

Ladder voor duurzame verstedelijking woon-werkkavels Meubelramalocatie

Schouwen-Duiveland

identificatie

projectnummer:

0703.009389.00

opdrachtgever:

ing. J.C.C.M van Jole

planstatus

datum:

06-11-2015

status:

definitief

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Algemeen	7
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
Hoofdstuk 2	Wordt voorzien in een actuele regionale behoefte en kan deze gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied?	11
2.1	Vraag naar woon-werkkavels	11
2.2	Aanbod woon-werkkavels Schouwen-Duiveland	13
2.3	Conclusies actuele regionale behoefte en mogelijke realisatie in bestaand stedelijk gebied	17
Hoofdstuk 3	Ontwikkeling van woon-werkkavels in Nieuwerkerk	21
3.1	De regio Schouwen-Duiveland	21
3.2	Specifieke behoefte woon-werkkavels Nieuwerkerk	21
3.3	Woningmarktafspraken Nieuwerkerk	23
3.4	Bestaand stedelijk gebied Nieuwerkerk	23
3.5	Is er sprake van een goede ontsluiting van de Meubelrama-locatie?	24
Hoofdstuk 4	Conclusie duurzaamheidsladder	25
4.1	Beleidsmatig	25
4.2	Woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie zorgvuldig afgewogen	25
Bijlagen		27
Bijlage 1	Cijfers Kamer van Koophandel	29
Bijlage 2	Bestaand aanbod woon-werklocaties	31
Bijlage 3	Locatiescan	33
Bijlage 4	Intentieovereenkomsten	39
Bijlage 5	Beleidskader	47
Hoofdstuk 1	Algemeen	
Hoofdstuk 2	Rijksbeleid	
2.1	Beleid	
2.2	Toetsing en conclusie	
Hoofdstuk 3	Provinciaal beleid	
3.1	Beleid	
3.2	Toetsing en conclusie	

Hoofdstuk 4	Gemeentelijk beleid
4.1	Beleid
4.2	Toetsing en conclusie

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Stolp Projecten v.o.f. (initiatiefnemer hierna: De Stolp) heeft de afgelopen jaren plannen ontwikkeld voor Nieuwerkerk waarbij de ruimtelijke en functionele potentie van de Stolpweg, de gronden grenzend aan de zuidzijde van Timmerman Natuursteen, C1000 locatie aan de Deltastraat, de Meubelrama-locatie en de locatie Prins beter worden benut. De locaties zijn allen gelegen in Nieuwerkerk.

Het gaat daarbij onder andere om het verplaatsen van twee supermarkten en kleinschalige detailhandel naar de locatie Stolpweg, het onder voorwaarden (door middel van een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk maken van een tankstation aan de Stolpweg, het herbestemmen en realiseren van woonwerkkavels op de Meubelrama-locatie, het vestigen van een tuincentrum in het pand van de Jumbo en de vestiging van bedrijvigheid en een bedrijfswoning op de locatie Vierbannenstraat 2. Er is sprake van een integrale ontwikkeling waarbij de locaties alleen in onderlinge samenhang ontwikkeld mogen worden.

Voor het bevorderen van duurzaam ruimtegebruik is in het rijksbeleid de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: duurzaamheidsladder) opgenomen en deze is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De duurzaamheidsladder is een proces vereiste en houdt in dat bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

De beoogde woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie liggen deels buiten bestaand bebouwd gebied. Een zorgvuldige afweging op basis van de duurzaamheidsladder is gewenst.



Figuur 1.1 Projectlocaties

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Beleid

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

In het artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) staan de drie stappen van de Ladder van Duurzame verstedelijking als volgt beschreven:

- De beoogde ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte. De relevante regio is afhankelijk van de ontwikkeling. De behoefte moet voortkomen van consumenten. De effecten op de leegstand moeten hierbij in overweging worden genomen.
- Als er behoefte is aan een ontwikkeling, dan moet getracht worden deze in te passen binnen bestaand stedelijk gebied door herontwikkeling, intensivering of transformatie. Voor ontwikkeling van detailhandel geldt de voorkeur voor ontwikkeling in of aansluitend aan bestaand winkelgebied.
- Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Ter plaatse van de Meubelramalocatie wordt het bestaande stedelijk gebied van de kern Nieuwerkerk aan de oostzijde voorzien van een passende afronding met 6 woon-werkkavels en een landschappelijke inpassing. Voor de specifieke ontwikkeling van de woon-werkkavels kan op basis van jurisprudentie (zie onderstaand) gesteld worden, dat daarbij geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals genoemd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is voor deze specifieke ontwikkeling dan ook niet nodig.

Jurisprudentie

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de in de vorige paragraaf aangegeven voorwaarden. Uit recente uitspraken is gebleken dat als het gaat om een kleinschalige ontwikkeling er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals genoemd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de volgende uitspraken:

ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471;

ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252.

Zienswijzen bestemmingsplan Entree van Nieuwerkerk

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat nader onderzoek naar de drie stappen van de Ladder van Duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is aangezien voor de woon-werkkavels sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. Naar aanleiding van zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Entree van Nieuwerkerk is onderhavige onderbouwing duurzaamheidsladder opgesteld om aan te tonen dat evenwel aan de voorwaarden uit de ladder voor duurzame

verstedelijking wordt voldaan.

Hoofdstuk 2 Wordt voorzien in een actuele regionale behoefte en kan deze gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied?

2.1 Vraag naar woon-werkkavels

2.1.1 Algemene tendensen met betrekking tot de vraag naar woon-werklocaties

Wat is de toekomst van bedrijventerreinen en woon-werklocaties binnen Nederland¹

Huidig bedrijventerreinen beleid

Een bedrijventerrein is een werklocatie die een gemeente afbakt en aanbiedt aan een bedrijf. De werklocatie sluit aan bij de wensen van veel bedrijven en milieuoverlast wordt voorkomen.

Bedrijventerreinen hebben een belangrijke functie: ze huisvesten 30% van de werkgelegenheid en bieden ruimte aan groeiende bedrijven binnen de gemeente. Uit het onderzoek van het Planbureau voor de leefomgeving blijkt dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen voornamelijk toeneemt door de groei van bestaande bedrijven uit de gemeente zelf en in veel mindere mate door de vestiging van bedrijven van buiten de gemeente.

Alle gemeenten in Nederland, groot of klein, zijn sterk gericht op de aanleg van nieuwe terreinen: bij de uitgifte van grond voor een bedrijventerrein wordt direct weer nieuwe grond gereserveerd. Hierdoor is er juridisch-planologisch veel meer grond dan daadwerkelijk wordt gebruikt en is deze voorraad niet afgestemd op de daadwerkelijke behoefte van de markt. Dit geldt ook voor de gemeente Schouwen-Duiveland.

Toekomstige vestigingsvoorkeur bedrijven

Al decennia lang voert Nederland in navolging van de CIAM beweging een ruimtelijk beleid van functiescheiding, een scheiding tussen wonen en werken. Werken staat daarbij voor fabrieken en zware productie. Dit is het fundament van bedrijventerreinen. Hoewel het merendeel van de overlast veroorzakende bedrijven zich inderdaad op een bedrijventerrein bevinden is er ook bedrijvigheid die andere locatie-eisen stellen. Vele gemeenten negeren dit of veronderstellen dat het functiescheidingsbeginsel ook voor die andere bedrijven geschikt is. Wanneer zoals tijdens de huidige economische crisis het aantal banen in de industrie afneemt, neemt ook het belang van monofunctionele functiescheiding af.

Daarmee wordt het voor gemeenten belangrijker om het aanbod van soorten werklocaties – niet alleen op bedrijventerreinen maar ook in woonkernen of in gemengde zone van wonen en werken – hierop aan te passen.

Toekomstig beleid

Niet alle bedrijven voelen zich thuis op een bedrijventerrein. Daarnaast hangt de beslissing van een bedrijf om zich al dan niet te vestigen op een bedrijventerrein of daar al dan niet te blijven niet alleen af van zijn vraag naar locatiemarkten maar ook van het aanbod aan werklocaties. Gemeenten hebben hierop een grote invloed. Dat betekent dat de toekomst van bedrijventerreinen niet alleen een

zaak is van de toekomstige vraag van naar werklocaties maar ook van het gevoerde overheidsbeleid.

De komende jaren neemt de vraag naar reguliere bedrijventerreinen af. Een belangrijke ontwikkeling voor de vraag naar bedrijventerreinen op de langere termijn is de verschuiving van de sector van economie en industrie naar zakelijke dienstverlening.

Deze verandering kan ertoe leiden dat bedrijfspanden van industriële bedrijven leeg komen te staan. Het is niet duidelijk of deze panden en terreinen zonder meer geschikt zijn of kunnen worden gemaakt voor de toekomstige vraag.

Noch het beleid noch de prognoses houden hier voldoende rekening mee. Het gaat hier om een herstructureringsopgave die gemeenten beginnen te herkennen en erkennen. Het bedrijventerreinenbeleid behoeft richting de toekomst een ander accent. Van het aanleggen van nieuwe terreinen voor de reguliere bedrijven naar een beleid voor de gehele voorraad. Dus ook voor bedrijven die niet thuis horen op een bedrijventerrein. De gemeente Schouwen-Duiveland herkent dit.

Toename aantal zelfstandigen in Nederland

De afgelopen tien jaar is het aantal zelfstandigen in Nederland met ruim 200 duizend toegenomen. Deze groei is geheel toe te schrijven aan de groei van zelfstandigen zonder personeel. Hun aantal groeide naar 728 duizend personen in 2011, terwijl het aantal zelfstandigen met personeel stabiel bleef op ongeveer 350 duizend personen.

Koploper is de commerciële dienstverlening, waar het aantal zelfstandigen zonder personeel groeide van 214 duizend personen in 2002 naar 302 duizend personen in 2010. Het gaat hierbij vooral om de zakelijke dienstverlening. In de nijverheid (hoofdzakelijk bouw en industrie) groeide het aantal zelfstandigen zonder personeel, terwijl het aantal werknemers afnam. Het aantal zelfstandigen zonder personeel liep op van 84 duizend in 2002 naar 124 duizend in 2010, maar het aantal werknemers daalde in dezelfde periode van ruim 1,4 miljoen naar ruim 1,2 miljoen. Alleen in de landbouw, bosbouw en visserij was sprake van een afname in het aantal zelfstandigen.

Ook het aantal zelfstandigen op Schouwen-Duiveland is de afgelopen 5 jaar toegenomen. Het aantal hoofdvestigingen met maximaal 4 personen bedroeg in 2008 2.416 en in 2013 3.258 vestigingen. Dit betekent een toename van 842 zelfstandigen in 5 jaar tijd. Zelfstandigen die als ze willen doorgroeien ook behoefte hebben aan een nieuwe (woon)werklocatie.

In bijlage 1 zijn de cijfers van de Kamer van Koophandel toegevoegd.

2.1.2 Vraag naar woon-werkkavels in de regio Schouwen-Duiveland

Om de actuele vraag uit de markt naar woon-werkkavels in de regio Schouwen-Duiveland inzichtelijk te krijgen is bij makelaars Sinke Komejan uit Zierikzee en Kooijman uit Nieuwerkerk gericht navraag gedaan. Bij deze makelaars hebben 13 ondernemers te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn in/op zoek te zijn naar een woon-werkkavel. Hiervan zijn er specifiek 8 geïnteresseerd in een woon-werkkavel in Nieuwerkerk. Deze gegevens zijn overlegd aan de gemeente. In verband met privacy en bedrijfsbelangen van de geïnteresseerden zijn deze niet opgenomen in deze rapportage.

Het is de verwachting van de makelaars dat wanneer een of meerdere woon-werklocaties daadwerkelijk juridisch-planologisch geregeld zijn en deze beschikbaar komen voor de markt, de vraag nog verder zal toenemen met name gezien de forse toename van het aantal zelfstandigen. Het gaat dan voornamelijk om kleinere bedrijven uit de bouw, koeriers, stoffeerdere, schilders, loodgieters en dergelijke.

2.1.3 Woningmarkt gemeente Schouwen-Duiveland

Woonvisie

In de Woonvisie van de gemeente Schouwen-Duiveland staat het volgende aangegeven voor de

woningmarkt:

- nog een lichte groei van het aantal huishoudens;
- behoefte aan koopwoningen in het middensegment;
- vraag naar middeldure en dure huur; verschuift van kwantitatieve voorraad naar kwaliteit bestaande voorraad;
- in potentie veel financieel bereikbare woningen voor starters;
- (permanente) vestiging door arbeidsmigranten, door bijvoorbeeld het realiseren van vernieuwende woonconcepten zoals een combinatie van wonen met werken of wonen met zorg.
- nieuwbouw wordt in beginsel in elke kern toegestaan, de behoefte moet wel vanuit de kern worden aangetoond;
- in het woonmilieu 'dorpswonen' is nog sprake van een relatief jonge leeftijdsopbouw en kennen nog een groei de komende jaren.
- uitgegaan wordt van een kwantitatieve woningvoorraad van 450;

Er is in de regio behoefte aan woningen in het woonmilieutype 'werkgebied', dit wordt beleidsmatig gestimuleerd door de gemeente. Woningen in het woonmilieutype 'werkgebied', zijn vrijstaand en bevinden zich in het segment 'koop –middelduur'. Hiernaar is vraag in de regio. Toevoeging van woningen in dit segment zorgt voor de zeer gewenste doorstroming op de regionale woningmarkt.

Woningmarktafspraken regio Schouwen-Duiveland

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft in 2014 de rapportage Woningmarktafspraken regio Schouwen-Duiveland vastgesteld. Door het stellen van woningbouwkaders en het maken van woningmarktafspraken stimuleert de gemeente het realiseren van de juiste woning op de juiste plaats. In deze rapportage wordt zorgvuldig afgewogen welke ontwikkelingen kansrijk zijn binnen de gemeente en worden opgenomen in de woningbouwplanning en welke vooralsnog niet worden opgenomen.

2.2 Aanbod woon-werkkavels Schouwen-Duiveland

2.2.1 Programmatische eisen woon-werklocatie

Voor het bevorderen van duurzaam ruimtegebruik is het noodzakelijk om te onderzoeken of woon-werkkavels binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden voordat ingezet wordt op een ontwikkeling in het buitengebied. Om dit inzichtelijk te maken is het volgende geïnventariseerd binnen de gemeente Schouwen-Duiveland:

- aanbod te koop staande woon-werklocaties;
- potentiële woon-werklocaties binnen bestaand stedelijk gebied;
- potentiële woon-werkzones op bestaande bedrijventerreinen

De locaties zijn afgewogen op de huidige situatie, ligging binnen bestaand stedelijk gebied, de oppervlakte, stedenbouwkundige inpassing en bereikbaarheid, beschikbaarheid en de uitvoerbaarheid. Daarbij is uitgegaan van de volgende programmatische eisen (gebaseerd gemiddelde oppervlaktematen en kenmerken bij woon-werkkavels in Zeeland en Noor-Brabant) :

- kavelgrootte van circa 1.000 - 2.000 m²;
- bewoonbaar vloeroppervlak van circa 100 m²;
- oppervlakte bedrijfsgebouw circa 200 m²;
- goede ontsluiting;
- ligging in of in de nabijheid van een kern.

2.2.2 Aanbod te koop staande woon-werklocaties

Bij bestaand aanbod van bedrijfsruimten is de courantheid van het vastgoed een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is aan de orde in hoeverre omvang, indeling en uitstraling van een pand passen bij het programma van eisen van ondernemers die op zoek zijn naar huisvesting.

De markt voor bedrijfsruimtes kenmerkt zich door het versnipperde eigendom en de grotendeels exclusieve vestiging op bedrijventerreinen. Bij bedrijfspanden gaat het meestal om maatwerk, passend bij de specifieke wensen van de eigenaar/gebruiker. Op dit moment staan er binnen de gemeente Schouwen-Duiveland de volgende woon-werklocaties te koop:

- Nijverheidsweg 1 Bruinisse (perceeloppervlakte 1.145 m² en begane grond bedrijfsloods 272 m²);
- Weststraat 41 in Nieuwerkerk (perceeloppervlakte 1.513 m² en begane grond bedrijfsloods 240 m²);
- Visserweg 1 Nieuwerkerk (perceeloppervlakte 6.000 m² en begane grond bedrijfsloods 700 m²);
- Hem 26a Zierikzee (perceeloppervlakte 240 m² en begane grond bedrijfsloods 240 m²).

Voor de woon-werklocatie Visserweg 1 in Nieuwerkerk en Hem 26a in Zierikzee geldt dat deze locaties door het fors grotere of kleinere oppervlak van de kavel en bedrijfsgebouw niet aansluiten bij de gestelde programmatische eisen en daardoor niet courant of geschikt zijn.

De perceel grootte en de bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning aan de Nijverheidsweg 1 in Bruinisse sluit aan op de programmatische eisen. De locatie ligt echter op een regulier bedrijventerrein. Dit sluit niet meer aan bij de wensen van de huidige zoekenden naar woon-werklocaties en is hierdoor minder courant. Dit wordt bevestigd doordat de locatie al sinds 2013 te koop staat.

Het perceel Weststraat 41 in Nieuwerkerk staat al sinds 2012 te koop. Blijkbaar sluit de ligging en/of indeling van de locatie, dan wel de woning en/of het bedrijfspand niet aan bij de wensen van ondernemers. Zoals eerder aangegeven gaat het bij bedrijfspanden om maatwerk. Deze locatie blijkt dan ook minder courant te zijn.

Een overzicht van het totaal aantal bedrijfspanden (met en zonder bedrijfswoning) dat te koop staat op Schouwen-Duiveland is opgenomen in bijlage 2.

2.2.3 Potentiële woon-werklocaties binnen bestaand stedelijk gebied

Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland is op basis van de programmatische eisen geïnventariseerd of er geschikte locaties zijn voor woon-werkkavels. Naar aanleiding van deze inventarisatie kan geconcludeerd worden dat binnen bestaand stedelijk gebied op korte termijn (binnen 5-10 jaar) geen geschikte locaties voor de realisatie van woon-werkkavels aanwezig zijn. Hierbij moet worden opgemerkt dat de Julianastraat in Zierikzee geschikt is als woonwerkgebied. De daarvoor benodigde herstructurering is onderzocht maar op korte termijn niet haalbaar gebleken. De specifieke woningbehoefte op deze locatie is er op dit moment niet en daardoor komt herstructurering niet van de grond. De locatie is in de woningbouwmarktafspraken voor de regio Schouwen-Duiveland opgenomen voor na 2023.

Een overzicht van potentiële woon-werklocaties binnen de gemeente is opgenomen in bijlage 3.

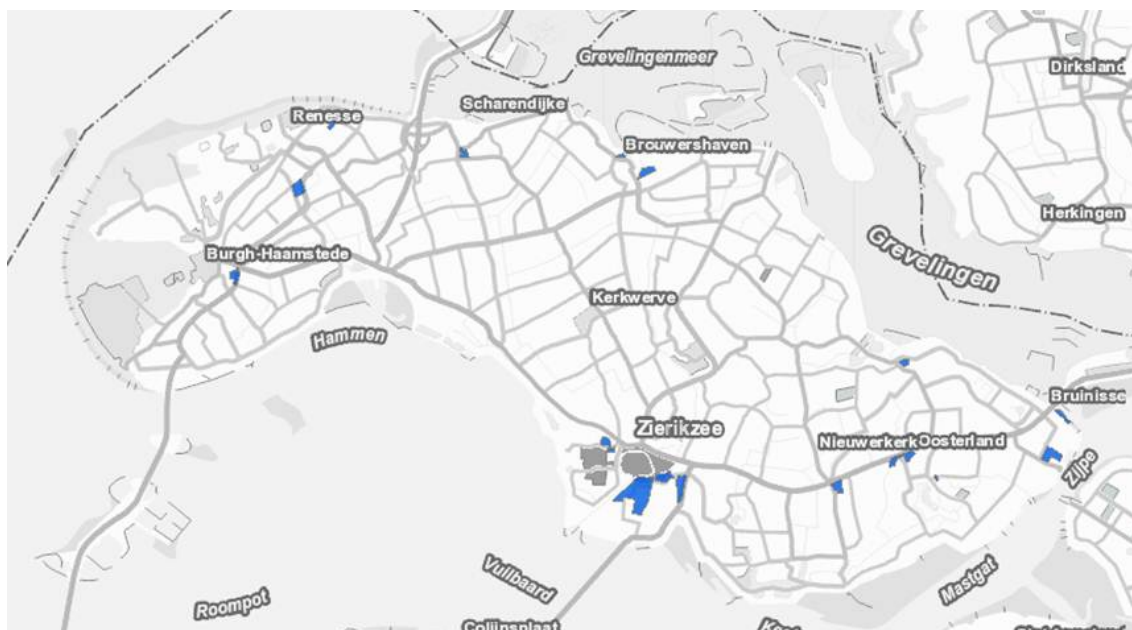
2.2.4 Woon-werkzones op de bestaande bedrijventerreinen

Naast het inventariseren van het bestaande aanbod woon-werklocaties en potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied is het ook mogelijk om binnen het beleid van de gemeente woon-werkzones op de bestaande bedrijven mogelijk te maken. Het gaat dan om woon-werkzones gelegen aan de randen van de bedrijventerreinen dicht bij de woonkern.

Aandachtspunt hierbij is dat volgens het provinciaal en gemeentelijk beleid het voor bestaande bedrijven op bedrijventerreinen mogelijk moet zijn aansluitend uit te kunnen breiden indien van toepassing ook buiten bestaand bebouwd gebied. Als zones ingericht worden voor woon-werkkavels is

het mogelijk dat bestaande bedrijven hierdoor gedupeerd worden.

Daarnaast is het van belang dat bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie niet benadeeld worden door het mogelijk maken van bedrijfswoningen.



Figuur 2.1 Ligging bedrijventerreinen gemeente Schouwen-Duiveland (bron:geoweb provincie Zeeland).

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft momenteel 25 bedrijvenlocaties binnen de gemeente. In tabel 2.1 is een overzicht van de bedrijventerreinen weergegeven.

Naam	Kern	Netto	Uitgeef baar	Kleinschalig/ grootschalig	Kwaliteit hoog/ regulier
Haven Brouwershaven	Brouwershaven	2,00	0	kleinschalig	regulier
Locatie Zuid	Brouwershaven	0,60	0	kleinschalig	
Spuiwekken	Brouwershaven	6,20	0	kleinschalig	regulier
Bruinisse Zuid	Bruinisse	14,80	2,80	grootschalig	regulier
Oosterschelde jachtwerf	Bruinisse	2,00	0	kleinschalig	
Locatie Bijkerk	Burgh	0,50	0	kleinschalig	
Burgh	Haamstede	2,20	0	kleinschalig	
De Roterij	Haamstede	5,80	0	kleinschalig	regulier
De Weel	Nieuwerkerk	5,40	0	kleinschalig	regulier
Kom Nieuwerkerk	Nieuwerkerk	1,70	0	kleinschalig	
Kom Oosterland	Oosterland	6,00	0	kleinschalig	regulier
Locatie Boogert	Oosterland	0,50	0	kleinschalig	
Duinzoom	Renesse	3,10	0	kleinschalig	regulier
Locatie Krijger	Renesse	0,70	0	kleinschalig	
De Lelie	Scharendijke	3,50	0	kleinschalig	regulier
Locatie Fixet	Schuddebeurs	0,60	0	kleinschalig	
Mol Schuddebeurs	Schuddebeurs	1,90	0	kleinschalig	regulier
Sirjansland	Sirjansland	3,30	0	kleinschalig	regulier
Boerenweg	Zierikzee	4,20	0	kleinschalig	regulier

Haringvlietplein	Zierikzee	1,90	0	kleinschalig	
Oude Weg	Zierikzee	1,00	0	kleinschalig	
't Sas	Zierikzee	8,00	0	kleinschalig	regulier
Zuidhoek/Straalweg	Zierikzee	42,70	8,20	grootschalig	
Locatie Pauwe	Zierikzee	0,90	0	kleinschalig	hoog/ regulier
Business Park	Zierikzee	5,80	5,80	grootschalig	

Tabel 2.1 Overzicht bedrijventerreinen gemeente Schouwen-Duiveland (bron: Bedrijventerreinprogramma gemeente Schouwen-Duiveland, 2010)

Voor Schouwen-Duiveland worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid geconcentreerd in Zierikzee (Zuidhoek/Straalweg en Businesspark) en Bruinisse (Bruinisse Zuid). De overige terreinen zijn reguliere bedrijventerreinen. Deze bestaande kleinschalige terreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waartoe het behoort.

Waar kunnen bedrijven zich nieuw vestigen binnen de gemeente?

De provincie Zeeland onderscheidt de indeling van bedrijventerreinen op basis van omvang de volgende thematisering:

- kleinschalige bedrijventerreinen (tot en met milieucategorie 3);
- grootschalige bedrijventerreinen (tot en met milieucategorie 4 geen maximale kavelgrootte);
- thematische terreinen, deze zijn op Schouwen-Duiveland niet voorhanden;
- zeehaventerreinen, deze zijn op Schouwen-Duiveland niet voorhanden.

In 2011 is het bedrijventerreinenprogramma van de gemeente Schouwen-Duiveland uit 2008 geactualiseerd. In dit programma vindt de vertaling plaats van de planningsopgave voor bedrijventerreinen voor Schouwen-Duiveland uit het Omgevingsplan. Vraag en aanbod van terreinen zijn zowel kwantitatief als kwalitatief aan elkaar gekoppeld, zowel voor de periode tot en met 2012 als voor de periode daarna.

De bedrijventerreinen Zuidhoek/Straalweg, Businesspark Zierikzee en Bruinisse Zuid zijn aangewezen voor grootschalige bedrijventerreinen. Hier is nog ruimte vrij voor hoogwaardige bedrijvigheid. Verder zullen op enkele kleinschalige bedrijventerreinen uitbreidingen plaatsvinden, gebaseerd op verzoeken om uitbreiding van bestaande bedrijven of verzoeken om verplaatsingen uit de kern.

Voor twee terreinen is hier inmiddels de planologische procedure doorlopen. Het betreft Kom Oosterland ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven van de locatie Boogert en bedrijventerrein De Weel in Nieuwerkerk specifiek voor een bedrijf. Voor deze uitbreidingen geldt dat ze niet op de markt komen omdat deze uitbreidingen ten gunste van bestaande bedrijven wordt gedaan.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft geen bouwgrond voor kleine zelfstandigen die nabij hun bedrijf willen wonen, zogenaamde woon-werkkavels. Het gaat daarbij om bedrijven die te groot zijn voor de woonwijk/woongebied waar zij veelal hun oorsprong hebben, maar te klein zijn voor een regulier bedrijventerrein.

In het bedrijventerreinprogramma van de gemeente is aangegeven dat de gemeente Schouwen-Duiveland eventueel meewerkt aan de inrichting voor zones ten behoeve van woon-werkkavels dicht bij de kern als de markt hierom vraagt.

Door middel van een locatiescan (bijlage 3) zijn hiervoor alle bedrijventerreinen in de regio Schouwen-Duiveland onderzocht of daar de inrichting van woonwerkzones dicht bij de kern wellicht mogelijk is. De bedrijventerreinen zijn afgewogen op de huidige bestemming, mogelijkheden voor inrichting woon-werkzones op het bestaande terrein of door uitbreiding binnen bestaand stedelijk

gebied, beschikbaarheid en de uitvoerbaarheid.

Op een aantal bedrijventerreinen is het mogelijk om door middel van herstructurering een zone in te richten met woon-werkkavels. Echter dit is een langdurig en complex proces waar jaren overheen zal gaan. Het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden maakt hier onderdeel van uit.

Op een aantal terreinen is het wellicht ook mogelijk om bedrijfswoningen toe te laten. De vraag is in hoeverre nieuwe geïnteresseerde de mogelijkheid krijgen om hiervan gebruik te kunnen maken of dat bestaande ondernemers dit gaan doen. Realisatie is mede afhankelijk dus van het aanbod. Afstemming met de milieuwetgeving (richtafstanden) blijft noodzakelijk. Voor beide geldt dat op dat moment ook de kwaliteit van het openbaar gebied zal moeten gaan aansluiten op woon-werkgebieden. Dit proces vraagt tijd.

Daarnaast is onderzocht of aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen woon-werkzones gerealiseerd kunnen worden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is potentieel alleen mogelijk bij bedrijventerrein De Roterij in Burgh-Haamstede en Kom Oosterland in Oosterland. Ook hiervoor geldt dat afstemming met de milieuwetgeving (richtafstanden) tot (bedrijfs)woningen noodzakelijk is.

2.3 Conclusies actuele regionale behoefte en mogelijke realisatie in bestaand stedelijk gebied

In voorgaande paragrafen is ingegaan op het aantonen van de actuele regionale behoefte van woon-werkkavels binnen de regio Schouwen-Duiveland. Geconcludeerd kan worden dat er wel degelijk behoefte is aan woon-werkkavels binnen de regio. Er is op Schouwen-Duiveland sprake van een groei van het aantal zelfstandigen, met name in de zakelijke dienstverlening. Verwacht wordt dat in de toekomst de vraag naar het aantal woon-werklocaties zal toenemen. Dit heeft met name te maken met de veranderende vraag vanuit de markt.

2.3.1 Conclusies vraag naar woon-werkkavels

Toekomst van bedrijventerreinen en woonwerklocaties binnen Nederland

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek van het Planbureau voor de leefomgeving naar de toekomst van bedrijventerreinen en woon-werklocaties binnen Nederland zijn de volgende:

- Er is juridisch-planologisch veel meer grond bestemd in Nederland dan daadwerkelijk wordt gebruikt en deze voorraad is niet afgestemd op de veranderende behoefte van de markt.
- Met het gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid wordt slechts een derde van alle bedrijvigheid bedient. Het andere, grootste deel van de bedrijvigheid ligt verspreid over de kernen en in het buitengebied.
- Niet alle bedrijven, zoals kleine zelfstandigen die (uit economische redenen) bij hun bedrijf willen of moeten wonen, voelen zich thuis op een bedrijventerrein. Deze steeds groter wordende doelgroep vraagt om een specifiek aanbod aan werklocaties.
- Het aantal banen in de industrie neemt af dus ook het belang van functiescheiding, gemengde gebieden worden steeds vanzelfsprekender.
- Het bedrijventerreinenbeleid binnen Nederland moet een ander accent krijgen. Van het aanleggen van nieuwe terreinen voor de reguliere bedrijven naar beleid voor de hele voorraad. Dus ook voor bedrijven die niet thuis horen op een bedrijventerrein, zoals woon-werklocaties.

Deze conclusies zijn ook terug te voeren op de regio Schouwen-Duiveland. In het bedrijventerrein beleid van de gemeente is daarop al voorzichtig voorgesorteerd door de mogelijkheid open te houden dat als de markt daar om vraagt er zones ingericht kunnen worden met een specifieke functie (zoals wonen, recreatie, (perifere) detailhandel en kantoren) en uitstraling, bijvoorbeeld door de inrichting van woon-werklocaties (dicht bij de kern).

Toename aantal zelfstandigen

Het aantal zelfstandigen in Nederland de afgelopen jaren fors toegenomen. Dit geldt ook voor de regio Schouwen-Duiveland waar in 5 jaar het aantal zelfstandigen met 842 is toegenomen. Het betreft met name een toename in de sectoren zakelijke dienstverlening (bouw en industrie).

Geïnteresseerden woon-werkkavels regio Schouwen-Duiveland

Er zijn 13 geïnteresseerden voor een woon-werkkavel bekend bij makelaars in Zierikzee en Nieuwerkerk. Hiervan zijn er 8 specifiek geïnteresseerd in een woon-werkkavel in Nieuwerkerk.

Het is de verwachting van de makelaars dat wanneer een of meerdere woon-werklocaties daadwerkelijk juridisch-planologisch geregeld zijn en deze beschikbaar komen voor de markt, de vraag nog verder zal toenemen met name gezien de forse toename van het aantal zelfstandigen.

2.3.2 Conclusies aanbod woon-werklocaties

Aanbod te koop staand woon-werklocaties regio Schouwen-Duiveland

Er zijn op Schouwen-Duiveland twee woon-werklocaties te koop (Nieuwerkerk en Bruinisse) die voldoen aan de programmatische eisen voor een woon-werklocatie. Voor beide percelen geldt dat de bedrijfsbebouwing alleen geschikt is voor een specifieke doelgroep (maatwerk).

Er is op dit moment géén overaanbod aan woon-werkkavels in de regio en zeker geen onaanvaardbare leegstand.

Potentiele woon-werklocaties in de regio Schouwen-Duiveland

In de regio Schouwen-Duiveland zijn op korte termijn (5 tot 10 jaar) geen gronden beschikbaar voor het realiseren van woon-werkkavels. Vanaf 2023 worden deze eventueel beoogd bij Haven 't Sas in Zierikzee (Julianastraat). De daarvoor benodigde herstructurering is onderzocht maar binnen de planperiode niet haalbaar gebleken vanwege het ontbreken van de specifieke woningbehoefte op die locatie.

Potentiële woon-werkzones op de bestaande bedrijventerreinen of aansluitend hierop

Op een aantal bedrijventerrein is het mogelijk om deze in te richten met woonwerkzones of bedrijfswoningen mogelijk te maken bij bestaande bedrijfspanden.

Het realiseren van woon-werkzones is echter een complex herstructureringsproces waar jaren overheen zal gaan. Het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden maakt hier onderdeel van uit. Afstemming met de milieuwetgeving (richtafstanden) blijft noodzakelijk. Uitbreiding met woon-werkzones aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk is alleen mogelijk bij De Roterij en Kom Oosterland. Ook hiervoor geldt dat de gronden hiervoor op dit moment niet beschikbaar zijn.

2.3.3 Conclusies woningmarkt

Binnen de regio is nog een lichte groei van het aantal huishoudens. Er is met name behoefte aan koopwoningen in het middensegment. Er worden kansen gezien in het realiseren van vernieuwende woonconcepten zoals een combinatie van wonen met werken of wonen met zorg. Nieuwbouw wordt in beginsel in elke kern toegestaan, de behoefte moet wel vanuit de kern worden aangetoond. Op het eiland bevinden zich een groot aantal ondernemers die graag profiteren van de kwaliteiten van het eiland en wonen en werken combineren. Het realiseren van woon-werkkavels voor deze ondernemers stimuleert dat de ondernemers blijven en de economische impuls blijft.

Woningen in het woonmilieutype 'werkgebied' waaronder woon-werkkavels vallen, zijn vrijstaand en bevinden zich in het segment 'koop –middelduur'. Hiernaar is vraag in de regio. Toevoeging van woningen in dit segment zorgt voor de zeer gewenste doorstroming op de regionale woningmarkt.

Hoofdstuk 3 Ontwikkeling van woon-werkkavels in Nieuwerkerk

3.1 De regio Schouwen-Duiveland

In het voorgaande hoofdstuk is de behoefte aan woon-werkkavels in de regio Schouwen-Duiveland afgezet tegen het bestaande en op korte termijn potentiële aanbod aan woon-werkkavels. Actuele behoefte blijkt en tevens dat het niet mogelijk is op korte termijn in deze behoefte te voorzien binnen bestaand bebouwd gebied.

Vanwege de specifieke vraag naar woon-werkkavels in Nieuwerkerk is in dit hoofdstuk ingezoomd op de kern Nieuwerkerk.

3.2 Specifieke behoefte woon-werkkavels Nieuwerkerk

3.2.1 Nieuwerkerk aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers

De kern Nieuwerkerk heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kleine zelfstandigen op Schouwen-Duiveland. Daar waar voorzieningen in de kleinere kernen wegtrekken blijkt dat Nieuwerkerk een steeds interessantere kern wordt om te wonen en te werken. Dit is mede vanwege de centrale ligging, de goede bereikbaarheid en de aanwezige voorzieningen. Het is een broedplaats voor kleine ondernemers in de bouw (kleine aannemers en installatiebedrijven), eenmansbedrijven met soms één of twee medewerkers in dienst die zeer verdienstelijk zijn voor de economie aan deze zijde van het eiland.

Deze ondernemingen zijn veelal begonnen als beroep aan huis, in een reguliere woonomgeving. Uitbreiding van bedrijfsactiviteiten, voor zover dat nog niet is gebeurt, staat op gespannen voet met de woonfunctie in de directe omgeving. Ten behoeve van een betere bedrijfsvoering of om verder door te kunnen groeien is verhuizing/bedrijfsverplaatsing gewenst en in sommige gevallen noodzakelijk.

Binnen de kern Nieuwerkerk is behoefte aan woon-werkkavels die voorzien in de behoefte van kleinschalig ondernemen. Hieronder wordt verstaan:

- wonen en werken op één locatie;
- een kavelgrootte van circa 1.000-1.500 m²;
- de mogelijkheid van een bedrijfsloots van circa 200 m² (per bedrijf);
- een (vrijstaande) bedrijfswoning.

Van deze groep hebben 6 ondernemers met een sterke binding met de kern Nieuwerkerk op het gebied van wonen, werken of beiden een intentieovereenkomst ondertekend waarin zij aangeven dat zij een woon-werkkavel van de initiatiefnemer afnemen als alle vergunningen zijn verkregen en onherroepelijk zijn geworden. Vanwege de sterke binding van deze ondernemers met de kern Nieuwerkerk is het zeer gewenst woon-werkkavels zo dicht mogelijk in of nabij Nieuwerkerk te realiseren. In bijlage 4 zijn de intentieovereenkomsten opgenomen. Het betreft het volgende type bedrijven:

- bedrijf in bewakingssystemen (Van Damme);
- een installatiebedrijf (Koldijk);
- stucadoorsbedrijf (Hillebrand);
- transportbedrijf (Voorbeijtel);
- grondverzetbedrijf (Van Gilst);
- De Reus Aanhangwagens & Techniek;

Al deze bedrijven passen binnen milieucategorie-2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

3.2.2 Waarom willen deze bedrijven een woon-werkkavel in Nieuwerkerk?

De ondernemers die een intentieovereenkomst hebben getekend geven de volgende reden aan waarom zij zich in Nieuwerkerk willen vestigen:

- Drie ondernemers (Voorbeijtel, Hillebrand en Van Damme) zijn allen sociaal gebonden aan Nieuwerkerk. Het is altijd hun woonplaats geweest en willen deze niet verlaten. Vestiging op een woon-werkkavel in een andere kern is geen optie. Als er geen woon-werkkavels in Nieuwerkerk beschikbaar komen blijven ze hun bedrijfsactiviteiten uitoefenen vanaf de plek waar ze nu zijn gevestigd.
- Één ondernemer (Koldijk) wil zich vanwege de marktruimte vestigen in Nieuwerk: er is op dit moment geen installatiebedrijf in Nieuwerkerk;
- De ondernemers uit Bruinisse (Van Gilst) en Dreischor (Koldijk) zien grote voordelen in het samenbrengen van wonen en werken. Omdat er binnen de gemeente heel weinig kansen zijn om een nieuw woon-werkpand te realiseren, en al zeker niet op een locatie met een dergelijke goede ligging en bereikbaarheid als de Meubelrama-locatie, zien zij dit als een uitgelezen kans om op korte termijn hun bedrijfsvoering te optimaliseren.
- De Reus wil graag naast zijn bedrijf wonen aangezien zijn werkzaamheden vaak in de avonden plaatsvinden.
- Voor alle 6 ondernemers speelt daarnaast de goede bereikbaarheid van de kern Nieuwerkerk en specifiek de Meubelrama-locatie, centraal gelegen in hun werk/verzorgingsgebied, een belangrijke rol.

3.2.3 Wat gebeurt er met de panden waar deze bedrijven vandaan komen?

Door het verhuizen van de ondernemers zullen een aantal woningen/panden vrijkomen, het betreft panden in de volgende prijsklasse:

- één koopwoning uit het goedkope segment met een waarde van circa € 180.000,-;
- drie koopwoningen uit het middeldure segment met een waardes van € 220.000,- tot € 240.000,-;
- Van Gilst laat een bedrijfspand met een waarde van circa € 170.000,- in Bruinisse;
- het transportbedrijf Voorbeijtel laat niks achter, dit is een thuiswonende ondernemer.
- De Reus zijn woning staat te koop (prijs klasse op dit moment onbekend) en een bedrijfsloods (huur);

De woonvisie geeft aan dat er vooral vraag is naar de koopwoningen in het middeldure segment. Deze woningen kunnen voor de nodige doorstroming zorgen op de woningmarkt. De makelaars hebben aangegeven dat dit courante woningen zijn, en dat dat ook geldt voor de koopwoning uit het goedkope segment.

3.2.4 Wat is het verzorgingsgebied van de bedrijven?

De bedrijven hebben het volgende verzorgingsgebied:

- bedrijf in bewakingssystemen: Zuid-west Nederland
- installatiebedrijf: Nieuwerkerk, Schouwen-Duiveland, Tholen en Goeree-Overflakkee;
- stucadoorsbedrijf: Zuid-west Nederland;
- transportbedrijf: heel Nederland en een stukje buitenland;
- grondverzetbedrijf: Schouwen-Duiveland, Tholen, Goeree-Overflakkee en de randstad.
- aanhangwagens: Schouwen-Duiveland;

De bedrijven zijn voor hun bedrijfsvoering niet gebonden aan Nieuwerkerk. Echter door de centrale

ligging van de kern in hun verzorgingsgebied en de goede ontsluiting en bereikbaarheid door middel van de N59 in combinatie met de sociale binding met de kern is Nieuwerkerk een zeer geschikt voor deze bedrijven.

3.3 Woningmarktafspraken Nieuwerkerk

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft bij de vaststelling woningmarktafspraken regio Schouwen-Duiveland een zorgvuldige afweging gemaakt welke locaties wel of niet in de periode 2014-2023 ontwikkeld mogen worden. Voor Nieuwerkerk zijn de volgende aantallen opgenomen:

- 5 eengezinswoningen >€ 250.000,- aan d'heule;
- 5 eengezinswoningen > € 250.000,- aan d'heule (2^e fase);
- 5 eengezinswoningen < € 250.000,- aan d'heule aan de Unastraat;
- 15 huurwoningen aan de Unastraat;
- woon-werkkavels > € 250.000,- op de Meubelrama-locatie.

Binnen de woningbouwmarktafspraken is rekening gehouden met het realiseren van woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie.

3.4 Bestaand stedelijk gebied Nieuwerkerk

Op basis van de inventarisatie in hoofdstuk 2 kan worden dat er op korte termijn geen bestaande of nieuwe locaties beschikbaar zijn voor woon-werklocatie.

Nieuwerkerk is een zeer compacte kern, waarbij bijna alles is volgebouwd. Er zijn geen specifieke herstructureringslocaties of grotere (voormalige agrarische) bedrijven die in de toekomst gesaneerd zullen worden. De kern is boven de N59 volledig afgerond en voorzien van een goede landschappelijk overgang, met uitzondering van de Meubelrama-locatie. Alleen gronden achter de Stationsstraat liggen gedeeltelijk nog braak. Hier wordt echter woningbouw voorzien. Daarnaast is de ontsluiting hiervan niet optimaal.

Aan de zuidzijde van de N59 ligt het bedrijventerrein De Weel. Het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden zal eerst moeten plaats vinden voordat hier woon-werkkavels mogelijk zijn. Uitvoerbaarheid is alleen op zeer lange termijn mogelijk. De contour van bestaand stedelijk gebied ligt ook strak rondom het bedrijventerrein. Realiseren van woon-werkzone grenzend aan het bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied is dan ook niet mogelijk.

De Meubelrama-locatie grenzend aan de kern Nieuwerkerk, gelegen net buiten de contour van bestaand stedelijk gebied, is daardoor een interessante locatie om te voorzien in de behoefte aan woon-werkkavels vanuit ondernemers gelieerd aan Nieuwerkerk. Vanuit ruimtelijk oogpunt behoeft deze locatie namelijk een kwaliteitsimpuls. In de huidige situatie is er sprake van een harde rommelige overgang van de kern naar het buitengebied. Met de realisatie van woon-werkkavels kan Nieuwerkerk aan deze zijde worden voorzien van een aantrekkelijke landschappelijke inpassing, hetgeen zonder deze ontwikkeling niet zal gebeuren.

3.5 Is er sprake van een goede ontsluiting van de Meubelrama-locatie?

De Meubelrama-locatie is op dit moment al voorzien van een goede ontsluiting voor auto- en fietsverkeer. De locatie wordt via een parallelweg direct ontsloten op de N59 en met de rest van de kern. De detailhandelsvestigingen van zowel Aldi als Multimate op deze locatie met voornamelijk een autoverkeer aantrekkende werking ondervinden in de huidige situatie geen ontsluitingsproblemen. Wanneer de Aldi verhuist naar het Gat van Nieuwerkerk en het huidige pand zijn detailhandelsbestemming verliest zal het aantal verkeersbewegingen, ook met de woon-werkkavels, drastisch verminderen.

Er is geen openbaar vervoer verbinding ter hoogte van de Meubelrama-locatie. Sinds kort is er wel een busstation aan de Burgemeester van Veenstraat aanwezig. Dit betekent dat de Meubelrama-locatie op circa 15 minuten loopafstand ligt van het openbaarvervoernetwerk.

De Meubelrama-locatie is in de huidige situatie goed ontsloten. Voor een toekomstige situatie met woon-werkkavels is voornamelijk ontsluiting voor autoverkeer van belang, hetgeen met de parallelweg met een directe ontsluiting op de N59 is gewaarborgd. De locatie is daarnaast per fiets en met het openbaar vervoer ook goed bereikbaar.

Hoofdstuk 4 Conclusie duurzaamheidsladder

4.1 Beleidsmatig

Het gemeentelijk beleid stimuleert wonen en werken. Op hoofdlijnen zijn geen specifieke locaties aangewezen waar wonen en werken samen kunnen gaan. Uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen vindt alleen plaats ten gunste van bestaande bedrijven en/ of voor uitplaatsingen. Voor deze uitbreidingen geldt dat ze niet op de markt komen maar ook niet geschikt zijn voor woon-werklocaties.

Binnen de Woningbouwmarktafspraken regio Schouwen-Duiveland is rekening gehouden met het realiseren van woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie.

4.2 Woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie zorgvuldig afgewogen

4.2.1 Duurzaam ruimtegebruik voor de gehele kern Nieuwerkerk

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het rijksbeleid ten behoeve van het bevorderen van duurzaam ruimtegebruik. De duurzaamheidsladder is een proces vereiste en houdt in dat bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

De beoogde woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie liggen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied, maar maken onlosmakelijk deel uit van de totale gebiedsontwikkeling 'Gat van Nieuwerkerk'. De essentie van deze gebiedsontwikkeling is herstructurering en transformatie van verschillende locaties in Nieuwerkerk waardoor de totale ruimtelijke structuur van de kern wordt verbeterd, een zorgvuldige afweging over duurzaam ruimtegebruik voor heel Nieuwerkerk.

Daarnaast is er in de huidige situatie sprake van een harde rommelige overgang van de kern naar het buitengebied. Met de realisatie van woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie kan Nieuwerkerk aan deze zijde worden voorzien van een aantrekkelijke landschappelijke inpassing en kan mogelijke verpaupering van moeilijk invulbare leegkomende panden worden tegengegaan, hetgeen zonder deze ontwikkeling niet zal gebeuren.

4.2.2 De regionale behoefte is er

De behoefte aan woon-werkkavels wordt bevestigd door:

- groei van het aantal zelfstandigen onder andere in de bouwnijverheid en industrie;

- deze groeiende doelgroep vraagt om een specifiek aanbod aan werklocaties, niet de standaard monofunctionele werkomgeving, maar gemengde gebieden;
- de verwachting van de makelaars dat bij het daadwerkelijk realiseren van woon-werklocaties de vraag er naar nog verder zal toenemen;
- dat er 13 geïnteresseerden in een woon-werkkavel in de regio Schouwen-Duiveland bekend bij makelaars in Zierikzee en Nieuwerkerk, waarvan 8 uit Nieuwerkerk met een grote voorkeur om daar gevestigd te blijven of zich daar te vestigen;
- tussen de initiatiefnemer en 6 ondernemers uit Nieuwerkerk en omgeving intentieovereenkomsten zijn getekend dat als de ontwikkeling van de Meubelrama-loactie wordt gerealiseerd zij zich hier zullen vestigen. Het realiseren van woon-werkkavels stimuleert dat de ondernemers blijven en de economische impuls op het eiland blijft groeien;
- relatief jonge leeftijds groei in Nieuwerkerk zorgt voor meer ondernemerschap.

Binnen de woningbouwmarktafspraken is rekening gehouden met het realiseren van 6 woon-werkkavels op de Meubelrama-loactie.

4.2.3 De behoefte kan niet worden ingevuld binnen bestaand stedelijk gebied op Schouwen-Duiveland

Het te koop staande aanbod aan woon-werklocatie (4 locaties) sluit niet aan bij de programmatische eisen van een woon-werklocatie zoals deze wordt beoogd op de Meubelrama-loactie.

Op basis van de locatiescan, waarin alle potentiële locaties binnen bestaand bebouwd gebied in Nieuwerkerk, Brouwershaven, Sirjansland, Bruinisse en een aantal locaties in Zierikzee zijn onderzocht of daar de combinatie wonen en werken wellicht mogelijk is, kan worden geconcludeerd dat binnen bestaand bebouwd gebied op korte termijn (binnen 5-10 jaar) geen geschikte locaties voor de realisatie van woon-werkkavels zijn.

Er is op dit moment dus duidelijk géén overaanbod aan woon-werkkavels in de regio en zeker geen onaanvaardbare leegstand. Met invulling van de specifieke vraag/behoefte aan woon-werkkavels in Nieuwerkerk wordt ook geen onaanvaardbare leegstand gecreëerd.

Woon-werkzones op bestaande bedrijventerreinen zoals die beleidsmatig gewenst zijn wordt door de complexe herstructureringsopgaves die daaraan ten grondslag liggen op korte termijn niet voorzien. Binnen bestaand stedelijk gebied zouden deze wellicht aangrenzend aan De Roterij in Burg-Haamstede of Kom Oosterland in Oosterland gerealiseerd kunnen worden, maar ook hiervoor geldt dat de gronden hiervoor op dit moment niet beschikbaar zijn.

4.2.4 Ontsluiting van de Meubelrama-loactie is goed

De Meubelrama-loactie is door de parallelweg met een directe ontsluiting op de N59 en verbinding met de kern Nieuwerkerk goed ontsloten voor auto- en fietsverkeer. De locatie ligt op 15 minuten loopafstand van het busstation en dus ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar.

4.2.5 Landschappelijke afronding

In de huidige situatie is sprake van een harde rommelige overgang van de kern naar het buitengebied. Met de realisatie van woon-werkkavels op de Meubelrama-loactie kan Nieuwerkerk aan deze zijde worden voorzien van een aantrekkelijke landschappelijke inpassing en kan mogelijke verpaupering van moeilijk invulbare leegkomende panden worden tegengegaan, hetgeen zonder deze ontwikkeling niet zal gebeuren.

Bijlagen

Bijlage 1 Cijfers Kamer van Koophandel

Aantal vestigingen (hoofd- en nevenvestiging) met maximaal 4 werkzame personen

	2013 totaal	2012 totaal	2013	2012	2013	2012
			27371	26671	1270	2073
Schouwen-Duiveland	3499	3506	3258	3200	241	306
Terneuzen	3328	3373	3155	3084	173	289
Middelburg	3110	3094	2950	2831	160	263
Goes	2817	2826	2683	2621	134	205
Sluis	2488	2552	2372	2344	116	208
Vlissingen	2303	2310	2189	2126	114	184
Tholen	2083	2079	2009	1967	74	112
Veere	1990	1983	1919	1856	71	127
Borsele	1867	1840	1806	1736	61	104
Hulst	1826	1847	1778	1736	48	111
Reimerswaal	1623	1634	1591	1555	32	79
Kapelle	918	909	894	865	24	44
Noord Beveland	789	791	767	750	22	41

Zeeland hoofdvestigingen met maximaal 4 werkzame personen

	aantal hoofdvestigingen	aantal startende hoofdvestigingen	index aantal hoofdvestigingen	index aantal starters hoofdvestiging
2008	18954	1836	100,0	100,0
2009	20051	1807	105,8	98,4
2010	23665	2097	124,9	114,2
2011	25608	2350	135,1	128,0
2012	26671	2289	140,7	124,7
2013	27371	1589	144,4	86,5

Schouwen-Duiveland hoofdvestigingen met maximaal 4 werkzame personen

jaar	aantal hoofdvestigingen	aantal startende hoofdvestigingen	index aantal hoofdvestigingen	index aantal starters hoofdvestiging
2008	2416	186	100,0	100,0
2009	2517	212	104,2	114,0
2010	2966	187	122,8	100,5
2011	3140	228	130,0	122,6
2012	3200	238	132,5	128,0
2013	3258	143	134,9	76,9

Bron: Qlickview Kamer van Koophandel 12 augustus 2013

Bijlage 2 Bestaand aanbod woon-werklocaties

Inventarisatie bestaand aanbod bedrijfspanden oktober 2015

		Perceelsoppervlakte m²	Bedrijfsloods m² bgg	Bedrijfswoning aanwezig/mogelijk	Vraagprijs €	Huurprijs p/j €
Bruinisse	Nijverheidsweg 1	1.145 m²	272 m²	ja	385.000,-	
Nieuwerkerk	Weststraat 41	1.513 m²	240 m²	ja	375.000,-	
Nieuwerkerk	Vissersweg 1	6.000 m²	700 m²	ja	729.000,-	
Scharendijke	De Lelie 1	170 m²	170 m²	nee		10.200,-
Scharendijke	De Lelie 16-1	735 m²	340 m²	nee		10.200,-
Scharendijke	Elkerzeeseweg 45A	1.190 m²	300 m²	nee	245.000,-	
Zierikzee	Hem 26a	240 m²	240 m²	mogelijk	250.000,-	
Zierikzee	Industrieweg 15	8.425 m²	1.153 m²	ja	995.000,-	
Zierikzee	Industrieweg 36-1	702 m²	600 m²	nee	325.000,-	
Zierikzee	Industrieweg 36-11	156 m²	156 m²	nee	159.000,-	
Zierikzee	Industrieweg 42-7	107 m²	87 m²	nee	135.000,-	7.440,-
Zierikzee	Industrieweg 42-8	107 m²	87 m²	nee	135.000,-	9.000,-
Zierikzee	Industrieweg 48-1	64 m²	64 m²	nee		10.500,-
Zierikzee	Industrieweg 4812	132 m²	132 m²	nee		15.000,-
Zierikzee	Industrieweg 485	64 m²	64 m²	nee		8.160,-
Zierikzee	Industrieweg 487	64 m²	64 m²	nee	59.000,-	
Zierikzee	Industrieweg 501-23	38 m²	38 m²	nee	39.000,-	
Zierikzee	Industrieweg 501-35	36 m²	68 m²	nee		3.120,-

Bijlage 3 Locatiescan

Locatiescan

Potentiële woon-werklocaties binnen bestaand stedelijk gebied

Locatie	Bestemming gronden	Huidige situatie	Oppervlakte	Stedenbouwkundige inpassing	Bereikbaarheid	Beschikbaarheid	Uitvoerbaarheid	Realisatie woonwerkkavels mogelijk op dit moment
Nieuwerkerk								
Rijksweg 26a	Detailhandel (bw)	Bestaande woonwerkkavel	1.350 m2	n.v.t.	Bereikbaarheid vanuit de kern en door de ligging aan de rijksweg N59 is uitstekend.	Pand/gronden zijn beschikbaar	Er is een potentiële koper.	<i>Ja</i> , bestaand pand wordt ingevuld als woonwerkkavel. Er is hier al een potentiële koper voor.
Rijksweg Pand tijdelijke Aldi	Detailhandel (bw)	Vestiging Aldi	1.160 m2	Bebouwing wordt gedeeltelijk gesloopt en in gebruik genomen door een bedrijf	Bereikbaarheid vanuit de kern en door de ligging aan de rijksweg N59 is uitstekend.			<i>Nee</i> , Na gedeeltelijke sloop wordt pand in gebruik genomen door een bedrijf.
C-1000 locatie	Detailhandel	Vestiging C1000	-	Nieuwe invulling door tuincentrum.	-	-		<i>Nee</i> , nieuwe invulling door tuincentrum.
Brouwershaven								
Bedrijventerrein Spuiwekken	Bedrijf (t/m categorie 3.2, bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.	Spuiwekken is een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Brouwershaven. Alle gronden zijn op dit moment bedrijfsmatig in gebruik.	Circa 4 ha. en 1.9 ha, totaal 539 ha.	Spuiwekken grenst aan de kern en kan een goede locatie zijn voor het realiseren van woonwerkkavels. Bestaande bebouwing moet gesloopt worden en herindeling van de percelen. Realisatie via fasering. Bij milieucategorie 3.2 is het niet direct mogelijk om bedrijfswoningen vrij toe te staan. Deze zullen altijd op minimaal 10 meter afstand van de andere bedrijven gerealiseerd moeten worden	De locatie is prima ontsloten vanuit de kern echter niet centraal op het eiland gelegen. De locatie is niet met het OV bereikbaar.	De gronden zijn bedrijfsmatig in gebruik. Het realiseren van woonwerkkavels is alleen mogelijk bij het uitplaatsen van de bedrijven en sloop van de gebouwen. De vraag is dan wel waar deze dan naar toe moeten aangezien hier geen gronden voor beschikbaar zijn.	Bij sloop en herindeling van de percelen zijn woonwerkkavels op deze locatie mogelijk. Bestaande bedrijven moeten worden beëindigd of worden verplaatst worden. Bedrijf heeft nu planologische rechten om hun werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Realiseren van woonwerkkavels in de toekomst zal alleen gefaseerd kunnen plaatsvinden.	<i>Nee</i> , uitvoerbaarheid is alleen op lange termijn mogelijk; bestaande bedrijven moeten worden beëindigd of worden verplaatst worden.
Sirjansland								
Kerkepad 12	Bedrijf met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-hulp en nevenbedrijf'	De locatie ligt aan het Kerkepad grenzend aan woonbebouwing	Circa 0,8 ha.	De bestaande bedrijfsbebouwing is te groot voor een woonwerkkavel. Sloop is dan ook noodzakelijk. Op de locatie is het mogelijk twee woonwerkkavels te realiseren.	Bereikbaarheid vanuit de kern prima echter niet centraal op het eiland gelegen..	De gronden zijn bedrijfsmatig in gebruik. Het realiseren van woonwerkkavels is alleen mogelijk bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing.	Bestaand bedrijfsactiviteiten moeten worden beëindigd of worden verplaatst. Bedrijf heeft nu planologische rechten om hun werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Realiseren van woonwerkkavels in de toekomst zal alleen gefaseerd kunnen plaatsvinden.	<i>Nee</i> , uitvoerbaarheid is alleen op termijn mogelijk; bestaand bedrijf moet worden beëindigd of worden verplaatst; locatie is minder centraal gelegen.
Bruinisse								
Dorpsweg 42/44	Bedrijventerrein met aanduiding (bedrijfswoning)	Van oorsprong behoort de bebouwing	Per perceel circa 500 m2.	De woningen behoorden van oorsprong bij de aan de achterzijde gelegen bedrijfsbebouwing. In de loop der jaren zijn de bedrijfswoningen afzonderlijk van de	Bereikbaarheid vanuit de kern en door de ligging aan de rijksweg N59 is uitstekend.	De bedrijfswoningen zijn als burgerwoning in gebruik. Op basis van het	De bedrijfswoning en de achterliggende bedrijfsbebouwing van Dorpsweg 42 en 44 zijn als eigendom gescheiden. De bedrijfswoning heeft ook niet op de	<i>Ja</i> , uitvoerbaarheid is niet reëel op korte termijn.

Locatie	Bestemming gronden	Huidige situatie	Oppervlakte	Stedenbouwkundige inpassing	Bereikbaarheid	Beschikbaarheid	Uitvoerbaarheid	Realisatie woonwerkkavels mogelijk op dit moment
	ng toegestaan en bedrijf uitgesloten)	tot de achtergelegen bedrijfsbebouwing.		bedrijfsbebouwing verkocht. Om in de toekomst de bedrijfswoning daadwerkelijk als bedrijfswoning weer te gebruiken is er sprake van persoonsgebonden, niet overdraagbaar, plaats en objectgebonden overgangsrecht en geldt tot 'verhuizen' of 'overlijden' van de begunstigde(n). Dan nog is de vraag in hoeverre de eigenaar van de bedrijfsloods de aangrenzende bedrijfswoning zal kopen.		overgangsrecht geldt dat de woning in gebruik mag zijn als burgerwoning totdat de begunstigten verhuizen of overlijden. Het is onduidelijk wanneer deze situatie zich voordoet. Dit kan morgen zijn maar ook over tientallen jaren. Bij het vrijkomen van de bedrijfswoning zal ook de aangrenzende bedrijfsbebouwing vrij moeten komen.	nabijgelegen bedrijfspercelen een bedrijfspand in bezit. Het realiseren van een woonwerkfunctie is alleen mogelijk als beide eigenaren (bedrijfswoning en bedrijfsloods) tegelijkertijd vrijkomen/ hier medewerking aan willen verlenen. Het is niet realistisch dat dit gebeurt.	het verkrijgen van twee eigendommen blijft ondanks het overgangsrecht op de bedrijfswoning lastig.
Rijksstraat 12	Bedrijventerrain met aanduiding (bedrijfswoning toegestaan en bedrijf uitgesloten)	Van oorsprong behoort de bebouwing tot de achtergelegen bedrijfsbebouwing.	825 m2	De locatie qua omgeving geschikt voor woonwerklocatie. De grootte en de indeling van het perceel lenen zich echter niet voor het realiseren van een loods op het perceel. Dit zou betekenen dat de huidige bebouwing gesloopt moet worden en het perceel opnieuw ingedeeld moet worden.	Bereikbaarheid vanuit de kern en door de ligging aan de rijksweg N59 is uitstekend.	De woning staat te koop en heeft geen bedrijfsperceel aansluitend of in de nabijheid van de woning.	De locatie is qua omgeving geschikt voor een woonwerkkavel. De kavel is echter te klein voor het realiseren van een loods.	<i>Nee</i> , uitvoerbaarheid is niet reëel; kavel is te klein voor het goed kunnen realiseren van een woonwerkkavel.
Nijverheidsweg 3	Bedrijventerrain (t/m categorie 3.2)	Bestaande loods op bedrijventerrain grenzend aan bedrijfswoning Dorpsweg 32	Circa 1.000 m2	Het betreft een bestaande loods waar het realiseren van een woning niet mogelijk is. Daarnaast is de loods te groot en zal sloop noodzakelijk zijn.	Bereikbaarheid vanuit de kern en door de ligging aan de rijksweg N59 is uitstekend.	De gronden zijn bedrijfsmatig in gebruik.	Bestaande bedrijven moet worden beëindigd of verplaatst worden.	<i>Nee</i> , uitvoerbaarheid is niet reëel.
Industrieweg 1	Bedrijventerrain (t/m categorie 3.2)	Kijk en koophal Hervormd kerk Bruinisse	Circa 1.000 m2	Het betreft een bestaande loods waar het realiseren van een woning niet mogelijk is. Daarnaast is de loods te groot en zal sloop noodzakelijk zijn.	Bereikbaarheid vanuit de kern en door de ligging aan de rijksweg N59 is uitstekend.	De gronden zijn bedrijfsmatig in gebruik.	Bestaande bedrijven moet worden beëindigd of verplaatst worden.	<i>Nee</i> , uitvoerbaarheid is niet reëel.
Zierikzee								
Julianastraat 38 t/m 46		Bestaande woningbouw .		De gemeente is voornemens het gebied rondom het Sas te herstructureren. In de Julianastraat e.o is de bedoeling een stadswoonmilieu te realiseren waar plaats is voor kleine kantoren, lichte bedrijvigheid waaronder woonwerkkavels. Het Masterplan Zicht op 't Sas is in 2014vastgesteld.	Bereikbaarheid vanuit de kern en door de ligging aan de rijksweg N59 is uitstekend.	De gronden zijn in gebruik.	Ondanks dat de ontwikkeling zeer gewenst is in de woningbouwplanning van de gemeente Schouwen-Duiveland (18 maart 2014) ervoor gekozen om deze tot 2023 niet op te nemen in het woningbouw programma,	<i>Ja</i> , maar de uitvoering hiervan zal op basis van de woningbouwplanning pas na 2023 plaatsvinden.

Potentiële woon-werkzones op bestaande bedrijventerreinen

Locatie	Bestemming gronden	Woon-werkzone bestaand terrein	Uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied	Beschikbaarheid	Uitvoerbaarheid	Realisatie woon-werkkavels mogelijk op dit moment
Haven Brouwershaven	Bedrijven uit milieucategorie 1 en specifiek een boten opslag en een scheepswerf.	Woon-werkzone bestaand terrein mogelijk als herstructurering plaatsvindt.	Gelegen aan de rand van de kern en ingeklemd door recreatieterrein Realiseren woon-werkzone grenzend aan terrein niet mogelijk.	<i>Bestaand</i> Panden zijn in gebruik. <i>Uitbreiding</i> De gronden zijn in gebruik.	Bestaande bedrijven moet worden beëindigd of verplaatst worden. In de toekomst zijn woon-werkkavels wel mogelijk op deze locatie.	<i>Bestaand bedrijventerrein</i> <i>Ja,</i> <i>maar</i> het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden zal hier eerst moeten plaats vinden voordat woon-werkkavels mogelijk zijn. uitvoerbaarheid is alleen op zeer lange termijn mogelijk. <i>Uitbreiding</i> <i>Nee,</i> Ruimtelijk niet mogelijk.
Spuiwekken	Bedrijven uit milieucategorie 3.2	Gezien het type bedrijventerrein en de aanwezige milieucategoriën (milieucategorie 3.2.) is het niet gewenst op het bedrijventerrein zelf woon-werkzones te realiseren.	Contour bestaand stedelijk gebied ligt strak rondom het bedrijventerrein. Realiseren van woon-werkzone grenzend aan het bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied is niet mogelijk.	<i>Bestaand</i> Panden zijn in gebruik. <i>Uitbreiding</i> De gronden zijn in gebruik.	Gezien het type bedrijventerrein niet reëel op korte termijn.	<i>Bestaand bedrijventerrein</i> <i>Nee,</i> Gezien het type bedrijventerrein en de aanwezige milieucategorieën is het niet gewenst woonwerkzones te realiseren op het bedrijventerrein. <i>Uitbreiding</i> <i>Nee,</i> Niet mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied.
Bruinisse Zuid	Bedrijf in verschillende categorieën.	Het is mogelijk woon-werkkavels te realiseren op het terrein, bijvoorbeeld aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg. Echter gezien de ligging en het type bedrijven ligt het meer voor de hand dit bedrijventerrein te reserveren voor reguliere bedrijven.	Contour bestaand stedelijk gebied ligt strak rondom het bedrijventerrein. Realiseren van woon-werkzone grenzend aan het bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied is niet mogelijk en gezien het type bedrijventerrein (nabij de haven) ligt het meer voor de hand deze gronden te reserveren voor uitbreiding/plaatsing van reguliere grootschaligere bedrijven.	<i>Bestaand</i> Panden zijn in gebruik. <i>Uitbreiding</i> De gronden zijn in gebruik.	Gezien het type bedrijventerrein niet reëel op korte termijn.	<i>Bestaand bedrijventerrein/uitbreiding terrein</i> <i>Nee,</i> het ligt voor de hand gezien het type bedrijventerrein deze strook te reserveren voor uitbreiding/plaatsing van reguleren grootschaligere bedrijven.
Oosterschelde jachtwerf	Bedrijf in verschillende categorieën.	Gezien de ligging van het bedrijventerrein ligt het voor de hand hier met name havengerelateerde bedrijvigheid mogelijk te maken. Een eventuele zone inrichting van woon-werkkavels is ruimtelijk niet gewenst.	Het bedrijventerrein is met name gericht op de haven. Uitbreiding van het bedrijventerrein is niet mogelijk.	<i>Bestaand</i> Panden zijn in gebruik. <i>Uitbreiding</i> De gronden zijn in gebruik.	<i>Bestaand</i> Bestaande bedrijven moet worden beëindigd of verplaatst worden. Dit is een complex proces dat jaren duurt.	<i>Bestaand bedrijventerrein/uitbreiding</i> Gezien het type bedrijventerrein zijn havengerelateerde bedrijven hier gewenst. De locatie is niet geschikt voor woon-werkkavels.
De Roterij Burgh-Haamstede	Bedrijven in verschillende categorieën, er zijn al een aantal bedrijfswoningen op het terrein aanwezig.	Op het terrein bevinden zich al een aantal bedrijfswoningen. Het mogelijk maken van bedrijfswoning op bedrijfspercelen waar dit nog niet mogelijk is. Een echte woon-werkzone inrichten is ruimtelijk gezien lastig. Afstemming vanwege milieu is noodzakelijk.	Locatie aan de zuidzijde van de Roterij op de bestemming groen grenzend aan de bestaande woonwijk. Ligging binnen bestaand stedelijk gebied.	<i>Bestaand</i> Panden zijn in gebruik. <i>Uitbreiding</i> De gronden zijn op dit moment in gebruik als groen	<i>Bestaand</i> Afhankelijk van beschikbare ruimte en milieuruimte voor individuele bedrijfswoningen. Voor het inrichten van een woon-werkzone moeten bestaande bedrijven worden beëindigd of verplaatst worden. Dit is een complex proces dat jaren duurt.	<i>Bestaand bedrijventerrein</i> <i>Ja,</i> Afhankelijk van beschikbare ruimte en afstemming vanwege milieu(richtafstanden), maar eventueel wel mogelijk. Er wordt aangesloten bij de al aanwezige bedrijfswoningen. Uitvoerbaarheid woon-werkzone is afhankelijk van het aanbod van te koop komende panden. <i>Uitbreiding bedrijventerrein</i> <i>Ja,</i>

					<i>Uitbreiding</i> Aandachtspunt bestemmingswijziging en afstand tot aan bestande woningen.	aandachtspunt bestemmingswijziging en afstand tot aan bestaande woningen.
De Weel Nieuwerkerk	Het is een regulier bedrijventerreinen in de lichtere milieucategorieën.	Op het terrein bevinden zich een aantal bedrijfswoningen. Het is mogelijk woon-werkzones aan te brengen. Het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden maakt hier onderdeel van uit. Echter gezien het type bedrijven ligt het meer voor de hand dat hier reguliere bedrijven zich vestigen.	Contour bestaand stedelijk gebied ligt strak rondom het bedrijventerrein. Realiseren van woon-werkzone grenzend aan het bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied is niet mogelijk.	<i>Bestaand</i> Panden zijn in gebruik. <i>Uitbreiding</i> De gronden zijn in gebruik.	<i>Bestaand</i> Bestaande bedrijven moet worden beëindigd of verplaatst worden. Dit is een complex proces dat jaren duurt.	<i>Bestaand bedrijventerrein</i> <i>Nee,</i> Het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden zal hier eerst moeten plaats vinden voordat woon-werkkavels mogelijk zijn. Uitvoerbaarheid is alleen op zeer lange termijn mogelijk. Gezien het type bedrijven ligt het meer voor de hand dat hier reguliere bedrijven zich vestigen. <i>Uitbreidingbedrijventerrein</i> <i>Nee,</i> Realiseren van woon-werkzone grenzend aan het bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied is niet mogelijk.
Kom Oosterland (oostzijde) aansluitend aan de Wilgenstraat	Het is een regulier bedrijventerrein in de lichtere milieucategorieën.	Het is mogelijk het bestaande bedrijventerrein zones aan te brengen voor woon-werkzones. Het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden maakt hier onderdeel van uit.	Binnen bestaand stedelijk gebied is het wellicht mogelijk om op gronden aan de west en noordzijde van het bedrijventerrein een woon-werkzone in te richten.	<i>Bestaand</i> Panden zijn in gebruik. <i>Uitbreiding</i> De gronden zijn in gebruik.	<i>Bestaand</i> Bestaande bedrijven moet worden beëindigd of verplaatst worden. Dit is een complex proces dat jaren duurt. <i>Uitbreiding</i> Aandachtspunten zijn verwerving van gronden, bestemmingswijziging, afstanden vanuit milieuwetgeving en wegverkeerslawaaï.	<i>Bestaand bedrijventerrein</i> <i>Nee,</i> Het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden zal hier eerst moeten plaats vinden voordat woon-werkkavels mogelijk zijn. Uitvoerbaarheid is alleen op zeer lange termijn mogelijk. <i>Uitbreiding bedrijventerrein</i> <i>Ja,</i> Aandachtspunten zijn verwerving van gronden, bestemmingswijziging, afstanden vanuit milieuwetgeving en wegverkeerslawaaï.
Duinzoom Renesse	Het is een regulier bedrijventerrein in de lichtere milieucategorieën.	Gezien de solitaire ligging van het bedrijventerrein in het buitengebied is dit bedrijventerrein niet geschikt voor de inrichting van woon-werkzones op het bestaande terrein of door uitbreiding.	Bedrijventerrein is gelegen in het buitengebied, buitend bestaand stedelijk gebied.	n.v.t.	n.v.t.	<i>Bestaand bedrijventerrein/Uitbreiding</i> <i>Nee,</i> Gezien de solitaire ligging van het bedrijventerrein in het buitengebied, buiten bestaande stedelijk gebied is dit bedrijventerrein niet geschikt voor de inrichting van woon-werkzones op het bestaande terrein of door uitbreiding.
De Lelie Scharendijke	Het is een regulier bedrijventerrein in de lichtere milieucategorieën.	Het is mogelijk woon-werkzones aan te brengen. Het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden maakt hier onderdeel van uit.	Contour bestaand stedelijk gebied ligt strak rondom het bedrijventerrein. Realiseren van woon-werkzone grenzend aan het bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied is niet mogelijk.	<i>Bestaand</i> Panden zijn in gebruik. <i>Uitbreiding</i> De gronden zijn in gebruik.	<i>Bestaand</i> Bestaande bedrijven moet worden beëindigd of verplaatst worden. Dit is een complex proces dat jaren duurt. <i>Uitbreiding</i> n.v.t.	<i>Bestaand bedrijventerrein</i> <i>Nee,</i> Het verplaatsen en of beëindigen van de huidige bedrijven en mogelijk sloop van bestaande panden zal hier eerst moeten plaats vinden voordat woon-werkkavels mogelijk zijn. Uitvoerbaarheid is alleen op zeer lange termijn mogelijk. <i>Uitbreiding</i> <i>Nee</i>
Sirjansland	Zie woon-werkkavels					
Boerenweg Zierikzee						<i>Bestaand bedrijventerrein/Uitbreiding</i> <i>Nee,</i> Aangewezen voor het zones met perifere detailhandel

't Sas Zierikzee						<i>Bestaand bedrijventerrein/Uitbreiding Nee,</i> Aangewezen voor het ontwikkelen van nieuw aanbod van bedrijfsruimte dat kwantitatief en kwalitatief aanvullend op het bestaande aanbod waarmee ruimte wordt geboden aan groeiende bedrijven en nieuwe bedrijvigheid en waarmee mogelijkheden worden gecreëerd om bestaande die ongelukkig gehuisvest zijn.
Zuidhoek/Straalweg Zierikzee						<i>Bestaand bedrijventerrein/Uitbreiding Nee,</i> Aangewezen voor het ontwikkelen van nieuw aanbod van bedrijfsruimte dat kwantitatief en kwalitatief aanvullend op het bestaande aanbod waarmee ruimte wordt geboden aan groeiende bedrijven en nieuwe bedrijvigheid en waarmee mogelijkheden worden gecreëerd om bestaande die ongelukkig gehuisvest zijn.
Business Park Zierikzee						<i>Bestaand bedrijventerrein/Uitbreiding Nee,</i> specifiek gericht op het mogelijk maken van een terrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Bijlage 4 Intentieovereenkomsten

Adres invullen.....
...Brouwerstr. 23
...4306 AD
...Nieuwerkerk

Tel.:

Nieuwerkerk, datum invullen

**Onderwerp: Intentieovereenkomst t.b.v. koop woon-werkkavel aan de Oude
Rijksweg te Nieuwerkerk**

Geachte heer/mevrouw

Met deze intentieovereenkomst wenst u en de verkopende partij De Stolp Projecten
VOF een koopovereenkomst te sluiten t.b.v. woon-werkkavel en bijbehorend opstal nr.
...3... oppervlakte aan de Rijksweg te Nieuwerkerk.

De intentie zal geëffectueerd worden op het moment dat voor de bouw en realisatie van
de woon- werkkavels alle benodigde vergunningen zijn verkregen en onherroepelijk zijn
geworden.

Indien partijen tot definitieve overeenstemming komen, zullen de alsdan definitieve
afspraken in een koopovereenkomst vastgelegd worden.

Wanneer u zich kunt verenigen met de inhoud van deze intentieovereenkomst,
verzoeken wij u deze te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Aangeven waarom in Nieuwerkerk vestigen al 15 jaar actief in
Nieuwerkerk

Hoogachtend,

DE STOLP PROJECTEN VOF

Voor akkoord met deze
Intentieovereenkomst:

G. Hillebrand

Ing. J.M. van de Velde (dir.)

Dhr. A.W. Wandel (dir)

~~C. Hillebrand~~

Naam en Adres invullen.

M. Juan Gilst
Burg- HageLAAN 20
4311 CG Bruinisse

Tel.: 0111 482432

Nieuwerkerk, 7 - 6 - 2013

**Onderwerp: Intentieovereenkomst t.b.v. koop woon-werkkavel aan de
Rijksweg te Nieuwerkerk**

Geachte heer/mevrouw

Met deze intentieovereenkomst wenst u en de verkopende partij De Stolp Projecten
VOF een koopovereenkomst te sluiten t.b.v. woon-werkkavel en bijbehorend opstal nr.
4..... oppervlakte aan de Rijksweg te Nieuwerkerk.

De intentie zal geëffectueerd worden op het moment dat voor de bouw en realisatie van
de woon- werkkavels alle benodigde vergunningen zijn verkregen en onherroepelijk zijn
geworden.

Indien partijen tot definitieve overeenstemming komen, zullen de alsdan definitieve
afspraken in een koopovereenkomst vastgelegd worden.

Wanneer u zich kunt verenigen met de inhoud van deze intentieovereenkomst,
verzoeken wij u deze te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Aangeven waarom in Nieuwerkerk vestigen Centraal Gelegen, mooie plaats
Langs de Rijksweg, Goed Bereikbaar

Hoogachtend,

DE STOLP PROJECTEN VOF

Ing. J.M. van de Velde (dir.)

Dhr. A.W. Wandel (dir)

Voor akkoord met deze
Intentieovereenkomst:

M. Juan Gilst

M. Gilst

Naam en Adres invullen.

J.T. Koldijk.....
Stoofweg 8 4315 CA
Dreischor.....

Tel.:

Nieuwerkerk, 07-06-2013

**Onderwerp: Intentieovereenkomst t.b.v. koop woon-werkkavel aan de
Rijksweg te Nieuwerkerk**

Geachte heer/mevrouw

Met deze intentieovereenkomst wenst u en de verkopende partij De Stolp Projecten VOF een koopovereenkomst te sluiten t.b.v. woon-werkkavel en bijbehorend opstal nr. oppervlakte 1659.. aan de Rijksweg te Nieuwerkerk.

De intentie zal geëffectueerd worden op het moment dat voor de bouw en realisatie van de woon- werkkavels alle benodigde vergunningen zijn verkregen en onherroepelijk zijn geworden.

Indien partijen tot definitieve overeenstemming komen, zullen de alsdan definitieve afspraken in een koopovereenkomst vastgelegd worden.

Wanneer u zich kunt verenigen met de inhoud van deze intentieovereenkomst, verzoeken wij u deze te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Aangeven waarom in Nieuwerkerk vestigen Geen Installatie bedrijf in Nieuwerkerk.
..... goede ligging en bereikbaarheid.....

Hoogachtend,

Voor akkoord met deze
Intentieovereenkomst:

DE STOLP PROJECTEN VOF

.....
Ing. J.M. van de Velde (dir.)

Dhr. A.W. Wandel (dir)

J.T. Koldijk.....
.....

Naam en Adres invullen.

R. VAN DAMME
LEEUWERIKLAAN 8
4306 BP Nieuwerkerk

Tel.: 0627030780 / 0111483383

Nieuwerkerk, 03 - 06 - 2013

**Onderwerp: Intentieovereenkomst t.b.v. koop woon-werkkavel aan de
Rijksweg te Nieuwerkerk**

Geachte heer/~~mevrouw~~ VAN DAMME

Met deze intentieovereenkomst wenst u en de verkopende partij De Stolp Projecten VOF een koopovereenkomst te sluiten t.b.v. woon-werkkavel en bijbehorend opstal nr. 6 oppervlakte aan de Rijksweg te Nieuwerkerk.

De intentie zal geëffectueerd worden op het moment dat voor de bouw en realisatie van de woon- werkkavels alle benodigde vergunningen zijn verkregen en onherroepelijk zijn geworden.

Indien partijen tot definitieve overeenstemming komen, zullen de alsdan definitieve afspraken in een koopovereenkomst vastgelegd worden.

Wanneer u zich kunt verenigen met de inhoud van deze intentieovereenkomst, verzoeken wij u deze te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Aangeven waarom in Nieuwerkerk vestigen In verband met mogelijke opstart E.Z. in bewakingssystemen. Wens is in Nieuwerkerk te bouwen wonen/ werken.

Hoogachtend,

DE STOLP PROJECTEN VOF

Voor akkoord met deze
Intentieovereenkomst:

R. VAN DAMME

.....
Ing. J.M. van de Velde (dir.)

Dhr. A.W. Wandel (dir)





De Stolp projecten vof
Meeuwenlaan 43
4306 BS Nieuwerkerk

TEL. 0111 - 647080
06-53 329 138 A.W.Wandel
06-22 529 504 J.M.van de Velde
FAX 0111 - 647019

E-MAIL stolpprojecten@zeelandnet.nl
KVK Middelburg nr. 2013 7584

Naam en Adres invullen.

Dingeman Voorbeijtel
Rijksweg 28
4306 AB Nieuwerkerk

Tel.:

Nieuwerkerk, 6-6 - 2013

**Onderwerp: Intentieovereenkomst t.b.v. koop woon-werkkavel aan de
Rijksweg te Nieuwerkerk**

Geachte heer/~~mevrouw~~

Met deze intentieovereenkomst wenst u en de verkopende partij De Stolp Projecten VOF een koopovereenkomst te sluiten t.b.v. woon-werkkavel en bijbehorend opstal nr. ...2.... oppervlakte 1384 aan de Rijksweg te Nieuwerkerk.

De intentie zal geëffectueerd worden op het moment dat voor de bouw en realisatie van de woon- werkkavels alle benodigde vergunningen zijn verkregen en onherroepelijk zijn geworden.

Indien partijen tot definitieve overeenstemming komen, zullen de alsdan definitieve afspraken in een koopovereenkomst vastgelegd worden.

Wanneer u zich kunt verenigen met de inhoud van deze intentieovereenkomst, verzoeken wij u deze te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Aangeven waarom in Nieuwerkerk vestigen dicht bij me huidige adres
en mooi centraal langs N59 gelegen

Hoogachtend,

Voor akkoord met deze
Intentieovereenkomst:

DE STOLP PROJECTEN VOF

.....
Ing. J.M. van de Velde (dir.)

..... 6-6-2013

Dhr. A.W. Wandel (dir)



De Stolp projecten vof
Meeuwenlaan 43
4306 BS Nieuwerkerk

TEL. 0111 - 647080
06-53 329 138 A.W.Wandel
06-22 529 504 J.M.van de Velde
FAX 0111 - 647019

E-MAIL stolpprojecten@zeelandnet.nl
KVK Middelburg nr. 2013 7584

De Reus Aanhangwagens & Techniek
t.a.v. dhr. K. de Reus
Lageweg 3
4308 AG SIRJANSLAND

Tel.: 06-53693460

Nieuwerkerk, 28 oktober 2015

**Onderwerp: Intentieovereenkomst t.b.v. koop woon-werkkavel aan de Oude
Rijksweg te Nieuwerkerk**

Geachte heer De Reus,

Met deze intentieovereenkomst wenst u en de verkopende partij De Stolp Projecten
VOF een koopovereenkomst te sluiten t.b.v. woon-werkkavel nr. 4, oppervlakte
206,1 m2 aan de Oude Rijksweg te Nieuwerkerk.

De koopsom voor kavel nr. 4.... bedraagt € 2.400.000

De koop zal geëffectueerd worden op het moment dat voor de bouw en realisatie van
de woon- werkkavels alle benodigde vergunningen zijn verkregen en onherroepelijk zijn
geworden.

Indien partijen tot definitieve overeenstemming komen, zullen de alsdan definitieve
afspraken in een koopovereenkomst vastgelegd worden.

Wanneer u zich kunt verenigen met de inhoud van deze intentieovereenkomst,
verzoeken wij u deze te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Hoogachtend,

DE STOLP PROJECTEN VOF

Ing. J.M. van de Velde (dir.)

Dhr. A.W. Wandel (dir)

Voor akkoord met deze
Intentieovereenkomst

De Reus Aanhangwagens & Techniek
Lageweg 3
4308 AG Sirjansland
0111 644292
info@dereusaanhangwagens.nl
KvK: 20147314

Bijlage 5 Beleidskader

Hoofdstuk 1 Algemeen

Voor het onderbouwen van de Meubelrama-locatie is naast het rijks- en provinciaal beleid ook de ontwikkeling aan het gemeentelijk beleid getoetst. De gemeente heeft gevraagd om voor het woningbouwaantal en de visie van het eiland rekening de ontwikkeling te onderbouwen op basis van de in voorbereiding zijnde Woonvisie 2013-2022 (concept 2013) en Tj van de Toekomst - Visie Schouwen-Duiveland 2011-2040 (concept 2013). Er wordt dan ook vanuit gegaan dat in de definitieve versie van deze visie geen wijzigingen zullen plaatsvinden die direct (negatieve) gevolgen hebben op de onderbouwing van woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie.

Hoofdstuk 2 Rijksbeleid

2.1 Beleid

De ontwikkeling is getoetst aan:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR);
- AMVB Ruimte.

2.2 Toetsing en conclusie

- Bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut (zie ook de SER-ladder).
- Voorliggende rapportage gaat in op de gewenste onderbouwing op aspecten zoals genoemd in de SER-ladder. Er wordt dus voldaan aan een zorgvuldige onderbouwing voor het mogelijk maken van woon-werkkavels in of in de nabijheid van Nieuwerkerk.

Hoofdstuk 3 Provinciaal beleid

3.1 Beleid

De ontwikkeling is getoetst aan:

- Omgevingsplan Zeeland 2012-2018;
- Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2013).

3.2 Toetsing en conclusie

- Voorliggende rapportage gaat in op de gewenste onderbouwing op aspecten zoals genoemd in de

duurzaamheidsladder. Er is dus voldaan aan een zorgvuldige afweging voor het mogelijk maken van woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie.

- Schouwen-Duiveland maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Bloei op land en zee'. Hierbij staat onder andere het aspect ondernemerschap centraal. Het realiseren van woon-werkkavels sluit hier uitstekend op aan.
- Bedrijvigheid moet geclusterd worden op grootschalige bedrijventerreinen (80%). Hier wordt niet aan voldaan aangezien sprake is van kleinschalige/lokale bedrijvigheid. De behoefte aan woon-werkkavels is gebaseerd op vraag uit de markt. Vanuit de gemeente is hier in het bedrijventerreinprogramma geen rekening mee gehouden. In de visie over het bedrijventerreinprogramma is wel aangegeven dat wanneer er behoefte aan is, deze locaties mogelijk gefaciliteerd worden.
- Uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen is alleen toegestaan als sprake is van een beperkte afronding waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert. Bij het realiseren van woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie is sprake van een landschappelijke afronding van een op dit moment rommelig gemengd gebied. Zonder impuls zullen de bestaande leegkomende panden moeilijk invulbaar worden en zal er altijd een harde overgang naar het landelijk gebied blijven. Er is dan ook sprake van een aantoonbare kwaliteitsverbetering.

Hoofdstuk 4 Gemeentelijk beleid

4.1 Beleid

De ontwikkeling is getoetst aan:

- Tijl van de toekomst - Visie Schouwen-Duiveland 2011-2040 (concept 2013);
- Woonvisie 2013 – 2022 (2013);
- Woningmarktafspraken regio Schouwen-Duiveland (2014);
- Bedrijventerreinprogramma (23 maart 2011);
- Milieubeleidsplan (vanaf 2008);
- Beleidsplan archeologie (2008).

4.2 Toetsing en conclusie

- Op het eiland bevinden zich een groot aantal ondernemers die graag profiteren van de kwaliteiten van het eiland en wonen en werken combineren. Het realiseren van woon-werkkavels voor deze ondernemers stimuleert dat de ondernemers blijven en de economische impuls blijft.
- Er wordt gestreefd naar een kleinschalige bedrijvigheid op de juiste locaties. Functiemenging is mogelijk met behoud van de kernkwaliteiten. Voor de Meubelrama-locatie worden de kernkwaliteiten van het omliggende landschap niet aangetast. Door het creëren van een goede landschappelijke overgang is er juist sprake van een kwaliteitsverbetering in het gebied.
- Verruiming van bestemmingsmogelijkheden voor combinaties van wonen en werken is mogelijk.
- Binnen het dorpswonen is er een woningbehoefte van 120 woningen, waarvan 60 in Bruinisse. De overige 60 woningen dient verdeeld te worden over de overige kernen.
- Uitgegaan wordt van een kwantitatieve woningbehoefte van 450 woningen voor eigen huishouden.
- Nieuwkerk valt onder de categorie Dorpswonen. De kernen in dit woonmilieu zijn relatief jong in leeftijdsopbouw en kennen nog enige groei de komende jaren. Het realiseren van woon-werkkavels biedt dan ook kans aan jonge ondernemers om hun bedrijf verder uit te breiden. Dit is goed voor de lokale economie op de langere termijn.
- Nieuwbouw wordt in beginsel in elke kern toegestaan, de behoefte moet vanuit de kern worden aangetoond. Dit betekent wel dat er minder in de grotere kernen wordt gebouwd. Vanuit de kern Nieuwkerk is de behoefte aangegeven voor ten minste 6 woon-werkkavels. Binnen de kern Nieuwkerk kan op dit moment niet voorzien worden in deze behoefte. Bij het ontwikkelen van de

Meubelrama-locatie zullen er 6 woningen op de koopmarkt komen voor de doorstroming.

- Het is gewenst om nieuwe woningen eerst te bouwen binnen de bestaande bebouwingscontouren. De Meubelrama-locatie ligt buiten de begrenzing bestaand bebouwd gebied maar zorgt voor een passende landschappelijk inpassing van deze zijde van de kern.
- Binnen de woningbouwmarktafspraken is rekening gehouden met het realiseren van 6 woon-werkkavels op de Meubelrama-locatie.
- Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt om nieuwe probleemsituaties ten aanzien van de aspecten geluid en stilte, licht en duisternis, energie en klimaat, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit te voorkomen. Daar waar mogelijk wordt voor de ontwikkeling hier rekening meegehouden. Voor de aspecten geluid, lucht- en bodemkwaliteit zijn specifieke onderzoeken uitgevoerd. Voor de conclusies wordt verwezen naar het einddocument.
- Voor de Meubelrama-locatie is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Eindnoten

1. Bron: De toekomst van bedrijventerreinen van uitbreiding naar herstructurering - Planbureau voor de leefomgeving

