouwen-Duiveland willen blijven, indien het Rijk deze mogelijkheid qua verblijfsstatus verleend. Een substantieel deel wil dat of twijfelt daar nog over. Op basis van de enquête zijn circa 100 woningen nodig op Schouwen-Duiveland, waarbij tevens rekening gehouden wordt met de gezinssamenstelling van de vluchtelingen uit Oekraïne. 60 woningen willen we op de locatie van voormalig verpleeghuis Cornelia bouwen. Zolang de oorlog en daarmee de opvangsituatie voortduurt zijn feitelijk meer woningen nodig, omdat we 350 vluchtelingen uit Oekraïne opvangen op Schouwen-Duiveland en 100 woningen willen realiseren (30 in Scharendijke). Daarnaast streven we op de locatie ook naar een goede balans tussen bouwen en groen en willen we eveneens binnen het woonconcept ook prioriteit geven aan lokale woningzoekenden.

Het perceel van voormalig verpleeghuis Cornelia wordt (op basis van de koop- en exploitatieovereenkomst met zorgorganisatie Allévo) binnen afzienbare tijd aan onze gemeente geleverd. Het perceel is één van de weinige locaties van minimaal drie hectare groot (naast Elkerzeeseweg in Scharendijke), die in eigendom is van de gemeente, waardoor we op korte termijn kunnen overgaan tot het realiseren van sociale modulaire huurwoningen. Dat maakt deze locatie kansrijk.

Daar komt bij dat een groot deel van de vluchtelingen uit Oekraïne al langere tijd in Zierikzee verblijft en daar ook een sociaal leven hebben opgebouwd. In het geval van kinderen hebben die vaak onderwijs in de nabijheid van de locatie voormalig verpleeghuis Cornelia. Maar ook sportvoorzieningen en medische voorzieningen zijn op korte afstand van deze locatie beschikbaar. Door op de huidige locatie woningen terug te bouwen kan een fors deel van de doelgroep op dezelfde locatie blijven wonen. Voor de 30 woningen voor lokale woningzoekende geldt eveneens dat er in de (directe) nabijheid een hoog voorzieningenniveau aanwezig is.

Door een combinatie te maken van opvang van vluchtelingen uit Oekraïne en sociale woningbouw voor doelgroepen voor wie momenteel nauwelijks woningen beschikbaar zijn (starters, spoedzoekers en senioren), rekening houdend met de noodzakelijke groenstructuur, voldoen we aan een precare behoefte met borging van kwaliteit.

In het kader van de Regionale Woningmarkt Afspraken (RWMA 2021) en de meest recente provinciale prognose (2022) is de capaciteit voor woningbouw op Schouwen-Duiveland 1.315 eenheden voor de komende 10 jaar. Dat zijn kengetallen, waarbij geen rekening is gehouden met huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. Volgens de Woonvisie 2018-2027 ligt de grootste potentie voor de kwantitatieve uitbreidingsvraag voor woningbouw in de groeikernen. Deze kernen hebben de grootste groeipotentie op basis van de historische ontwikkeling en prognoses. In de meest recente Woningmarkt Analyse (WMA 2020) is de kern Zierikzee aangewezen als groeikern. Daarom reserveren we een aanzienlijk deel van de nieuwbouwopgave voor Schouwen-Duiveland voor Zierikzee.

Toevoegen van sociale huurwoningen vanuit bovengenoemde opgave is, gezien de huidige marktsituatie, te verantwoorden. Vanuit de Zeeuwse Woondeal is de opgave voor Zeeuwsland om voor sociale

huurwoningen op Schouwen-Duiveland 150 eenheden aan de woningvoorraad toe te voegen in de komende 10 jaar. Mocht in de toekomst blijken dat er te veel sociale huurwoningen zijn bijgebouwd, waarnaar geen vraag is, dan heeft Zeeuws-Vlaanderen de mogelijkheid om incourante sociale huurwoningen uit haar huidige woningvoorraad te verkopen aan, in eerste instantie, starters op de woningmarkt. De nieuwe gerealiseerde sociale huurwoningen worden hiervoor in de plaats opgenomen in de woningvoorraad van Zeeuws-Vlaanderen. Op basis van de RWMA 2021 kunnen daarnaast nog 300 eenheden gerealiseerd worden op basis van een budgetvriendelijk concept, bestemd voor starters en senioren. Die zijn op Schouwen-Duiveland in het algemeen en Zierikzee in het bijzonder nog niet voorzien.

Met de ontwikkeling van deze locatie handelen we tevens in lijn met het geldende coalitieakkoord 2022-2026, waarbij woningen bouwen voor onze inwoners de hoogste prioriteit heeft.

Er is niet alleen een kwantitatieve uitbreidingsvraag, maar ook de kwaliteit van de woningen is van belang. Uit de verschillende analyses (WMA 2020, KWOZ 2019) blijkt de bestaande woningvoorraad moeilijk aanpasbaar en daarmee weinig flexibel te zijn. Er ligt een uitdaging om levensloopbestendige woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, gezien de huishoudensontwikkeling. Uit de Structuurvisie Wonen (2023) komt naar voren dat er met name behoefte is aan nulredenwoningen in de sociale huursector. Vanuit de Woonvisie willen we in Zierikzee vooral een accent leggen op de doelgroep 1- en 2 persoons huishoudens (ouderen en alleenstaanden) door het aantal huurappartementen/nulredenwoningen uit te breiden, zowel sociale als vrije sector huurwoningen. De ontwikkeling op de locatie Cornelia, waar alle woningen levensloopbestendig zijn, draagt daaraan bij.

De realisatie van het woonconcept dient dus twee doelen. Grotendeels een maatschappelijke en humanitaire doelstelling en deels een bijdrage aan het oplossen van krapte op de woningmarkt voor lokale woningzoekenden. Indien de vluchtelingen uit Oekraïne in de (nabije) toekomst alsnog in grotere getalen dan verwacht op basis van de enquête vertrekken naar hun thuisland, dan worden de sociale modulaire huurwoningen verhuurd aan lokale woningzoekenden. De vraag naar dit soort woningen is enorm en past ook binnen de gemeentelijke woonbeleidskaders (zie hierboven). Bovendien zijn alle woningen levensloopbestendig (de 2 en 3 laags hebben een lift) en voldoen ze op dit punt dus ruimschoots aan het gemeentelijk beleid. Groot voordeel van het modulaire concept is dat de samenstelling van woningen eenvoudig aangepast kan worden, door eenheden toe te voegen, weg te halen of te 'verschuiven'. Zelfs indien alle vluchtelingen uit Oekraïne onverhoopt terugkeren naar hun thuisland kunnen we alle 60 woningen op basis van de behoefte eenvoudig verhuren aan lokale woningzoekenden. Zeker nu er de laatste jaren in Zierikzee in verhouding fors meer koopwoningen dan woningen in de sociale huursector zijn bijgekomen.

Onderbouwing groenstructuur centrumschil

Met de transformatie van de projectlocatie wordt ingezet op het versterken van de groenstructuur binnen de centrumschil en het verbinden met de omgeving. Om zo veel mogelijk recht te doen aan de groene kwaliteiten van de centrumschil, kiezen we voor toevoeging van drie compacte bebouwingsclusters aan het nieuwe parkgebied, passend in de kenmerkende oorspronkelijke campus-gedachte van de centrumschil. Op deze wijze ontstaat er op deze structuurversterkende locatie een openbaar groen parkgebied met compacte bebouwingsclusters om de groene schil te versterken.

Door actuele opgaven en kansen aan elkaar te koppelen en slimme combinaties te maken, ontstaat er meerwaarde in het gebied en een betekenisvol landschap voor mens, plant en dier. Een nieuwe en meervoudige betekenis voor deze structuurversterkende plek in de groene centrumschil met ruimte voor

natuurontwikkeling, waterberging, avontuurlijk spelen en wonen in een groene omgeving. De gecombineerde maatschappelijke bebouwing (opvang van vluchtelingen uit Oekraïne) en de woonfunctie passen c.q. zijn een aanvulling en verrijking, voor de in de Structuurvisie opgenomen groenstructuur.

Het nieuwe parkgebied vormt een ecologische en recreatieve schakel tussen het Kaaskenswater en het Waterveld, die het buitengebied met de historische binnenstad van Zierikzee verbindt. Door dit nieuwe parkgebied worden de twee robuuste parkstructuren (zie Structuurvisiekaart) doorgetrokken. Aan deze robuuste groenstructuur worden twee doorgaande routes voor langzaam verkeer gekoppeld. Vanuit het zuidwesten wordt een doorgaande, veilige fiets- en wandelroute vanuit de historische binnenstad naar het centrale deel van het nieuwe parkgebied geleid. Daarna wordt deze fietsverbinding logisch aangesloten op het op het fietsnetwerk langs de Emil Sandströmweg en doorgetrokken naar de nog te ontwikkelen wijk Noorderpolder De Velden en het buitengebied. Aan de oostzijde wordt een informele wandelroute gerealiseerd die de bestaande en nieuwe groen- en woongebieden met elkaar verbindt. Door het leggen van deze recreatieve en ecologische relatie wordt de projectlocatie op een vanzelfsprekende wijze onderdeel van de stadsparkenstructuur op stadsniveau.

De bestaande groenstructuur vormt de basis. Bestaande bomen worden in de nieuwe ontwikkeling zoveel mogelijk behouden. Door hier op door te bouwen ontstaat er een robuust groen parkgebied omzoomd met water. De beplanting wordt verrijkt en afgestemd op de soorten in en om het projectgebied en er wordt ruimte gecreëerd voor natuurlijke waterberging. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de ecologie en biodiversiteit van de stadsparkenstructuur.

Het parkeren krijgt zoveel mogelijk een plek aan de randen van het gebied, waardoor er een autoluw woongebied ontstaat. De bestaande toegangen tot het gebied blijven behouden en er wordt een minimum aan verharding toegevoegd voor wegen en paden.

De woningen zijn 'te gast' in het parkgebied. De projectlocatie zet in op een gezonde gemeenschap door het creëren van drie compacte, kleinschalige sociale woonclusters met een mix aan doelgroepen in een informele sfeer die gefaseerd en gevarieerd ontwikkeld kunnen worden. Aan de Emil Sandströmweg ontstaat met deze nieuwe opzet een uitnodigende parkweide voor de hele wijk. Een gedeelde wereld waar bewoners en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten als gemeenschap ontplooiën.

De nieuwe parkbuurt sluit hiermee grotendeels aan op de Structuurvisie Zierikzee en er wordt meerwaarde gecreëerd door een vernieuwend parkgebied met een duurzame en bewuste leefomgeving met wonen te gast in een groene omgeving. Het parkgebied dat hiermee ontstaat vormt op deze wijze een prachtig uitloopgebied en vernieuwend woonlandschap voor bestaande, nieuwe bewoners en bezoekers van Zierikzee.

4.3.3 Woonvisie 2018-2027 (vastgesteld 28 juni 2018)

In februari 2018 heeft de raad de onafhankelijke woningmarktanalyse 'Solide basis onder actueel woonbeleid en woonafspraken' (2017-2027) onderschreven en vastgesteld. De uitkomsten van deze woningmarktanalyse en de trends en ontwikkelingen gaven aanleiding om de Woonvisie te herzien. De Woonvisie 2018-2027 moet ervoor zorgen dat tot 2027 de juiste keuzes gemaakt worden om in 2040 het strategische doel te hebben bereikt: We wonen prettig naar wens en behoefte.

De Woonvisie is bindend voor prestatieafspraken met de woningcorporaties en kan een aandeel sociale huur vastleggen. De visie is geen juridisch bindend document voor ruimtelijke plannen, maar bevat wel doelen waarop de gemeente een initiatief zal beoordelen. In de structuurvisie wonen en de

woningmarktafspraken die in de subparagraaf hierna aan bod komen, ligt de basis voor het ruimtelijk beleid.

Een prettig woon- en leefklimaat is essentieel om het perspectief uit de structuurvisie 'Tij van de Toekomst' te bereiken. Om dit te bereiken moet er de komende jaren veel aandacht zijn voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit en de leefbaarheid in de kernen. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad. Daarbij functioneert Schouwen-Duiveland als één samenhangende woningmarkt. Dat betekent dat een ingreep in de ene kern, in meer of mindere mate effect heeft op de andere kernen in de gemeente. Maar het gaat niet alleen om de woning. Woonkwaliteit heeft ook te maken met de directe woonomgeving zoals de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen.

Om dit strategisch doel te bereiken zijn de volgende doelen gesteld:

- het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- het onttrekken van woningen die verouderd of incurant zijn;
- het toevoegen van woningen, waar er te weinig van zijn;
- kansen voor een gebiedsgerichte aanpak benutten.

De huidige provinciale prognose geeft aan dat de gemeente de komende jaren blijft groeien met ongeveer 245 huishoudens. Daarna slaat de huishoudensgroei om in huishoudensafname. Geconstateerd is dat in de groeikernen Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse de meeste potentie is om de uitbreidingsvraag te hosten. De opgave verschuift op de lange termijn naar het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad.

De bevolking vergrijsd en wordt steeds bewuster van het besparen van energie, dus moet de bestaande woningvoorraad daarop worden aangepast. Er is behoefte aan levensloopbestendige en flexibele woningen en appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens (van 75 plussers). Te kleine of niet functionele koop- en huurwoningen, die nu niet meer voldoen aan de huidige kwalitatieve woonwensen, moeten worden aangepast of vervangen.

Toetsing

Voorliggend plan speelt in op deze behoefte door te voorzien in woningen voor specifieke doelgroepen. Naast een flexibel en verplaatsbaar bouwconcept, worden de woningen levensloopbestendig opgeleverd. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor ouderen die op zoek zijn naar dit soort (kleinere) levensloopbestendige woonruimte.

4.3.4 Woningbouwbeleid Schouwen-Duiveland 2024

Structuurvisie Wonen 2023 - 2032 en Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland 2020 (vaststelling 28 januari 2021)

Vanwege de nieuwe inzichten, kaders en cijfers (zoals de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose uit 2019, de Woonvisie uit 2018, het kwalitatief woononderzoek (KWO) uit 2019 en de woningmarktanalyse uit 2020 die in dit hoofdstuk zijn behandeld), zijn in 2021 nieuwe woningmarktafspraken vastgelegd. Woningmarktafspraken zijn belangrijk om de doelen van de woonvisie (balans op de woningmarkt) waar te kunnen maken. In januari 2021 is door de raad de laatste Woningmarktanalyse 2020 vastgesteld.

Actuele prognoses en afspraken

Het aantal huishoudens in de gemeente groeit op basis van de meest recente provinciale prognose (2022). Tegelijkertijd is de opgave steeds meer kwalitatief van aard. Deze opgaven wil de gemeente – ook op termijn – kunnen aanpakken, ongeacht de mate waarin het aantal huishoudens op Schouwen-Duiveland zich op de lange termijn ontwikkelt.

Op korte termijn heeft Schouwen-Duiveland te maken met een krappe woningmarkt. Vooral starters komen moeilijk aan een (koop)woning en de doorstroming van ouderen naar nultredenwoningen komt moeizaam op gang vanwege beperkte beschikbaarheid van passende (levensloopbestendige) woonvormen. Daarbij hebben ze te maken met extramuralisering van het zorglandschap wat ervoor zorgt dat zorgbehoevenden langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen in een reguliere woning. Dit zorgt voor extra druk op de woningmarkt en zorgt voor stagnering van doorstroming.

Op Schouwen-Duiveland is de ambitie ieder huishouden naar wens te kunnen laten wonen. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn er maatregelen nodig om opgaven op de woningmarkt structureel aan te kunnen pakken. Maatregelen om te kunnen blijven werken aan wonen krijgen handen en voeten in de Structuurvisie Wonen. Het gaat daarbij om het toevoegen van woningen die in een kwalitatieve behoefte voorzien met aandacht voor balans tussen vraag en aanbod op middellange termijn.

Kwalitatieve opgave: bouwen voor doorstroming en transitie bestaande voorraad

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstroommogelijkheden voor ouderen. Doorstroming van ouderen die nu een reguliere grondgebonden woning bewonen naar aantrekkelijke nultredenwoningen, helpt de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen. Het toevoegen van geschikte, aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Naarmate deze verhuisketens op gang komen, kunnen diverse typen huishoudens beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien.

Transitieprogramma: bewegingsruimte creëren

In juli 2021 zijn de regionale woningmarktafspraken tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en de provincie Zeeland vastgesteld. Een van de regionale woningmarktafspraken met de provincie, is het werken met een Transitieprogramma van 235 woningen om bewegingsruimte te creëren op de woningmarkt door levensgeschikte woningen toe te voegen aan de voorraad.

Deze 235 woningen zijn extra ruimte, bóvenop de reguliere uitbreidingsopgave gebaseerd op de provinciale prognose. Hiermee is een structurele aanpak van transitieopgaven in de bestaande woningvoorraad mogelijk. In de Structuurvisie Wonen is uitgewerkt waar deze extra ruimte wordt ingezet en hoe we blijven werken aan een balans tussen vraag en aanbod op de middellange termijn. De extra nieuwbouw zal naar verwachting effect hebben op de bestaande woningvoorraad, omdat we meer woningen toevoegen dan dat het aantal huishoudens volgens de provinciale prognose gaat groeien. Om vraag en aanbod in balans te houden, wordt met de Structuurvisie Wonen geborgd dat er op termijn ook weer 235 woningen kunnen worden onttrokken aan de woningvoorraad zodra effecten zich voordoen.

Tabel 4.1 geeft, naast de reguliere uitbreidingsbehoefte van zo'n 1.080 woningen, de globale verdeling van de 235 woningen in het transitieprogramma. Dit sluit aan op de gemaakte keuzes in de Woonvisie en groeipotentie uit de Woningmarktanalyse. Circa 55% wordt ingezet voor groeikernen en circa 45% voor landerijen in de balans/transitiekernen (waaronder Scharendijke). Verder zijn eenmalig 10 woningen gereserveerd die onder voorwaarden ingezet kunnen worden voor het buitengebied. Daarnaast is met de

provincie afgestemd te werken met een reservepot van 300 woningen waarvoor ook compensatie nodig is (zie tabel 4.1). In totaal is de komende tien jaar de mogelijkheid om circa 1.615 woningen toe te voegen aan de voorraad. 535 van deze woningen worden op basis van het compensatieprincipe later weer aan de voorraad onttrokken.

	Kern	Aantal woningen
Reguliere uitbreidingsbehoefte	Gehele gemeente	1.025 + 55 bovenregionaal = 1.080
Transitieprogramma	Groeikern Zierikzee	90
	Groeikern Burgh-Haamstede	27
	Groeikern Bruinisse	13
	Overige kernen* (acupunctuur)	95
	Buitengebied**	10
	Subtotaal	235
Reserve (nog nadere afweging nodig)	Nieuwe concepten voor doelgroepen die in huidige markt niet slagen.	300
	Totaal	1.615

Tabel 4.1: Globale verdeling transitieprogramma over de kernen

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in woningen voor de lokale bevolking en vluchtelingen uit Oekraïne. Voor deze doelgroepen is er momenteel een groot tekort aan woningen. Het plan voorziet in deze concrete behoefte door het toevoegen van nieuwe woningen binnen de gemeente. Hiermee wordt invulling gegeven aan de huisvesting en opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, maar wordt ook ingespeeld op de lokale behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen en starterswoningen. Door een flexibele bouwwijze toe te passen met modulaire verplaatsbare en flexibele woningen, zijn de woningen tevens aanpasbaar bij demografische veranderingen en kunnen deze conform de regionale woningmarktafspraken in de toekomst aan de voorraad worden onttrokken. Voorliggend plan voorziet daarom in een lokale en regionale behoefte en is in lijn met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

4.3.5 Bomenbeleidsplan Gemeente Schouwen-Duiveland (2009)

In dit beleid is bepaald dat monumentale en waardevolle bomen worden opgenomen in een bestemmingsplan op het moment dat deze gewijzigd of geactualiseerd wordt. Hierdoor kan het belang om een boom duurzaam in stand te houden dwingend worden meegenomen in de belangenafweging en is het mogelijk om beschermende voorwaarden te stellen. Binnen het projectgebied zijn dergelijke bomen niet aanwezig.

Toetsing

Het plan leidt niet tot aantasting van monumentale of waardevolle bomen.

4.3.6 Milieubeleidsplan

Het milieubeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Het beleid wordt besproken en vastgelegd in een aantal modules die elke een apart milieuthema behandelen. Hierna worden de belangrijkste aandachtspunten uit de diverse modules genoemd.

Module Geluid en Stilte (2008)

Schouwen-Duiveland is niet of nauwelijks bekend met het fenomeen geluidhinder. Toch zijn er gebieden op het eiland waar het nodige geluid wordt geproduceerd, zoals recreatiegebieden en langs hoofdwegen.

De gemeente wil voorkomen dat de geluidsruimte die er is, gestaag dichtslibt. Het doel is om ook voor de toekomst een veilig, ruim en rustig werk- en leefklimaat te behouden, en waar nodig te versterken. Daarbij moet tevens ruimte zijn voor economische ontwikkeling. Met het geluidbeleid richt de gemeente zich onder andere op de onderwerpen: rust en stilte, ecologische situatie, evenementen en verkeer. Zo komen er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen op geluidbelaste locaties.

Module Licht en Duisternis (2009)

Op Schouwen-Duiveland is nog echte duisternis te ervaren. Mensen, dieren en planten varen wel bij een goede balans tussen licht en donker. Deze kwaliteit dient te worden gewaarborgd, want hij staat onder druk. Duisternis is te behouden door een viertal instrumenten toe te passen; preventie (niet verlichten), duurzaam verlichten (milieubewuster), gericht verlichten en bewust verlichten. Het duisternisbeleid richt zich op openbare verlichting, verlichting bij bedrijven, terreinverlichting, monumentenverlichting en bewustwording bij de burger. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat bij ontwikkelingen om een lichtplan wordt gevraagd.

Module Energie en Klimaat (2009)

De uitstoot van fossiele brandstoffen versterkt het natuurlijke broeikas effect, waardoor het op aarde steeds warmer wordt en het klimaat verandert. De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar een ruimtelijke inrichting waarmee het eiland klimaatbestendig en energieneutraal wordt. Dat kan op twee manieren:

1. De klimaatbestendige aanpak. Dit houdt in dat er bij het bestemmen, inrichten en beheren van gebieden nadrukkelijk en telkens weer rekening gehouden moet worden met drie kernkarakteristieken: de weerstand, de veerkracht en het aanpassingsvermogen van gebieden.
2. Broeikasreductie. Dit is te bereiken door energie te besparen en de energievraag te beperken, als dat mogelijk is duurzame energiebronnen te benutten en het zo efficiënt mogelijk gebruiken van fossiele brandstoffen, indien niet anders kan.

Bij de aanpak staan verduurzaming en energiezuinigheid voorop. De gemeente richt zich op onder andere de volgende sectoren:

- Gebouwen: hanteren van een 10% strengere EPC norm en het energiezuinig ontwerpen van gebouwen. Voor gemeentelijke gebouwen geldt een 20% strengere EPC norm.
- Opzetten van een energiemanagementsysteem voor gemeentelijke gebouwen;
- Verkeer en vervoer: stimuleren van gebruik van het openbaar vervoer en de fiets;
- Duurzame energie: kansen onderzoeken om energieneutraal te worden. Gebruik maken van deze kansen, zoals warmtekoude opslag;
- Duurzame bedrijven: bij bedrijven en bedrijvigheid gaan voor duurzaamheid;
- (Energie)verspilling voorkomen.

Module Luchtkwaliteit (2008)

De luchtkwaliteit op Schouwen-Duiveland is, zeker vergeleken met andere gebieden in Nederland, goed. Die bijzondere positie moet behouden blijven. Waar mogelijk moet er naar gestreefd worden om de luchtkwaliteit zelfs nog te verbeteren. Het verminderen van autoverkeer kan daarbij helpen. Autoverkeer is een belangrijke vervuilsbron. De volgende instrumenten worden hiertoe gehanteerd: stimuleren van andere en schonere vervoerswijzen, een betere doorstroming van het verkeer en stimuleren van duurzame energie. In het uitvoeringsprogramma wordt met name genoemd dat het fietsverkeer gestimuleerd kan worden door de realisatie van extra fietspaden en goede fietsenstallingen.

Module Bodem (2010)

Iedere bodem heeft zijn kwaliteiten. Hier liggen kansen en knelpunten. Door in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen deze kwaliteiten in beeld te brengen, zijn knelpunten vroegtijdig in beeld en kunnen kansen optimaal benut worden, waardoor er optimaal recht wordt gedaan aan de aanwezige bodemkwaliteiten. Hierdoor worden ook toekomstige beheerskosten beter in beeld gebracht en kunnen ze deel uitmaken van de afwegingen die leiden tot het definitieve plan.

Module Externe Veiligheid (2010)

Externe veiligheid betreft de maatregelen die moeten voorkomen dat er buiten de poort van een bedrijf/inrichting slachtoffers vallen, als er door het betreffende bedrijf wordt gewerkt met of opslag plaatsvindt van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt bedoeld op omwonenden maar ook op recreanten op kampeerterreinen of in jachthavens. Schouwen-Duiveland moet een plek zijn waar het veilig werken, wonen, winkelen en recreëren is. Toch blijft de gemeente ruimte bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven/inrichtingen die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Deze risico's dienen echter wel aanvaardbaar te zijn, en minimaal te voldoen aan de landelijke voorschriften. Het bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat er geen ongewenste ontwikkelingen op het gebied van externe veiligheid kunnen voordoen. Dat gebeurt door:

- Externe veiligheid te betrekken bij actualisering van bestemmingsplannen;
- Externe veiligheid vroegtijdig te betrekken bij nieuwe ontwikkelingsplannen;
- Het hanteren van afstandseisen ten opzichte van gevaarlijke stoffen binnen een inrichting;
- Inrichtingseisen te stellen aan kampeerterreinen en jachthavens.

Concreet wordt het volgende nagestreefd:

- Bestemmingsplannen voorzien van risicocontouren bij Bevi-inrichtingen en bij propaantanks met een inhoud die groter zijn dan 13 kubieke meter;
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de veiligheidseffectrapportage (v.e.r.) toepassen.

De activiteiten die in het kader van bovengenoemde milieumodules moeten worden opgestart en uitgevoerd, staan beschreven in een uitvoeringsprogramma. In dit programma, dat is onderverdeeld in thema's, is aandacht voor het doel van de activiteiten, de rol van de gemeente, de externe partijen waarmee de gemeente de activiteit wil uitvoeren, het betreffende gebied en een tijdsplanning. Op de diverse milieuaspecten in relatie tot de ontwikkelingen die deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt, wordt ingegaan in hoofdstuk 5.

4.3.7 Welstandsnota (2023)

In de strategische visie 'Tij van de Toekomst' heeft de gemeenteraad de volgende keuze geformuleerd: 'We gaan zorgvuldig om met landschap, natuur, cultuur en milieu en investeren ook in het verbeteren van deze kwaliteiten'. Met deze welstands-/monumentennota geeft de gemeente vorm en inhoud aan deze keuze. Deze nota stelt de kaders vast waaraan ruimtelijke initiatieven in onze gemeente worden getoetst. De Woningwet geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om het toetsingskader voor het voeren van welstandsbeleid vast te leggen in een welstandsnota.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebieds- en objectgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria kunnen worden gebruikt voor de vergunningsplichtige bouwplannen. De objectgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor bouwplannen van rijks- en gemeentelijke monumenten. Bij een aanvraag omgevingsvergunning vragen burgemeester en wethouders advies aan

de welstands-/ monumentencommissie. De bouwplannen die niet door de afdeling Ruimte en Milieu getoetst kunnen worden, worden voorgelegd aan deze commissie. De commissie interpreteert de criteria in het licht van het concrete bouwplan.

Per gebied wordt een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- de gebiedsbeschrijving
- een waardebeoordeling
- ontwikkeling en beleid
- het welstandsniveau
- de welstandscriteria

Gebaseerd op de ruimtelijke opbouw is Schouwen-Duiveland onderverdeeld in verschillende gebiedscategorieën. Bij het benoemen van de welstandsgebieden is uitgegaan van de huidige situatie. De gebiedsuitwerkingen in deze welstandsnota zijn dan ook gericht op de bestaande context.

1. Steden en Dorpskernen;
2. Planmatige uitbreidingen;
3. Bedrijfs- en haventerreinen;
4. Sport en recreatie;
5. Buitengebied.

Toetsing

Voorliggend projectgebied maakt onder de welstandsnota onderdeel uit van Bedrijfs- en haventerreinen. Het gebied wordt daarmee aangeduid als een regulier welstandsgebied. De criteria voor deze gebieden zijn gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen. Het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De welstandscriteria beschrijven daarom de basiskwaliteiten van deze gebieden. In Schouwen-Duiveland zijn dit de naoorlogse planmatige uitbreidingen bij dorpen en steden, sport- en recreatiegebieden en bedrijfs- en haventerreinen, mits deze niet grenzen aan het buitengebied of andere bijzondere welstandsgebieden. Voor deze zogenaamde randen wordt welstandshalve altijd extra aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit van klein- en grootschalige ontwikkelingen of toevoegingen.

Op 6 mei jl. is het DO gepresenteerd aan de welstand. De welstand is enthousiast over de stedenbouwkundige opzet van de drie alzijdige, compacte woonclusters in het parkgebied en is onder voorwaarden akkoord. Met de afbouw van de hoogtes vanaf de Emil Sandströmweg (3 lagen) naar de parkweide (2 lagen) en de bestaande woningen (1 laag) sluit de nieuwe parkbuurt goed aan op de omgeving.

De bergingen zijn fraai geïntegreerd in het 3-laagse bebouwingsvolume. De kopgevels hebben waar mogelijk binnen het casco openingen en gaan een interactie aan met het groen door middel van klimplanten. Het houten vakwerk en de veranda's zorgen voor een geleidelijke overgang van privé naar collectief en geven de woonclusters geleiding en accentuering. Door accenten, verspringingen en opdelingen in massa, gevels en daken, is de interactie met het parkgebied verder gezocht in de uitwerking van de verschijningsvorm en uitstraling van de woonclusters.

Groen is de drager van het gebied en de woningen zijn te gast. De interactie tussen gebouwen en groen staat hierbij centraal. De zachtheid van de materialen is hierbij bepalend voor de verschijningsvorm en uitstraling van de woonclusters. Een warme, natuurlijke en genuanceerde uitstraling is gewenst. Materiaalgebruik en detaillering moet er op toezien dat onderhoud en verarming wordt voorkomen, zoals beperking van (periodiek) schilderwerk, vergrijzing en verkleuring. Materialen zijn eerlijk, duurzaam en terughoudend van kleur. De materialen verouderen op een mooie manier, bijvoorbeeld van hout in een streekeigen kleurenpalet in combinatie met plaatmateriaal, steenstrips, etc..

Het definitieve bouwplan wordt in het vervolg weer voorgelegd aan de welstandscommissie, waarna nieuwe opmerkingen meegenomen worden in de uitwerking.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 Kader

Onder de Omgevingswet geldt een plan-m.e.r.-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het planMER brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie. In dit geval wordt er eerst een plan-mer-beoordeling uitgevoerd. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage II bij de SMB-richtlijn. De regels over het uitvoeren van een plan-mer-beoordeling staan in artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet en artikel 11.1 Omgevingsbesluit.

5.1.2 Kenmerken van het plan

Inleiding plan

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het voornemen om aan de Emil Sandströmweg woningbouw te ontwikkelen voor ouderen, starters, spoedzoekers en opvang/huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne in een parkachtige setting. Het voornemen is om 90 levensloopbestendige woningen te realiseren in de vorm van modulaire woningen, die zo nodig in de toekomst kunnen worden aangepast. Daarnaast worden 144 parkeerplaatsen gerealiseerd. De huidige bebouwing wordt gesloopt en het plangebied wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijke groene omgeving, waarin de woningen te gast zijn.

Cumulatie met andere projecten

Er zijn geen concrete andere activiteiten in de omgeving van het plangebied gepland of in uitvoering. In de directe omgeving van het projectgebied vinden verder geen gebiedsontwikkelingen plaats, waardoor dan ook geen cumulatie wordt verwacht met andere ontwikkelingen in de directe nabijheid.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet-vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook hernieuwbare bronnen, zoals hout, zon, rubber, drinkwater en zuurstof. Ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving worden reguliere materialen en hulpbronnen gebruikt. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt waarbij intensief en/of grootschalig gebruik wordt gemaakt van natuurlijke hulpbronnen. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen vormt naar aard en omvang derhalve geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

Effecten op gebieden

De effecten die optreden zijn lokaal en beperkt van aard. De ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de natuurlijke kenmerken en kwetsbaarheid van het gebied of omliggend gebieden. Zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, komen niet voor in de directe nabijheid van het projectgebied.

Gelet op de aard en omvang van het plan zijn er daarnaast geen bijzondere effecten te verwachten wat betreft het risico op zware ongevallen en/of rampen (waaronder rampen door klimaatverandering) of risico's voor de menselijke gezondheid.

5.1.3 Kenmerken van de effecten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het de in voorbereiding planologische procedure reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. In het vervolg van hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en overige haalbaarheidsaspecten die van belang zijn. Hieronder worden de belangrijkste resultaten samengevat.

Archeologie

Er is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Er wordt geadviseerd om bij verstoringen dieper dan 110 cm -mv (1,53 m – NAP = hoogste voorkomen intacte veraarde veentop plus een buffer van 30 cm) in de gebieden met een intacte veraarde veentop een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan worden beslist of aanvullend onderzoek, ook ter plaatse van de bestaande bebouwing, noodzakelijk is.

Een plan van eisen wordt ontwikkeld.

Bodem

Nieuwe woningen vormen geen bodembedreigende functie. Vanuit bodem gelden er geen belemmeringen.

Geluid door activiteiten

Er worden geen bedrijfsactiviteiten in het plangebied gesitueerd. Alleen de parkeerterreinen leiden tot geluid. Omdat het hierbij uitsluitend gaat om parkeren ten behoeve van woningen, zal mogelijke overlast beperkt blijven. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met omliggende woningen.

Geluid

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de standaardwaarde van 53 dB ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Omdat ook wordt geconcludeerd dat de verkeersstoe name door de planontwikkeling geen significant negatieve akoestische effecten heeft leidt het aspect geluid niet tot belemmeringen.

Geur

In het plangebied worden geen nieuwe geurbronnen toegevoegd. Vanuit geur zijn er dan ook geen negatieve effecten.

Luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mobiliteit

De worst-case berekening voor de verkeersaantrekkende werking toont aan dat de omliggende wegen, zoals de Emil Sandströmweg de verkeersstoe name goed kunnen verwerken. Ook wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit.

Natuur en ecologie

Er zijn diverse onderzoeken naar in het plangebied voorkomende soorten uitgevoerd. Op dit moment wordt voor een aantal soorten nog onderzoek uitgevoerd. Mogelijk zijn hiervoor ontheffingen benodigd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een aangewezen Natura 2000 gebied en maakt evenmin onderdeel uit van het NNN of van 'bijzondere weidevogelgebieden'.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00 mol N/ha/jaar in zowel de aanleg- als gebruiksfase. Met dit resultaat zijn significante effecten voor de aanleg- en gebruiksfase op voorhand uit te sluiten en is een passende beoordeling niet noodzakelijk.

Omgevingsveiligheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet enkel in de realisatie van woningen. Daarmee worden geen risicovolle inrichtingen gerealiseerd.

Water

De omvang van het oppervlaktewater in het plangebied blijft nagenoeg gelijk. Het oppervlakte aan verharding wordt verminderd. Daarnaast wordt een wadi aangelegd. Hierdoor wordt de kans op wateroverlast binnen en rondom het plangebied verkleind.

5.1.4 Conclusie

Bovenstaande effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen negatieve effecten verwacht hoeven te worden. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
 4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit jurisprudentie volgt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing aan ladder

Er is een forse lokale opgave om 'lokale' doelgroepen zoals spoedzoekers, starters en ouderen passende huisvesting te bieden. Er is grote krapte op de woningmarkt en daardoor kunnen deze groepen onder de huidige marktomstandigheden niet slagen op de woningmarkt. Ongeveer 1/2^e deel van de woningen zal beschikbaar komen voor deze lokale doelgroepen. De woningen worden allemaal levensloopbestendig opgeleverd, waardoor zij geschikt zijn voor deze brede doelgroepen en met name ook voor ouderen. De woningbouwopgave en de manier waarop voorliggende ontwikkeling daaraan invulling geeft is eerder besproken in paragraaf 4.3.3 en 4.3.4.

Daarnaast vangt de gemeente vluchtelingen uit Oekraïne op. In totaal gaat het om dit moment om ruim 350 vluchtelingen uit Oekraïne, voor wie tijdelijke, maar kwalitatief betere (nood)opvang noodzakelijk is. Het is niet bekend hoelang de vluchtelingen uit Oekraïne hier blijven en of zij op termijn een 'status' krijgen, waardoor sprake is van opvang in plaats van huisvesting. Voor de vluchtelingen uit Oekraïne geldt in elk geval tot 4 maart 2025 de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB), waardoor zij in Nederland recht hebben op opvang, onderwijs en medische zorg. Bovendien is onbekend of de instroom in Nederland, en daarmee wellicht ook op Schouwen-Duiveland, nog toeneemt.

Ongeveer 45 woningen (1/2^e deel) worden toegewezen aan vluchtelingen uit Oekraïne die hier nu al verblijven. Dit aantal is gebaseerd op een vragenlijst die in maart 2023 is afgenomen onder de vluchtelingen uit Oekraïne op Schouwen-Duiveland. Op basis van de uitkomsten van deze vragenlijst houden we rekening met ongeveer 100 woningen voor deze doelgroep. Het andere deel (ongeveer 30) wordt in Scharendijke gerealiseerd. Omdat de situatie nog onzeker is en we niet in de toekomst kunnen kijken, houden we voorlopig vast aan deze verdeling. Als er meer vluchtelingen terugkeren naar Oekraïne, komen er vanzelfsprekend meer woningen vrij voor andere doelgroepen.

Hoe dan ook moeten we als gemeente te allen tijde waarborgen dat de vluchtelingen uit Oekraïne die nu in de (gemeentelijke en particuliere) opvang verblijven, passende opvang hebben en houden.

Het plan ziet op het realiseren van woningen voor starters, ouderen, spoedzoekers en vluchtelingen uit Oekraïne volgens het 'HIVE-concept'. Met dit type modulaire verplaatsbare woningen kunnen casco's aan elkaar gekoppeld, zowel horizontaal als verticaal, om grotere woningen te realiseren. Deze wijze van flexibel bouwen past in een gemeente waar de druk op de woningmarkt van relatief kortstondige duur lijkt door demografische veranderingen (zie paragraaf 4.3 voor een uitgebreidere toelichting hierop). Daarnaast voorziet voorliggende ontwikkeling in duurzame gebouwen.

Aangezien voorliggende locatie zich binnen de bestaande bebouwde kom bevindt, is een verdere toelichting op de locatiekeuze niet benodigd. Toch wordt hier kort nog op ingegaan.

Het uitgangspunt bij de zoektocht naar geschikte locaties was dat de locaties in gemeentelijk eigendom zijn of op korte termijn komen (zoals bij voorliggend plan met de gronden van de Cornelia). Daarnaast is ook de beschikbare oppervlakte per perceel belangrijk. De gemeente wil namelijk een grote hoeveelheid woningen tegelijk realiseren, zodat het plan financieel haalbaar is. Ook is er door de gemeente gekeken of er voldoende voorzieningen in de omgeving zijn, zoals openbaar vervoer, school, sport en medische voorzieningen. Daarnaast heeft de gemeente ook op hoofdlijnen beoordeeld of de locatie ruimtelijk haalbaar is (bodem, geluid, natuur et cetera).

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water en klimaatadaptatie

Voor een duurzame en hoogwaardige toekomst van de fysieke leefomgeving moet het belang van watersystemen worden betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bouw- en herinrichtingsprojecten kunnen grote gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Door de mogelijke effecten in kaart te brengen en het waterbelang mee te nemen in het project, kunnen problemen met water worden voorkomen.

5.3.1 Kader

Europees en rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de Rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de Rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de Rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken laten zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige

wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Water en bodem sturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Daarom zijn er diverse structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

Er is een grote en urgente maatschappelijke behoefte om voldoende woningen te bouwen, en in aanloop daarnaar toe locaties te vinden die ook in lijn staan met de verstedelijkingsstrategie van Zuid-Holland.

Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Waterverordening

De provincie Zeeland heeft de Waterwet en het Waterbeleid 21e eeuw uitgewerkt in de Waterverordening Zeeland. Hierin staan normen voor de regionale watersystemen (het slotenstelsel). Ze moeten bij hevige neerslag voldoende water kunnen bergen en afvoeren. Voor stedelijk gebied geldt als norm dat er eens in de 100 jaar ernstige wateroverlast mag optreden. Voor het landelijk gebied is de norm eens in de 25 jaar. Waar glastuinbouw is, geldt een norm van eens in de 50 jaar. Aan de hand van deze normen zorgt het waterschap voor de nodige inrichtingsmaatregelen en voorzieningen om wateroverlast te voorkomen.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2022 - 2027 waterschap Scheldestromen

In het Waterbeheerplan 2022 – 2027 laat het waterschap de hoofdlijnen zien van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen. Het waterschap heeft daar namelijk een specifieke verantwoordelijkheid voor. Wettelijk vastgelegde taken zoals het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en het voor het doelmatig zuiveren van afvalwater. Ook heeft het waterschap de taak om het watersysteem en de afvalwaterketen toekomstbestendig te maken zodat de gevolgen van de klimaatverandering kunnen worden opgevangen.

Steeds meer doelen kunnen alleen gerealiseerd worden door goed samen te werken. Met andere partijen, maar ook binnen de organisatie. Daarbij past één nieuw Waterschapsbeheerprogramma, dat gaat over alle primaire programma's van het waterschap en de nadruk legt op datgene wat de programma's met elkaar verbindt. Daarbij past ook een document dat de omgeving centraal zet. Met specifiek aandacht voor thema's als duurzaamheid, innovatie, klimaatadaptatie en de Zeeuwse leefomgeving.

Integraal werken houdt in dat je alle ambities op het gebied van je kerntaken en thema's als duurzaamheid of klimaatbestendigheid in je achterhoofd houdt als je een keuze maakt. Die keuzes vragen om afwegingen. Soms afwegingen tussen verschillende ambities. En vaak de afweging tussen

(maatschappelijke) kosten, baten en risico's; is wat we willen ook haalbaar, betaalbaar en uitvoerbaar? Het invoeren van assetmanagement gaat ons helpen om op een meer eenduidige en transparante manier de juiste afweging te maken.

Ook de inhoud van het WBP weerspiegelt een waterschap dat in ontwikkeling is. Op sommige onderdelen wordt duidelijk hoe we doelen gaan realiseren, op andere onderdelen maken we een voorbehoud - bijvoorbeeld omdat extra onderzoek nodig is. Het WBP biedt aanknopingspunten om op de doelen te sturen en tussentijds te evalueren en rapporteren. Tegelijkertijd laat het de ruimte om jaarlijks in de begroting bij te sturen in de concrete projecten, activiteiten en bijbehorende middelen die nodig zijn om de doelen te bereiken.

Het leidende principe voor Scheldestromen is samen te vatten als 'we zijn een betrouwbare overheid en samenwerkingspartner, die doet waarvoor ze is opgericht én formuleert antwoorden op de noden van deze tijd, maar belooft niet méér dan ze waar kan maken'. Dit leidende principe is langs zes lijnen uitgewerkt die de koers vormen voor de komende 6 jaar.

1. Haalbare en betaalbare uitvoering van de waterschapstaken
2. Samen met anderen werk maken van een integrale aanpak
3. Gebiedsgerichte aanpak en maatwerk als vertrekpunt
4. Grip op het werk, op basis van databeheer en assetmanagement
5. Volgens de principes van duurzaam opdrachtgeverschap
6. Investeren in kennis en innovatie

Afvalwater

In de afvalwaterketen van de toekomst wordt afvalwater op een duurzame en efficiënt manier ingezameld en gezuiverd, zodat het geen bedreiging vormt voor volksgezondheid en omgevingskwaliteit.

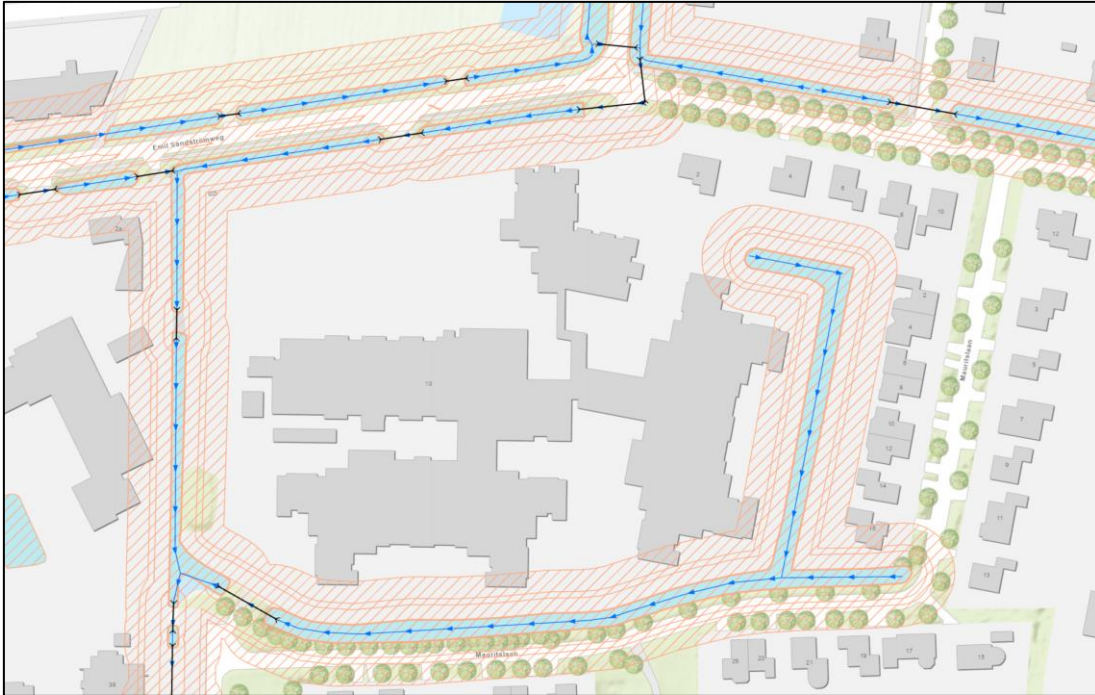
Het beheer en onderhoud is gericht op het in stand houden van het waterlopenstelsel voor berging, doorvoer en afvoer van overtollig water. Daarnaast past het waterschap het watersysteem waar nodig aan om aan de doelen te (blijven) voldoen. Ook zet zij zich in om emissies die nadelig zijn voor de waterkwaliteit, te beperken. In de afvalwaterketen gaat het waterschap de energie efficiency verbeteren. Dat doet zij door duurzame energie en grondstoffen te winnen uit afvalwater. Ook geeft het waterschap in de afvalwaterketen prioriteit aan het veilig stellen van de vereiste functionaliteit door knelpunten weg te nemen en (groot) onderhoud uit te voeren.

5.3.2 Onderzoek

Ontwikkelingen dienen rekening te houden met de in deze waterparagraaf genoemde eisen en uitgangspunten. In deze waterparagraaf wordt naast de beschrijving van de waterstaatkundige situatie en kenmerken bepaald wat de invloed is van de uitvoering van de ontwikkeling op de waterhuishouding. Er is aan de hand van criteria uit de Handreiking watertoets van het Waterschap Scheldestromen nagegaan of het voorliggende plan strijdig is met de waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen. Hierna wordt per thema ingegaan op de wateraspecten.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
<p>Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.</p>	<p>Afbeelding 5.1 toont een uitsnede van de leggerkaart. Er zijn direct rondom het projectgebied enkele duikers aanwezig. Er wordt op dit moment gekeken of deze vervangen of vergroot moeten worden voor de uitvoering van de plannen. Verder heeft voorgenomen ontwikkeling geen invloed op de in het plangebied aanwezige waterschapsobjecten.</p>
<p>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.</p>	<p>Rondom het projectgebied zijn secundaire watergangen aanwezig. De aanwezige waterlopen in het plangebied worden beschermd door de Keur van het waterschap.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als "Maatschappelijk". Met voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied af. In de huidige situatie is er sprake van 12.793 m² verharding (zie afbeelding 5.2 voor hoe dit oppervlakte is berekend). Dit neemt met 2.939m² af naar 9.854 m². (Zie tabel 5.1).</p> <p>Uitgaande van het stedenbouwkundig ontwerp blijft Het wateroppervlak binnen het projectgebied (nagenoeg) gelijk. Door de afname van verhard oppervlak zijn extra water compenserende maatregelen niet benodigd. Als aanvullende maatregel wordt centraal wel een wadi aangelegd om regenwater vast te houden.</p>
<p>Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.</p>	<p>Voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de aanvoer van water.</p>
<p>Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken en drainagewater in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>Het afvalwater wordt afgevoerd door het vuilwaterstelsel van de gemeente. Hemelwater dient via het oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringsstelsel (indien aanwezig) te worden afgevoerd.</p> <p>Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.</p>
<p>Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.</p>

<p>Oppervlaktewaterkwaliteit/ Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.</p>	<p>Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.</p> <p>Dit plan houdt op verschillende manieren rekening met klimaatadaptiviteit, waarmee de veerkracht van het watersysteem wordt vergroot. Dit wordt verderop in deze paragraaf verder toegelicht.</p>
<p>Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.</p>	<p>Alleen het hemelwater dat valt op schone oppervlakken wordt afgekoppeld van de riolering en komt in het grondwater terecht. Dit betekent dat er geen verontreinigd water in het grondwater terecht komt.</p> <p>Tevens is het plangebied niet aangeduid als kwetsbaar gebied of grondwaterbeschermingsgebied.</p>
<p>Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering.</p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.</p>
<p>Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.</p>	<p>Voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de mate van verdroging in en rond het plangebied.</p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Het plan voorziet geen aanpassingen binnen de in en naast het plangebied gelegen NNN-gebieden (Natuurnetwerk Nederland).</p>
<p>Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.</p>	<p>De secundaire watergangen in het projectgebied zijn in beheer bij het waterschap, maar worden in de praktijk onderhouden door de gemeente (Bron: Legger Oppervlaktewaterlichamen Waterschap Scheldestromen).</p>
<p>Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.</p>	<p>Niet aanwezig.</p>



Afbeelding 5.1: Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen waterschap Scheldestromen.



Afbeelding 5.2: Verharding in huidige situatie

Type verharding	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Projectgebied	28.649 m²	28.649 m²
<i>Verharding</i>	12.793 m ²	
Bebouwd		4.938 m ²
Verhard		4.032 m ²
Half verhard		1.403 m ² (telt mee als 701,5 m ² verharding)
Voortuin		365 m ² (telt mee als 182,5m ² verharding)
Totaal verharding	12.793 m²	9.854 m²
onverhard	15.542 m ²	17.599 m ²
Half-onverhard (half-verharding en voortuin)		884 m ²
Totaal onverhard	15.542 m²	18.483 m²
Water	313 m ²	312 m ²
Totaal verharding	12.793 m²	10.516 m²
Afname verharding		9.854 m²

Tabel 5.1: Berekening verharding

Grondwatersysteem

Op basis van het Zeeuws Bodem Venster kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet is gelegen in een gebied dat deel uit maakt van een grondwatertrap.

Klimaatadaptatie

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein door creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of watervasthoudende maatregelen toe te passen. Hierbij valt te denken aan open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of watervasthoudende maatregelen zoals de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer (regenton).

Resultaat watertoets

De ruimtelijke onderbouwing heeft naar verwachting geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. In het kader van wettelijk vooroverleg is deze paragraaf voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. De opmerkingen naar aanleiding van het vooroverleg zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

5.3.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling heeft naar verwachting geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. In het kader van het vooroverleg en de omgevingstafel is een concept van deze BOPA aan het Waterschap Scheldestromen toegestuurd. Het aspect water heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Kader

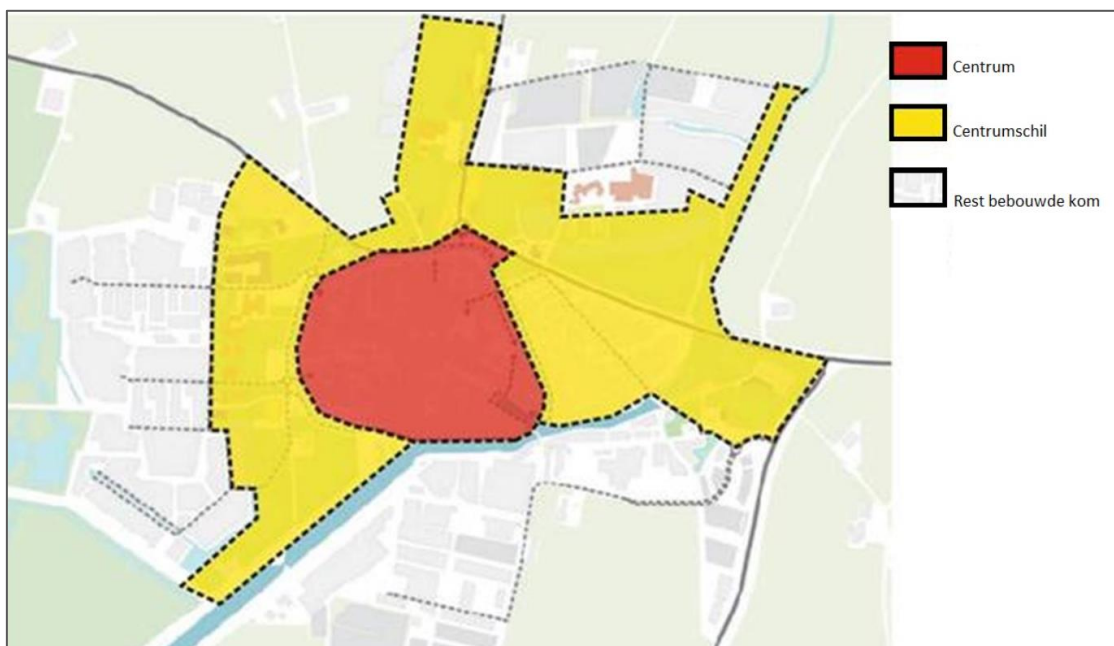
Parapluplan parkeernormen Schouwen – Duiveland

Op 27 september 2018 heeft de gemeente Schouwen–Duiveland het parapluplan parkeernormen Schouwen–Duiveland vastgesteld. Het parkeren in het bestemmingsplan kan worden geregeld door te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels waarin parkeernormen zijn opgenomen. Door de nieuwe parkeerregeling ook aan de nieuwere bestemmingsplannen toe te voegen, gaan ook hier eventuele toekomstige aanpassingen in het parkeerbeleid gelden. Dit paraplubestemmingsplan zorgt dus voor een actuele en uniforme regeling voor het parkeren in alle bestemmingsplannen.

Op dit moment geldt in de gemeente Schouwen-Duiveland het “Parkeerbeleid 2017-2020”. Hierin worden diverse aspecten rondom het parkeren in Schouwen-Duiveland behandeld, zoals parkeerregulering en de toegankelijkheid en het kwaliteitsniveau van parkeerplaatsen. Bewust zijn geen parkeernormen opgenomen, omdat situaties vaak erg specifiek zijn en maatwerk vaak nodig is. Daarvoor kan prima worden gebruik worden gemaakt van de landelijke CROW-richtlijnen, welke zijn vastgelegd in de CROW publicatie nummer 381 “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. In deze publicatie zijn parkeerkecijfers voor verschillende functies opgenomen. Per functie is het kencijfer te bepalen op stedelijkheidsgraad en locatie.

In de beleidsnota wordt voor de gemeente Schouwen-Duiveland de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' aangehouden. Als locatie wordt voor de gehele gemeente, met uitzondering van Zierikzee, 'rest bebouwde kom' (wanneer gelegen binnen de bebouwde kom) en 'buitengebied' (wanneer gelegen buiten de bebouwde kom) gehanteerd.

Voor Zierikzee wordt onderscheid gemaakt in de deelgebieden/locaties 'centrum', 'centrumschil' en 'rest bebouwde kom'. In onderstaande afbeelding 5.3 zijn deze deelgebieden/locaties aangegeven.



Afbeelding 5.3: deelgebieden/locaties centrum, centrum schil en rest bebouwde kom in Zierikzee (Bron Parkeerbeleid 2017 – 2020, Gemeente Schouwen Duiveland)

Het beleid gaat er verder vanuit dat bij nieuwe ontwikkelingen het benodigd aantal parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein wordt gerealiseerd. Wanneer dat niet mogelijk is, moet worden aangetoond dat op openbaar terrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

5.4.2 Onderzoek

Parkeren

Er worden 90 woningen gerealiseerd volgens de volgende typologieën:

In het plan zijn de volgende woningtypen opgenomen:

- Hive enkel (3,8 bij 9,8 meter): 7
- Hive enkel met verdieping (3,8 bij 9,8 meter): 6
- Hive anderhalf (7,6 bij 9,8 meter): 14
- Hive dubbel (7,6 bij 9,8 meter): 59
- Hive 3-voudig (11,4 bij 9,8 meter): 4

Al deze woningen bevinden zich in het sociale huursegment. Daarom wordt voor de locatie uitgegaan van een worst-case parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. In totaal komt de parkeernorm dan uit op $90 \times 1,6 = 144$ parkeerplaatsen. In het definitief ontwerp (afbeelding 3.3 en bijlage 1) zijn deze parkeerplaatsen ingetekend.

Een groter aanbod aan parkeerplaatsen is in deze fase niet gewenst. We willen de gebruikers immers ook stimuleren om te bewegen en te voet dan wel per fiets deel te nemen aan het verkeer. Dit vraagt ook om een omgeving die dat stimuleert. Wonen in een parkachtige setting draagt daar aan bij. Meer verharding ten behoeve van auto(parkeren) stimuleert dit niet en is voorts vanuit duurzaamheid- en klimaatogpunt niet gewenst.

Ook de situering van de parkeerplaatsen past wat dat betreft prima bij de wens om fietsgebruik en wandelen te stimuleren. De woningen zijn gelegen in het groen en ontsloten via paden voor langzaam verkeer.

Beoordeling verkeer

Het plan omvat 90 wooneenheden. Uitgaande van een weinig stedelijke omgeving en rest bebouwde kom komt de gemiddelde verkeersgeneratie volgens het CROW uit op 5,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. In totaal gaat het dan om $90 \times 5,6 = 504$ mvt/etm. Dit is een worst-case benadering, omdat er binnen verschillende doelgroepen ook doelgroepen zijn met een lager autobezit.

Op de Emil Sandströmweg rijden ter hoogte van de planlocatie gemiddeld zo'n 1.600 mvt/etm (telling november 2023). Op het wegvak meer westelijk tegen de Lange Blokweg aan rijden in diezelfde periode gemiddeld zo'n 3.900 mvt/etm. Met de realisatie van voorliggend plan nemen beide intensiteiten (worst case) toe met 504 mvt/etm. Ter hoogte van de planlocatie betekent dit een totaalintensiteit van 2.104 mvt/etm. Voor het wegvak tegen de Lange Blokweg aan komen we dan op een intensiteit van 4.404 mvt/etm.

Landelijk hanteren we (CROW-richtlijn) een maximale intensiteit van 5000-6000 mvt/etm voor een erftoegangsweg. Daar blijven we met de maximale toename nog ver onder voor de Emil Sandströmweg. De genoemde richtlijn is erg ruim en erftoegangswegen zijn er in de praktijk in diverse vormen en maten.

Gemeente Schouwen-Duiveland heeft geen eigen indicatoren ten aanzien van intensiteiten. Het wegvak Emil Sandströmweg ten westen van de Koning Gustaafweg kent een vrijliggend fietspad en kan de maximale intensiteit zoals het CROW hanteert verwerken. We blijven er met toevoeging van de maximaal te verwachten verkeersintensiteit van het plangebied tevens nog ruim onder. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het een maximaal scenario (worst case) betreft én dat er ook nog een afname van intensiteiten zal zijn vanwege het verdwijnen van het huidige gebruik van de locatie Cornelia als opvanglocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne. In de praktijk zal er dus sprake zijn van een beperkte toename. Voor het wegvak ten oosten van de Koning Gustaafweg komen we (worst case) uit op zo'n 2.100 mvt/etm. De te verwachten intensiteiten kunnen verkeerskundig prima afgewikkeld worden. Voor dit wegvak is vanuit dat oogpunt geen aanpassing nodig. Vanuit comfort/netwerk gedacht en de wens om meer mensen te laten fietsen (Nationaal en Zeeuws Toekomstbeeld Fiets) is het wenselijk om het fietspad zoals opgenomen in het plan niet alleen aan te sluiten op het Gouwepad maar ook op het fietspad langs de Emil Sandströmweg.

5.4.3 Conclusie

In het huidige plan is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Het aantal parkeerplaatsen dat is voorzien past goed bij de te verwachten parkeerbehoefte.

De voorziene ontsluitingen in combinatie met de aanleg van fiets- en wandelinfra stimuleren fietsen/wandelen. De verbindingen zijn directer en sneller/beter bereikbaar waardoor deze vorm van verplaatsen meer concurrerend wordt ten opzichte van de auto. De auto kan via de Emil Sandströmweg snel en veilig opgaan in de huidige verkeersstromen. Via de Lange Blokweg komt men op het hoofdwegennet.

Het aspect mobiliteit heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

5.5.1 Kader

Geluidaanachtsgebied langs een weg

Onderzoek moet worden uitgevoerd voor nieuwe woningen die zijn gelegen binnen het aandachtgebied van wegen. Op grond van artikel 3.20 Besluit kwaliteit leefomgeving is een geluidaanachtsgebied een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft voor haar gemeentewegen nog geen basisgeluidemissie of geluidaanachtsgebieden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld geldt ten aanzien van het geluidaanachtsgebied overgangsrecht dat is vastgelegd in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. In dit artikel is vastgelegd dat voor gemeentewegen en waterschapswegen het geluidaanachtsgebied bestaat uit het gebied dat zich aan weerszijden van de as van de weg uitstrekt tot de afstand, gemeten vanaf de rand van de weg zoals hierna is opgesomd:

- a. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;

- b. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt 200 m;
- c. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken 350 m.

Voor dit onderzoek houdt dat in dat voor het verkeer op de route Emil Sandstromweg/Nassaulaan en de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen binnen het plangebied de geluidsbelasting moet worden berekend, omdat binnen het geluidaanachtsgebied van de wegen nieuwe woningen zijn voorzien. Ook de Lange Blokweg is in het onderzoek betrokken omdat voor de bestaande woningen langs deze route de verandering van de geluidsbelasting is bepaald door de ontwikkelingen in het plan.

Geluidgevoelig gebouw

In artikel 3.21 Besluit kwaliteit leefomgeving is aangeduid welke functies als geluidsgevoelig moeten worden beschouwd. Als geluidgevoelige gebouw of een gedeelte van een gebouw zijn aangewezen:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Onder een geluidgevoelig gebouw wordt ook verstaan een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een BOPA mag worden gebouwd.

Standaardwaarde en grenswaarde

Voor een woning binnen het aandachtsgebied van gemeentewegen geldt een standaardwaarde van 53 dB op grond van artikel 5.78t van het Bkl. De grenswaarde langs deze weg categorie bedraagt 70 dB op grond van artikel 5.78u Bkl.

Een overschrijding van de standaardwaarde is alleen mogelijk als geluidsreducerende maatregelen die de geluidsbelasting zoveel mogelijk reduceren tot bij voorkeur de standaardwaarde niet mogelijk zijn. Deze verplichting tot het onderzoek naar maatregelen is vastgelegd in artikel 5.78u Bkl.

In artikel 5.78y Bkl is vastgelegd dat een geluidsbelasting hoger dan de grenswaarde is toegestaan als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen.

Planeffecten

De planontwikkeling veroorzaakt extra verkeersproductie, waardoor de geluidsbelasting op bestaande woningen langs de beschouwde gemeentewegen kan veranderen. In artikel 5.78af Bkl is beschreven op welke wijze deze indirecte akoestische effecten vanwege veranderend verkeer moet worden beschouwd. Artikel 5.78 ah Bkl is van toepassing op wijzigingen in het geluidaanachtsgebied van een weg die gevolgen hebben voor de geluidoverdracht. Dat kan zijn de aanleg van extra verharding van nieuwe weg of de bouw van woningen die een extra geluidsreflectie veroorzaken.

Een plan dat een toename van de verkeersintensiteit of een verandering in het aandachtsgebied van een weg veroorzaakt, voorziet erin dat het geluid door die weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt. De toename van het geluid wordt bepaald door de situatie in een voor die weg maatgevend jaar na de wijziging te vergelijken met de situatie in datzelfde jaar zonder die wijziging.

Een toename van meer dan 1,5 dB is alleen mogelijk als geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om die toename te voorkomen, de toename van het geluid door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde.

Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Als sprake is van een toename van 1,5 dB of meer wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld.

Binnenwaarden

In het Besluit bouwwerken leefomgeving is aangegeven wat de karakteristieke geluidwering moet zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van nieuwe woningen. De karakteristieke geluidwering is voor wegverkeerslawaai in artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vastgesteld en mag niet kleiner zijn dan het verschil tussen het in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als omgevingswaarden bepaalde gezamenlijke geluid. Het gezamenlijke geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, energetisch opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Er geldt voor de karakteristieke geluidwering een minimale eis van 20 dB.

5.5.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage inclusief uitgangspunten, resultaten en berekeningen is bijgevoegd als bijlage 3. De beschouwde wegen in dit akoestisch onderzoek zijn de Lange Blokweg, de route Emil Sandströmweg/Nassaulaan en de nieuwe ontsluitingswegen in het plangebied. Een zone rond een industrieterrein of langs een spoorlijn is niet aan de orde, zodat de geluidsaspecten industrie- en spoorweglawaai buiten beschouwing zijn gelaten.

Hieronder worden kort de resultaten en conclusies uit het akoestisch onderzoek besproken.

Geluidsbelasting nieuwe woningen

Uit die resultaten blijkt dat de geluidsbelasting maximaal 45 dB bedraagt in het noordwestelijke deel van het plangebied. Omdat deze geluidsbelasting ruim lager is dan de standaardwaarde van 53 dB is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en veroorzaakt het aspect wegverkeersgeluid geen belemmering voor de bouw van deze nieuwe woningen.

Geluidsbelasting bestaande woningen (planeffect)

De nieuw te bouwen woningen veroorzaken een toename van het aantal verkeersbewegingen van 504 per weekdag welke worden verdeeld over twee ontsluitingswegen. Ten opzichte van de heersende verkeersintensiteit in 2023 op de Lange Blokweg en het westelijke deel van de Emil Sandströmweg is dit relatief gezien een geringe toename. In dB uitgedrukt bedraagt de toename 0,3 dB langs de Lange Blokweg. Omdat deze toename kleiner is dan 1,5 dB is geen sprake van een significant akoestisch effect. Een dergelijke toename van het geluid is voor het gemiddeld menselijk oor niet waarneembaar en veroorzaakt daarom geen verslechtering van het akoestisch klimaat.

Langs de Emil Sandströmweg is de berekende geluidstoename hoger vooral langs het oostelijke deel van de weg. Omdat uit de resultaten langs de Emil Sandströmweg blijkt dat na de planontwikkeling de

standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden, is sowieso geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geluidstoename is bepaald ten opzichte van de telling uit het jaar 2023 en niet ten opzichte van een prognose-intensiteit voor bijvoorbeeld het jaar 2034. Omdat door de autonome groei van het verkeer de intensiteit in 2034 hoger is dan in 2022, is de relatieve toename van de verkeersintensiteit door de planontwikkeling geringer en dus ook de toename van de geluidsbelasting.

5.5.3 Conclusie

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de standaardwaarde van 53 dB ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Omdat ook wordt geconcludeerd dat de verkeerstoename door de planontwikkeling geen significante negatieve akoestische effecten heeft, kan worden gesteld dat het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen geen negatieve invloed heeft op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Kader

Op grond van de artikelen 5.50 en 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de in artikel 2.4 en 2.5 opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Ook als de gemeente in kwestie deel uitmaakt van een van de aangewezen agglomeraties, moeten de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht in acht worden genomen. De gemeente Schouwen-Duiveland bevindt zich niet in een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.6.2 Onderzoek

Het project gaat om de realisatie van maximaal 90 woningen. Het behoort hierdoor tot een standaardgeval dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van stikstofdioxide en fijnstof.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 5.4 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de omliggende wegen weergegeven, voor de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied liggen. Deze concentraties zijn afkomstig uit de CIMLK-monitoringstool, en bepaald voor het peiljaar 2023.

Uit de CIMLK-monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 15,9 µg/m³, 14,8 µg/m³ en 7,2 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal

6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. In de tabel 5.3 zijn de 15 meetpunten met de hoogste waarden weergegeven. De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor ook geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 5.4. Uitsnede Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, Monitoringsronde 2022, berekeningsjaar 2023. Het projectgebied is indicatief gemarkeerd in rood.

ID	Jaar	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM25 µg/m3	PM10 Overschrijd	
CP.5519	2023		15,9	14,8	7,2	6
CP.6333	2023		15,7	14,8	7,2	6
CP.6631	2023		15,3	14,7	7,2	6
CP.3227	2023		15,1	14,7	7,2	6
CP.5791	2023		15,1	14,7	7,2	6
CP.6738	2023		15,0	14,7	7,2	6
CP.2348	2023		14,9	14,7	7,2	6
CP.5357	2023		15,0	14,6	7,2	6
CP.5087	2023		14,7	14,7	7,2	6
CP.6613	2023		14,6	14,7	7,2	6
CP.6739	2023		14,7	14,7	7,2	6
CP.4360	2023		14,8	14,6	7,2	6
CP.3640	2023		14,7	14,6	7,2	6
CP.5590	2023		14,5	14,7	7,2	6
CP.5212	2023		14,6	14,6	7,2	6

Tabel 5.3 Tabel Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, Monitoringsronde 2022, berekeningsjaar 2023

5.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Geluid door activiteiten

5.7.1 Kader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De gemeente dient ervoor te zorgen dat in het omgevingsplan in ieder geval de regels staan die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- de ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar (bijvoorbeeld afstand tussen een woning en een bedrijf)
- het stellen van regels aan activiteiten op een locatie (bijvoorbeeld via waarden voor geluidmissie of preventieve maatregelen)

De regels aan activiteiten op een locatie in het omgevingsplan voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op basis van de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2 Bkl bevat het gemeentelijk omgevingsplan regels die geluidgevoelige gebouwen beschermen tegen geluid door activiteiten. Het gaat om geluid van alle aan een locatie toe te delen activiteiten behalve het wonen.

Bij elke aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (artikel 5.59, lid 1 Bkl). Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten samen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu.

Door het opnemen van de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl in het omgevingsplan voldoet de gemeente in principe aan de eis van aanvaardbaarheid van artikel 5.59, lid 2 Bkl. De standaardwaarden uit dit artikel zijn gebaseerd op de algemene geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. De gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Daarnaast kan de gemeente kiezen voor afwijkende standaardwaarden voor bedrijventerreinen (5 dB hoger) en voor agrarische gebieden (5 dB lager). Eis hierbij blijft aanvaardbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen. De gemeente kan het gewenste evenwicht ook bereiken door bijvoorbeeld het opleggen van preventieve maatregelen. Dit in aanvulling op de waarde of in de plaats van de waarde.

Milieuzonering nieuwe stijl

Het "groene" boekje Bedrijven- en milieuzonering van de VNG is jarenlang gebruikt als (semi-juridische) leidraad in bestemmingsplannen om daarmee milieucategorieën toe te kennen aan bedrijven. De toekenning van deze (algemene) categorieën geeft echter niet altijd een goed beeld van de daadwerkelijke milieubelasting van een bedrijf. Het ene milieucategorie 3.1-bedrijf kan namelijk veel meer hinder veroorzaken dan een ander milieucategorie 3.1-bedrijf, terwijl ze beiden in dezelfde milieucategorie voorkomen. Al in 2017 heeft het bestuur van de VNG mede daarom aangegeven dat de huidige publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet meer wordt onderhouden of geactualiseerd.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor worden geïntegreerd. Onder de Omgevingswet wordt het gebruikelijk en noodzakelijk om concrete milieunormen op te nemen in het omgevingsplan.

5.7.2 Onderzoek

Voorliggende ontwikkeling maakt geluidgevoelige functies mogelijk. In de directe omgeving van het plangebied is een milieubelastende functie aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt de bestemming Maatschappelijk. Hier is een ziekenhuis aanwezig. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet werden ziekenhuizen in de VNG-richtafstandenlijst tot milieucategorie 2 gerekend, met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het parkeerterrein van het ziekenhuis, dat de grootste geluidsbron is, ligt op meer dan 50 meter afstand van voorliggende ontwikkeling. Er zijn al woningen gebouwd aan de overzijde van de Emil Sandströmweg die dichterbij de bestemming 'Maatschappelijk' en het parkeerterrein van het ziekenhuis liggen. Deze woningen zijn daarom maatgevend. Er kan daarom worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij voorliggende ontwikkeling.

Andersom redenerend kan het geluid dat wordt gerealiseerd bij het parkeren op het terrein van voorliggende ontwikkeling tot overlast leiden bij huidige omwonenden. Voor inwerkingtreding van de Omgevingswet werd voor parkeerterreinen een richtafstand van 30 meter gehanteerd, waarbij moet worden aangemerkt dat het daarbij gaat om openbare parkeerterreinen. In het geval van voorliggende ontwikkeling gaat het enkel om parkeren ten behoeve van de te realiseren woningen. Het aantal verkeersbewegingen zal daardoor lager zijn.

De parkeerplaatsen worden op twee locaties binnen het plangebied gerealiseerd. Aan de westzijde liggen de parkeerplaatsen naast het ziekenhuis, waardoor omwonenden weinig overlast zullen ervaren. Aan de noordoostzijde liggen de parkeerplaatsen dichterbij de woningen. Het beoogd dwarsprofiel op deze locatie is in afbeelding 5.5 weergegeven. Hierop is te zien dat door middel van een groenstrook en een dubbele haag, enige geluiddempende werking kan worden gerealiseerd. Om deze reden en vanwege bovenstaande alinea wordt geacht dat hier een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden gerealiseerd blijft.



Afbelding 5.5: Dwarsprofiel noordoostzijde plangebied (bron: KuiperCompagnons)

5.7.3 Conclusie

Het aspect geluid door activiteiten heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 Kader

Op grond van artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet in het gemeentelijk omgevingsplan rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen, beperken, bestrijden, vluchten en geneeskundige hulpverlening van of in geval van branden, rampen en crises. In de instructieregel is voor zover deze branden, rampen en crises samenhangen met de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines een gedetailleerde uitwerking gegeven. Voor de nadelige gevolgen voor de externe veiligheid, die met deze activiteiten binnen het projectgebied kunnen samenhangen, wordt in de instructieregel een systeem van het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden gehanteerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet een plaatsgebonden risico van 10^{-6} in acht worden genomen. Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd dat het risico op het overlijden van een onbeschermd persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied.

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Aandachtsgebieden maken inzichtelijk in welk gebied zich bij een ongeval bij een activiteit met gevaarlijke stoffen nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Binnen de aandachtsgebieden is extra aandacht nodig om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Voor de bepaling van de aandachtsgebieden is uitgegaan van de bescherming die nieuwbouw en reguliere rampenbestrijding bieden. De gemeente beoordeelt of, en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om mensen in aandachtsgebieden voldoende te beschermen. Het beleidsdoel van het 'aandachtsgebied' is dat voorafgaand aan de besluitvorming wordt nagedacht over de risico's en de mogelijke effecten van een incident bij de (vergunde) activiteit met gevaarlijke stoffen. Onderdeel daarvan is het overwegen van maatregelen die nodig zijn om de veiligheid voldoende te waarborgen en de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit (milieu en gezondheid) voldoende te beschermen.

De aandachtsgebieden zijn onder te verdelen in:

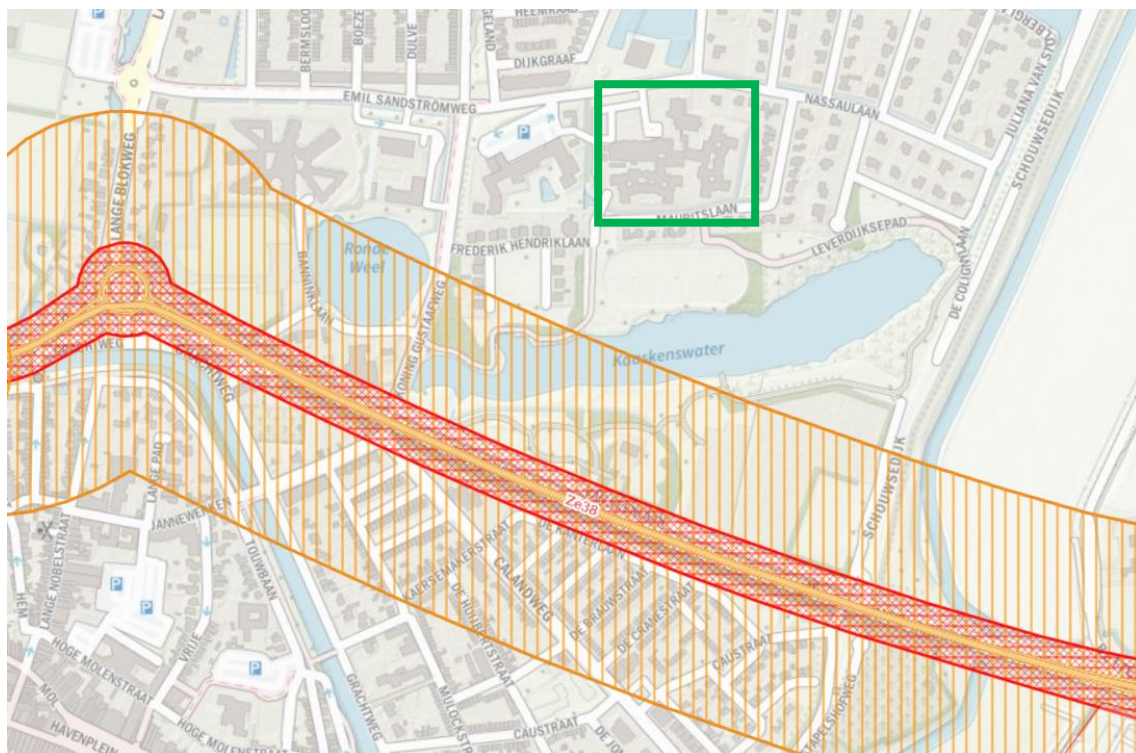
- Brandaandachtsgebieden (BAG): Een BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m² bedraagt.

- Explosieaandachtsgebied (EAG): Een EAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot: 1. een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (een BLEVE: Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m² is, en 2. een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG): Een GAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.
- Voorschriftengebieden: Aandachtsgebieden kunnen leiden tot voorschriftengebieden indien er sprake is van nieuwbouw, voor bestaande gebouwen gelden voorschriftengebieden niet. Indien men zeer kwetsbare gebouwen wil toestaan in een aandachtsgebied wordt dat aandachtsgebied of het gedeelte met nieuwbouw automatisch een voorschriftengebied. Aanvullende bouweisen gelden voor de nieuwbouw zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bij het toestaan van nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen kan de gemeente afzien van een voorschriftengebied, mits goed gemotiveerd. Het bepalen van voorschriftengebieden, de motivatie voor de te nemen maatregelen en dergelijke is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

5.8.2 Onderzoek

Met voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Uit de EV signaleringskaart blijkt dat ten zuiden van het plangebied de transportroute N59 is gelegen (zie afbeelding 5.6).



Afbeelding 5.6: Uitsnede EV signaleringskaart. Het projectgebied is indicatief gemarkeerd in groen.

Toetsing Risicovolle inrichtingen:

Volgens de Risicokaart (Bron: risicokaart.nl) bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op de planontwikkeling. De invloedsgebieden van de dichtstbijzijnde Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied. Andersom zorgt de ontwikkeling van het plangebied niet tot een beperking van deze Bevi-inrichtingen.

Toetsing Vervoer van gevaarlijke stoffen:

Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland zijn de autowegen N57 en N59 en de vaarroute Krammersluizen / Zijpe aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Basisnet.

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied voor het groepsrisico aanwezig van 200 meter, een invloedsgebied van 355 meter voor GF3 transport over de weg en de N59 heeft een invloedsgebied van 880 meter voor toxische stoffen. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van toxische stoffen, waardoor een beschrijving gegeven dient te worden van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

De N57 ligt op een zodanig grote afstand, dat de invloedsgebieden niet over het plangebied reiken. De vaarroute Krammersluizen / Zijpe ligt tevens op een zodanige afstand dat de invloedsgebieden niet over het plangebied reiken.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten.

Door een incident op de weg met een tankwagen met toxische stoffen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Het plangebied is gelegen binnen het bereik van het Waarschuwings- en Alarmerings Systeem (WAS-palen) en daarnaast biedt NL-Alert de mogelijkheid om aanwezigen in het gebied tijdig te waarschuwen.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen dient bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te worden gepast waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. De ventilatiesystemen dienen dus te beschikken over een dichtstand. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen.

Risicocommunicatie naar de bewoners is belangrijk. Bij het sluiten van een huurcontract kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de

maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

5.8.3 Conclusie

Het aspect geluid door omgevingsveiligheid heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Natuur & ecologie

5.9.1 Kader

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving opgenomen. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn hiervoor regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in hoofdstuk 3 instructieregels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om de Natura 2000 gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan. Op grond van het Bkl dient ook een programma te worden opgesteld om tot een reductie van uitstoot en neerslag van stikstof en natuurverbetering te komen. Dit programma kan gevolgen hebben voor gemeentelijke ruimtelijke procedures. Daarnaast biedt het Bkl de mogelijkheid om een gemeentelijk programma voor de aanpak van stikstof vast te stellen. De provincie kan haar beschermingsdoelstellingen in haar omgevingsverordening in de vorm van instructieregels doorleggen aan gemeenten.

5.9.2 Onderzoek

Toelichting onderzoeken

De onderzoeken zijn uitgevoerd voor het intreden van de Omgevingswet. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels die te maken hadden met natuurbescherming ongewijzigd overgenomen in de Omgevingswet. Het beschermingsniveau blijft dus hetzelfde en de bevoegdheidsverdeling blijft ook in grote lijnen hetzelfde. De overgang is dus beleidsneutraal geweest. Dit komt doordat een groot deel van de regels in de huidige Wet natuurbescherming direct voortvloeien uit Europese en internationale verplichtingen, zoals de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. De Omgevingswet moet ook aan die Europese

en internationale verplichtingen voldoen. De resultaten uit de uitgevoerde onderzoeken zoals hieronder beschreven bieden dan ook voldoende zekerheid dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor beschermde flora en fauna, ook al zijn deze uitgevoerd onder voorgaande wetgeving.

Soortenbescherming

Vanwege voorgenomen sloop van de bebouwing op de projectlocatie is door Buijs Eco Consult B.V. in 2021 een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. Vervolgens is door Buijs Eco Consult B.V. in 2023 een nader onderzoek vleermuizen en overige jaarrond beschermde soorten uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6. In het kader van de beoogde woningbouw op de locatie zijn deze onderzoeken in opdracht van de gemeente beoordeeld door het gecertificeerde onderzoeksbureau Econsultancy. In deze second opinion op de onderzoeksrapporten van Buijs Eco Consult B.V. (2021, 2023) is aangegeven of de onderzoeken geheel volgens protocol zijn verlopen en worden waar nodig aanvullende adviezen gegeven. Op basis van de second opinion worden momenteel extra onderzoeken uitgevoerd. Deze second opinion is bijgevoegd als bijlage 11. In onderstaande paragraaf worden eerst de resultaten van de quickscan, dan die van het nader onderzoek vleermuizen en tot slot die van de second opinion uiteengezet. Vervolgens worden de volgende stappen nader besproken.

Onderzoeksresultaten quick scan

Uit de ecologische quickscan is naar voren gekomen dat voor het aantonen danwel mogen uitsluiten van aanwezigheid van soorten nader onderzoek nodig is naar vleermuizen cf. vleermuisprotocol 2021, jaarrond beschermde vogels (huismus, buizerd, boomvalk etc.) en kleine marterachtigen (in het bijzonder wanneer de westelijke groene afscheiding ook verdwijnt). Hierbij is het raadzaam om tijdens dit nader onderzoek ook aandacht te besteden aan eventuele aanwezigheid van dakbroedende vogels. Vanwege het aantreffen van konijn (en verblijfplaatsen) binnen het plangebied is – in ieder geval voor deze soort – een ontheffing soortbescherming noodzakelijk. Afhankelijk van de uitkomsten van het noodzakelijke nader onderzoek is dit mogelijk voor nog meer soorten nodig.

Door Buijs Eco Consult B.V. is vervolgens een nader onderzoek vleermuizen en overige jaarrond beschermde soorten uitgevoerd. Hieronder worden kort de resultaten besproken.

Vleermuizen

Op de locatie is meermaals de aanwezigheid van drie vleermuissoorten aangetroffen; gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

De gewone dwergvleermuis is een vooral object/gebouw bewonende soort. Voor deze soort is in het plangebied tijdens de veldbezoeken ook een verblijfplaats aangetroffen; een groter zomer/paarverblijf en een paarverblijfplaats. Aangenomen wordt dat deze verblijfplaatsen ook (in ieder geval in milde winters) als verblijfplaats gebruikt. Signalen en kenmerken van de bebouwing binnen het plangebied als (massa)winterverblijfplaats zijn niet waargenomen.

De ruige dwergvleermuis is vooral geen boombewonende soort, individuele mannenverblijven (en tijdelijke verblijfplaatsen tijdens migratie) kunnen ook in bebouwing worden waargenomen. Deze zijn ter plaatsen niet aangetroffen. Ook laatvlieger is zonder binding met het planvoornemen waargenomen.

Jaarrond beschermde vogels

Binnen het plangebied zijn geen beschermde functies voor huismus en/of gierwaluw en/of huiswaluw waargenomen. Ook in de te behouden bomen zijn geen nesten van jaarrond beschermde vogels vastgesteld.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied is aanwezigheid van konijn vastgesteld: het betreft een gedeelte van een leefgebied en een/enkele verblijfplaatsen (holen). Voor voorgenomen sloop van de panden van het voormalig zorgcentrum is het noodzakelijk om een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming aan te vragen, voor de soorten gewone dwergvleermuis en konijn.

Aanbevolen wordt om voorgenomen (voorbereiding)werkzaamheden (na ontheffing) uit te voeren buiten de kwetsbare periode uit te voeren (augustus t/m oktober) en de sloop geheel buiten het broed/voortplantingsseizoen te plannen. In een activiteitenplan dienen het planvoornemen, planning, wettelijk belang en de mitigerende en compenserende maatregelen nader uitgewerkt te worden en deze dient vervolgens als basis (achtergronddocument) voor de noodzakelijke ontheffingsaanvraag.

Second Opinion

In het kader van de beoogde woningbouw op de locatie zijn deze onderzoeken in opdracht van de gemeente beoordeeld door het gecertificeerde onderzoeksbureau Econsultancy.

Uit de second opinion volgen de volgende vervolgstappen of andere conclusies:

- Er is een veldbezoek nodig om de geschiktheid van het plangebied voor de gierwaluw vast te stellen of uit te sluiten. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd.
- Nestinspectie naar jaarrond beschermde nesten uitvoeren. Deze inspectie zal worden uitgevoerd.
- Werken in het broedseizoen is mogelijk, mits er broedvogelinspecties worden uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden. Dit is tevens afhankelijk van het gebruik van de onderzoekslocatie door huismussen en/of gierwaluwen. Bij sloop- en nieuwbouw op de projectlocatie zullen broedvogelinspecties plaatsvinden.
- Nader onderzoek vleermuis moet protocollair gespecificeerd zijn op verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd.
- Houd rekening met verlichting ten aanzien van foeragerende en migrerende vleermuizen. In het ontwerp is rekening gehouden met de verlichting voor foeragerende en migrerende vleermuizen.
- Nader onderzoek konijn uitvoeren. Dit onderzoek wordt uitgevoerd.
- Nader onderzoek kleine marterachtigen uitvoeren. Dit onderzoek wordt uitgevoerd.
- Gebruik amfibieënscherm tijdens de werkzaamheden. Er zal bij de werkzaamheden gebruik gemaakt worden van een amfibieënscherm.
- Nader onderzoek huismus uitvoeren. Dit onderzoek wordt uitgevoerd.

Nestinspectie gierwaluw en roofvogels

Door Econsultancy is naar aanleiding van de aanbevelingen uit de second opinion een nestinspectie uitgevoerd. Deze nestinspectie is bijgevoegd als bijlage 12. De inspectie had als doel om vast te stellen of er op locatie Cornelia nader onderzoek benodigd is naar gierwaluwen en roofvogels met een nest met jaarronde bescherming. De inspectie is uitgevoerd middels een veldbezoek en een bureauonderzoek.

Bij de nestinspectie is vastgesteld dat er geen geschikte openingen aanwezig zijn in het Corneliagebouw voor nesten van gierzwaluwen. Daarom is geen nader onderzoek naar gierzwaluwen benodigd.

Bij de nestinspectie zijn ook geen nesten aangetroffen die mogelijk in gebruik zijn door roofvogels, of in gebruik kunnen worden genomen. Er is wel een nest in het noordwesten van het projectgebied aangetroffen. Het nest ligt op geruime afstand van de huidige en toekomstige bebouwing en de boom waarin het nest is gevestigd blijft gehandhaafd. Daarom hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar roofvogels.

Mitigerende maatregelen

Door Econsultancy is een memo geschreven over de te realiseren mitigerende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis op de projectlocatie. Op 11 april 2024 zijn acht vleermuiskasten aangebracht als paar- en zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. De acht vleermuiskasten zijn vóór 15 april 2024 opgehangen om op 15 oktober 2024 de gewenningsperiode van 6 maanden conform het kennisdocument van BIJ12 volbracht te hebben. De locatie van de kasten en nadere toelichting zijn in bijlage 14 opgenomen.

Aanvullend onderzoek Huismus, kleine marterachtigen, konijn

Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen heeft Econsultancy een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar huismus, kleine marterachtigen en het konijn. De rapportage is volledig te lezen als bijlage 15.

In het onderzoeksgebied zijn geen nesten van huismussen aangetroffen. Huismussen toonden geen gebouwgebonden gedrag met de bebouwing op de onderzoekslocatie. Het is hierdoor uit te sluiten dat nesten van huismussen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Ten zuiden van de onderzoekslocatie, bij de Mauritslaan, is paargedrag van huismussen waargenomen. De aantallen kunnen duiden op een gevestigde kolonie in de woonhuizen. Op de onderzoekslocatie is wel een kwetterplek gevonden. Huismussen zijn sociale dieren die sociaal contact nodig hebben. Dit contact vinden ze vaak in groen houtgewas waarbij ze in groepen samenkomen, een zogeheten kwetterplek. Kwetterplekken zijn van het belang voor het goed functioneren van het leefgebied van de huismus, en daardoor verlenen ze aan de Omgevingswet een beschermde status. De kwetterplek blijft tijdens de ingreep echter behouden en vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet noodzakelijk.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan van de bunzing, wezel of hermelijn. Op geen van de camera's is een individu voorgekomen. Ook zijn er tijdens de veldbezoeken geen sporen van marterachtigen waargenomen. De camera's (met uitzondering van de t.b.v. konijnen) zijn te alle tijden functioneel geweest. Het niet waarnemen van individuen uit de groep marterachtigen doet blijken dat de onderzoekslocatie geen functioneel leefgebied voor de bunzing, wezel en hermelijn bezit. Verdere vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet omtrent deze soortgroep zijn niet nodig.

Op de onderzoekslocatie zijn in voorgaande onderzoeken waarnemingen gedaan van konijnen en holen van konijnen. Tijdens het controleren van de camera's zijn foto's van konijnen gezien op de losse camera gericht op konijnen. De foto's zijn met het verdwijnen van de camera echter verloren gegaan. Het is aannemelijk dat de onderzoekslocatie deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van konijnen. Bij de sloop en plannen voor de inrichting dient het konijn meegenomen te worden in de plannen en voor het aantasten van het huidige functionele leefgebied dient het konijn meegenomen te worden in de ontheffingsaanvraag.

Samenvattende conclusie soortenbescherming

Het is niet op voorhand te voorkomen dat tijdens de voorgenomen ingreep één zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zal verdwijnen. Zonder het treffen van maatregelen zal overtreding plaatsvinden van de Omgevingswet, artikel 11.46 lid 1.b. en 1.d. (Bal). In het kader van deze verbodsbepalingen is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een flora en fauna activiteit. Deze vergunning is op 28 augustus 2025 verleend (zie voor het besluit bijlage 16).

Daarnaast kan op voorhand niet worden voorkomen dat essentieel leefgebied van het konijn wordt aangetast. Zonder het treffen van maatregelen wordt artikel 11.54, lid 1.b (Bal) van de Omgevingswet overtreden. Op basis van aanvullend veldonderzoek is geconcludeerd dat er geen burchten zijn aangetroffen op de locatie. Daarnaast zijn er ook geen sporen van konijnen, zoals keutels of wissels, waargenomen. Vaste voortplantings- of rustplaatsen zijn niet aan de orde. Hierdoor is aannemelijk gemaakt dat het projectgebied geen functie meer vervult voor het konijn.

Gebiedsbescherming

De ontwikkellocatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren.

Stikstof

De emissie van stikstof in de aanleg- en de gebruiksfase kan een stikstofdepositie veroorzaken ter plaatse van de stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. De bouwwerkzaamheden veroorzaken emissie van stikstof door de mobiele installaties op de bouwplaats en door de aan- en afvoer van bouw materiaal en bouwvakkers. In de gebruiksfase wordt de emissie van stikstof veroorzaakt door de verkeersbewegingen op het terrein, het gebruik van mobiele installaties met verbrandingsmotoren (zoals graafmachines of heftrucks) en eventuele verbrandingsinstallaties.

Door NOX Advies is een stikstofdepositie-berekening uitgevoerd. Deze berekening is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als bijlage 8. In deze rapportage zijn alle berekeningen en uitgangspunten nader toegelicht. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00 mol N/ha/jaar in zowel de aanleg- als gebruiksfase. Met dit resultaat en met bovenstaande uitgangspunten zijn significante effecten voor de aanleg- en gebruiksfase op voorhand uit te sluiten en is een passende beoordeling niet noodzakelijk. Uit het onderzoek kan daarom geconcludeerd worden dat er vanuit stikstofdepositie geen belemmeringen gelden voor voorgenomen ontwikkeling.

5.9.3 Conclusie

Uit bovenstaande onderzoeken blijkt dat voorliggende ontwikkeling niet leidt tot een significante stikstofdepositie in stikstofgevoelige natuurgebieden.

Op de planlocatie zijn gewone dwergvleermuizen aangetroffen, die met het plan worden verstoord. Eén zomer/paarverblijfplaats en één paarverblijfplaats van deze soort worden met de sloop van het bestaande gebouw op de projectlocatie mogelijk beschadigd en/of vernield. Hiervoor is op 28 augustus 2025 door de provincie Zeeland een vergunning verleend. Zoals blijkt uit onderzoek biedt de onderzoekslocatie verder geen geschikte leefgebiedsfuncties voor kleine marterachtigen, huismussen en konijnen en andere beschermde soorten. Verdere vervolgstappen ten aanzien van de Omgevingswet zijn niet noodzakelijk.

5.10 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

5.10.1 Kader

Landschap

Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in paragraaf 5.1.5: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Daarnaast zijn er beleidskaders vastgelegd, zowel in de provinciale omgevingsvisie als in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Op basis van deze documenten is een beschermingsregime opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

Rijksbeleid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Erfgoedwet deels opgegaan in de Omgevingswet. Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is ook een van de belangen van de Omgevingswet (art 1.2 Ow). In de Omgevingswet staan de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd. Hierin staan bijvoorbeeld onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die tot 1 januari 2024 in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. De bevoegdheden en beschermingsniveaus zijn in grote lijnen gehandhaafd.

De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgooderen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

5.10.2 Onderzoek

Archeologie

Op het plangebied is voor het grootste gedeelte 'waarde - archeologie - 6' van toepassing. Op een kleiner gedeelte in het noordoosten van het plangebied is 'waarde – archeologie - 7 van toepassing'. In de regels van het bestemmingsplan is een verbodsbepaling opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. Deze zijn slechts toelaatbaar wanneer archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. De voorziene ingrepen in de bodem zijn groter dan 2.500 m² (waarde – archeologie – 6) of 5.000 m² (waarde – archeologie – 7). Archeologisch onderzoek is dus benodigd.

Onderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd als bijlage 7.

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Op een diepte vanaf ca. 200 cm -mv bevindt zich naar verwachting de top van het Laagpakket van Wormer. Dit bestaat uit kleiige kwelderafzettingen en zandige geulafzettingen. In het onderzoeksgebied zijn tijdens de sedimentatie van het Laagpakket van Wormer meerdere geulsystemen actief geweest. Op de kreekruigten en de oevers van actieve kreekgeulen kunnen archeologische waarden aanwezig zijn uit het Neolithicum en uit de Bronstijd. Een mogelijk archeologische vindplaats zal zich manifesteren als een archeologische laag, een humeuze, ontkalkte laag met daarin fragmenten vuursteen, aardewerk en houtskool. Er zijn echter tot op heden in het onderzoeksgebied geen bewoningssporen uit het Neolithicum en de Bronstijd op dit niveau aangetroffen.

Nadat door het ontstaan van een gesloten kustlijn de sedimentatie van zand en klei ten einde kwam, vond er op uitgebreide schaal veenvorming plaats in het gebied. Dit veen is in de IJzertijd en de Romeinse tijd ontgonnen en geschikt gemaakt voor landbouw en bewoning. Hierdoor kan de top van het veen verwaard

zijn geraakt. Bij een mogelijke archeologische vindplaats op dit niveau zijn in de veraarde top laag fragmenten aardewerk en houtskool aanwezig. Indien intact aanwezig wordt deze op een diepte vanaf ca. 150 cm -mv verwacht.

In de Vroege Middeleeuwen is het gebied vervolgens weer vatbaar voor overstromingen vanuit de zee geworden. De afzettingen die in deze periode afgezet zijn worden tot het Laagpakket van Walcheren gerekend. De kwelders rondom Zierikzee zijn in ca. 1.200 n. Chr. ingedijkt. Mogelijk zijn in het gebied bewoningsresten uit de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd aanwezig, maar het historisch kaartmateriaal uit de 16e eeuw en daarna suggereert dat het gebied in gebruik is geweest als bouwland of als weiland dat wordt doorsneden door een weg. Volgens de Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000 is de top van het Laagpakket van Walcheren afgegraven. Hiernaast is het aannemelijk dat de huidige inrichting van het plangebied voor verstoringen heeft gezorgd. Op basis van een hoogtekaart kan worden geconcludeerd dat rondom de bebouwing een ca. 50 cm dik ophogingspakket aanwezig is, dit pakket kan een conserverende werking hebben gehad voor onderliggende resten.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is gebleken dat de diepere ondergrond uit grotendeels kalkloze wad- en kwelderafzettingen die kunnen worden ingedeeld bij het Laagpakket van Wormer (Formatie van Naaldwijk) bestaat. Hierboven is een veenlaag (Hollandveen Laagpakket, Formatie van Nieuwkoop) aanwezig. In een aantal boringen is de top van het veenpakket veraard. Het bovenste pakket bestaat uit wad- en kwelderafzettingen die worden ingedeeld bij het Laagpakket van Walcheren. De bovenste 105 tot 190 cm bestaat uit een omgewerkt pakket. Deze verstoring is waarschijnlijk veroorzaakt door moerteringwerkzaamheden vanaf de Late Middeleeuwen en mogelijk ook bij de huidige inrichting van het plangebied.

Het is onduidelijk in hoeverre de onderste wad- en kwelderafzettingen (Laagpakket van Wormer) een bewoonbaar niveau vormde in het Neolithicum of de Bronstijd. Met name kreekruggen en oevers zouden bewoond kunnen zijn geweest. Aanwijzing voor rijping in de vorm van een vegetatieniveau of een (matig) stevige consistentie ontbreken echter.

In een aantal boringen (1, 5, 6, 9, 12, 14, 15, 18, 19) is de top van het bovenliggende veenpakket veraard, hier kunnen nog resten uit de IJzertijd of de Romeinse tijd aanwezig kunnen zijn.

Advies

ADC ArcheoProjecten adviseert om bij verstoringen dieper dan 110 cm -mv (1,53 m – NAP = hoogste voorkomen intacte veraarde veentop plus een buffer van 30 cm) in de gebieden met een intacte veraarde veentop een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Geadviseerd wordt om ook de locaties van de gestuite boringen hierbij mee te nemen omdat niet bekend is hoe de natuurlijke ondergrond er hier uitziet. Bij dit onderzoek kan mogelijk ook een uitspraak worden gedaan over de aard van de kalkloze zandige afzettingen van het Laagpakket van Wormer in de diepere ondergrond. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan worden beslist of aanvullend onderzoek, ook ter plaatse van de bestaande bebouwing, noodzakelijk is.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

5.11.2 Onderzoek

In 2023 heeft ABO-Milieuconsult een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de projectlocatie door ABO-Milieuconsult. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze onderbouwing.

De bovengrond is licht verontreinigd met drins. De achtergrondwaarde voor lood, kwik en/of PCB worden overschreden (licht verontreinigd). In de ondergrond wordt de achtergrondwaarde voor lood en/of kwik overschreden (licht verontreinigd). Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen. In de gedempte watergangen wordt de achtergrondwaarde voor lood overschreden (licht verontreinigd). Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de contactzone (0,0 – 0,5 m-mv) visueel geen asbest aangetroffen of analytisch aangetoond.

Het licht verhoogde gehalte aan lood, kwik, drins en PCB in de grond en de licht verhoogde concentraties aan molybdeen in het grondwater zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Asbest wordt analytisch niet aangetoond.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

5.11.3 Conclusie

Het aspect bodem heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast houden we rekening met het volgende aandachtspunt in het vervolg: indien van de locatie grond wordt afgevoerd en elders wordt toegepast is aanvullend onderzoek naar PFAS nodig. Op dit moment is nog niet zeker wat er met de grond zal gebeuren. Indien aanvullend onderzoek nodig is zal dit worden uitgevoerd.

5.12 Geurhinder

5.12.1 Kader

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het projectgebied zijn toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het deelprojectgebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het deelprojectgebied, optreedt. In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het gemeentelijk omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het projectgebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente om te beslissen of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het projectgebied aanvaardbaar te laten zijn.

5.12.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen veehouderijen gevestigd. Daarnaast zijn er rondom het plangebied al veel woningen gelegen, die daarmee maatgevend zijn. Het aspect 'geur' hoeft dan ook niet nader onderzocht te worden.

5.12.3 Conclusie

Het woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven of voorzieningen worden niet onevenredig beperkt. Het aspect geur heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Trillingen

5.13.1 Kader

Op grond van artikel 5.83 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen; het plan moet erin voorzien dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Het toepassingsbereik van deze instructieregel omvat alle activiteiten die met het omgevingsplan zijn toegestaan, met uitzondering van de activiteit wonen. In artikel 5.86 van het Bkl is aangegeven dat hieraan wordt voldaan als aan het omgevingsplan standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen worden verbonden.

5.13.2 Onderzoek

Voorgenomen ontwikkeling maakt geen trillingveroorzakende activiteiten mogelijk. Binnen en rondom het projectgebied zelf geldt een maximale rijsnelheid van 30 km per uur. Er zullen dan ook geen trillingsniveaus optreden die de standaardwaarden overschrijden. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het thema trillingshinder.

5.13.3 Conclusie

Het aspect trillingen heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Licht en Duisternis

5.14.1 Kader

Kunstmatige verlichting komt voor bij (autosnel)wegen, (fiets)paden, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, recreatieterreinen, glastuinbouwbedrijven, sportterreinen (maneges, golfbanen, tennisbanen, voetbalvelden, e.d.). Mogelijk negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door enerzijds de aard, intensiteit en duur en plaats van de verlichting en anderzijds door de kans op blootstelling, die gerelateerd is aan de omgeving en de leefwijze van mens en dier.

5.14.2 Onderzoek

De projectlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Zierikzee en wordt omringd door andere bebouwing. Hierdoor is er al sprake van enige verlichting op en rond het projectgebied. Met de ontwikkeling van woningbouw neemt de lichtuitstraling toe. Het is wenselijk om eventuele lichtuitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken. De lichtbronnen die in het plangebied worden beoogd (zoals verlichting in de openbare ruimte) worden niet rondstralend, maar zoveel mogelijk naar de wegen

en paden gericht zodat er weinig lichtuitstraling naar boven plaatsvindt. Bovendien wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van zuinige ledverlichting in zachte kleurtinten.

5.14.3 Conclusie

De mogelijke lichthinder vormt echter geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het aspect licht en duisternis. Daarmee is er vanuit dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Gezondheid

5.15.1 Kader

Overheden moeten bij het ontwikkelen van gebieden zo vroeg mogelijk nadenken over het realiseren van een gezonde fysieke leefomgeving. Zij kunnen eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken in verschillende instrumenten van de Omgevingswet.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

5.15.2 Gezondheid in het projectgebied

Het doel van het plan is het creëren van duurzame, gezonde en hittebestendige woningen in een groene omgeving. In het ontwerp van de woning staat het bijdragen aan het fysieke en mentale welzijn van de gebruiker centraal. De woningen dragen op verschillende manieren bij aan gezond en comfortabel wonen.

Het ontwerp van het projectgebied draagt bij aan een actieve en gezonde levensstijl. Het gebied nodigt zowel nieuwe bewoners, als de huidige omwonenden van Zierikzee uit tot wandelen en ontspannen in de groene schakel. Door de nabijheid van het projectgebied bij het centrum van Zierikzee zijn dagelijkse boodschappen en behoeften ook door middel van actieve mobiliteit (wandelen en fietsen) goed mogelijk.

Vanuit de woningen zijn mensen direct buiten in het groen, wat een positief effect heeft op de mentale gezondheid. Het landschap waarbinnen de woningen worden gerealiseerd biedt vele aanleidingen voor ontmoeting en bewegen. Bankjes en open plekken worden door 'ommetjes' met elkaar verbonden. Hiermee wordt een landschap gecreëerd dat een bijdrage levert aan de sociale samenhang tussen bewoners en dat beweging stimuleert. De groene omgeving draagt ook bij aan de lokale biodiversiteit. Een hogere biodiversiteit draagt bij aan gezondheid, welzijn en kwaliteit van leven.

Aansluitend op de handreiking *Gezonde leefomgeving in het omgevingsplan* van de GGD GHOR Nederland wordt het gehele projectgebied ingericht met levensloopbestendige woningen, waar ouderen (maar ook anderen) veilig en prettig kunnen wonen. Daarnaast heeft de GGD Zeeland bij de Omgevingstafel aangegeven aandacht te willen voor parkeren dichtbij de woningen voor ouderen, goed begaanbare wandelpaden en bankjes om te rusten. Daarnaast wordt gepleit voor een houtstookvrije wijk. In de

woningen worden geen open haarden voorzien en met de inrichting van het projectgebied is rekening gehouden met de aanbevelingen van de GGD.

Het projectgebied ligt op loop- of fietsafstand van de belangrijkste voorzieningen in Zierikzee, waardoor bewoners op basis van actieve mobiliteit de belangrijkste voorzieningen kunnen bereiken.

Voor het overige kan op basis van de verschillende milieuaspecten die in dit hoofdstuk zijn besproken, worden gesteld dat het wonen op de beoogde locatie in Zierikzee in goede gezondheid mogelijk is en ook een gezonde levensstijl stimuleert.

5.15.3 Conclusie

De stedenbouwkundige inrichting van voorliggende ontwikkeling is zo opgezet dat een gezonde leefomgeving wordt gerealiseerd voor toekomstige bewoners en huidige omwonenden. Vanuit het aspect gezondheid is daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 Duurzaamheid

5.16.1 Kader

Er is geen wettelijk kader voor ruimtelijke plannen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulariteit, maar er zijn wel nationale, regionale en lokale doestellingen waarmee aan de doelbijdrage kan worden getoetst.

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaattop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgas aansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De

aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen zijn vanaf 2021 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energieneutrale gebouwen wordt een strategie geschetst om te komen tot bijna-energieneutrale gebouwen, zowel bij nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen. Het grote verschil tussen EPC en BENG is dat bij deze nieuwe eis energiebesparing belangrijker is dan energieopwekking. Waar bij de EPC-eis het nog mogelijk was om energieverliezen met bijvoorbeeld zonnepanelen te compenseren, kan dit met de nieuwe BENG eisen niet meer. Vergunningaanvragen die na 1 januari 2021 worden ingediend moeten voldoen aan deze BENG- norm

5.16.2 Onderzoek

Met de realisatie van de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid, klimaat en energie. Zo worden de woningen onder meer gasloos gebouwd, en wordt voldaan aan de BENG-eisen.

De HIVE-woningen zijn duurzaam en zelfs in zeer grote mate circulair. De woningen kunnen ook na 100 jaar nog worden hergebruikt. De woningen zijn eindeloos aanpasbaar en zijn daardoor flexibel inzetbaar. In de basis bestaat een HIVE-woning uit een betoncascos dat verder is uitgewerkt met steenstrips, plaatmateriaal, houten gevelmaterialen en kozijnen, waardoor veel gebruikt wordt gemaakt van duurzame materialen.

Onderzocht wordt of de woningen naast zonnepanelen ook van een sedumdak met biobased isolatiemateriaal kunnen worden voorzien. Daarmee worden de woningen klimaatbestendig. Ook het projectgebied wordt klimaatbestendig ingericht. Er is meer dan in de huidige situatie ruimte voor oppervlaktewater en waterberging, de omgeving van de woningen. Daarnaast wordt veel beplanting toegevoegd van bomen, struiken, kruiden gras, hagen tot klimplanten en ontstaat daardoor meer ruimte voor biodiversiteit.

5.16.3 Conclusie

Het plan voldoet in ieder geval aan de wettelijke normen en vereisten op het gebied van duurzaamheid, en geeft waar mogelijk invulling aan de verschillende duurzaamheidskaders.

5.17 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), niet gesprongen explosieven, beschermingszones en dergelijke. Er zijn geen andere belemmeringen in het projectgebied aanwezig.

6. MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE HAALBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten. De volgende activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Wanneer er kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt, dient het kostenverhaal via een van onderstaande opties te worden verzekerd:

- a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit; of
 2. via de gronduitgifte-overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige kostenverhaalsgebied in eigendom heeft;
- b. via regels kostenverhaal in het omgevingsplan, waarbij gekozen wordt tussen:
 1. een systeem met tijdvak: vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten op voorhand goed te berekenen zijn;
 2. of zonder tijdvak: een nieuw systeem voor gebiedsontwikkelingen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum, waardoor kosten en opbrengsten op voorhand moeilijker te berekenen zijn en er gewerkt wordt met scenario's.

Ongeacht de systeemkeuze hebben de regels kostenverhaal in ieder geval betrekking op het verhalen van kosten (gekoppeld aan een kostenverhaalsgebied). Net als in een exploitatieplan (onder de Wro) kunnen in dit verband ook regels in het omgevingsplan worden opgenomen over:

- fasering van en koppelingen tussen werkzaamheden en/of activiteiten;
- locatie-eisen;
- woningbouwcategorieën (artikel 5.161c Bkl).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de gemeente initiatiefnemer, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Er is onder meer financiële dekking door een speciale bestemmingsreserve voor de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. In hetzelfde raadsvoorstel als waarin de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de raad, heeft de raad ook ingestemd met de financiële dekking van het project.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Participatie

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van woningen voor spoedzoekers, starters, ouderen en vluchtelingen uit Oekraïne. Er is vanuit alle drie genoemde groepen grote behoefte aan (betaalbare) woningen, die door middel van voorliggende ontwikkeling kunnen worden gerealiseerd. Ook maatschappelijk is veel aandacht voor deze groepen en is er zowel bestuurlijk als maatschappelijk veel aandacht om de woningbouw voor deze groepen te versnellen.

Door de gemeente is begin oktober 2023 een informatieavond georganiseerd. Hier konden bewoners en belanghebbenden vragen stellen en hun zorgen uiten. Er zijn vele diverse vragen gesteld, maar ook opmerkingen en tips gegeven door belanghebbenden. Deze vragen, tips en opmerkingen zijn samengevat in een vraag- en antwoordnotitie. Deze is bijgevoegd als bijlage 9. Daarnaast is door de gemeente een notitie opgesteld waarin de aanpassingen tussen het SO en het VO inzichtelijk zijn gemaakt. Deze notitie is als bijlage 10 toegevoegd.

Op 16 januari 2024 is opnieuw een informatieavond georganiseerd voor belanghebbenden. Ook van deze avond is een vraag- en antwoordnotitie opgesteld. Deze notitie is bijgevoegd als bijlage 13.

Er is daarnaast door de gemeente een website gemaakt waarop de laatste ontwikkelingen worden bijgehouden². Door het achterlaten van hun emailadres kunnen belanghebbenden en geïnteresseerden op de hoogte worden gehouden.

Voorliggende BOPA en de milieuonderzoeken zijn besproken met regionale gesprekspartners in de Omgevingstafel. Hierbij zijn onder andere de GGD en de provincie Zeeland betrokken geweest. Waar nodig zijn de opmerkingen en aanvullingen vanuit de Omgevingstafel verwerkt.

In het kader van de uitgebreide BOPA-procedure wordt de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Het ontwerpbesluit van de aanvraag omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Conclusie

Ondanks kritische kanttekeningen van inwoners ten opzichte van de doelgroepen voor huisvesting, is er tijdens de planvorming zo veel als mogelijk rekening gehouden met de input van 'de omgeving' en is het ontwerp hierop waar mogelijk aangepast. Ruimtelijk gezien zijn er geen noemenswaardige knelpunten, waardoor het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht wordt.

² Website gemeente: <https://www.schouwen-duiveland.nl/wonen-en-verhuizen/wonen-op-schouwen-duiveland/modulair-wonen-in-scharendijke-en-zierikzee>