

Quick Scan

Heesterlustweg 1 te Schuddebeurs

Een principeverzoek betreft vraagstukken die te maken hebben met functieverandering of ingrijpende uitbreidingsplannen die niet passen binnen de huidige bestemming en het vrijstellingenbeleid. Voor de beantwoording van een principeverzoek wordt voor de locatie een quickscan uitgevoerd door de afdeling Ruimte en Milieu van de gemeente Schouwen- Duiveland.

In deze quickscan wordt gekeken welke elementen er van invloed kunnen zijn op het aanvragen van de beoogde functiewijziging. Deze quickscan voeren wij uit op de bij ons beschikbare gegevens en op basis van de huidige wet- en regelgeving. Hieruit blijkt of er vanuit de bij ons beschikbare informatie punten zijn die in het vervolgproces extra aandacht vergen en soms zelfs een indicatie geven dat het plan planologisch-procedureel niet haalbaar is.

Opbouw van de quickscan

1. omschrijving van de aanvraag
2. bestemmingsplanmatige toets
3. ruimtelijke impact
4. archeologie
5. milieuaspecten
6. verkeeraspecten
7. volkshuisvestelijke aspecten dan wel ander sectorale beleid
8. civiel technische aspecten en openbaar groen
9. exploitatie en/of planschadeovereenkomst
10. standpunt burgemeester en wethouders
11. advies vervolgstappen

De quickscan vormt het afwegingkader voor burgemeester en wethouders om in beginsel een positieve dan wel negatieve grondhouding ten aanzien van het principeverzoek in te nemen.

Een positieve grondhouding van de gemeente ten opzichte van een principeverzoek kan niet opgevat worden als een garantie voor het goed doorlopen van de uiteindelijke procedure. Het geeft aan dat de aanvrager de mogelijkheid geboden wordt om in een vervolgstap (bijvoorbeeld een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan) de haalbaarheid van het plan aan te tonen. Belangrijk onderdeel van deze vervolgprocedure is de ruimtelijke onderbouwing die als toelichting bij de bestemmingsplanherziening hoort. In deze ruimtelijke onderbouwing moet door de aanvrager aangetoond worden dat het plan voldoet aan de bestaande wet- en regelgeving, dat het plan geen belemmeringen geeft voor omliggende bedrijven en dat er op de locatie een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Ter aanvulling op deze ruimtelijke onderbouwing zijn soms aanvullende rapporten noodzakelijk, zoals een bodemrapport, akoestisch onderzoek, archeologisch vooronderzoek etc. Een opzet van een ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd.

Gelet op het gegeven dat beleidsinzichten kunnen veranderen adviseren wij u niet te lang te wachten met het indienen van een vervolgaanvraag bij een positieve grondhouding. Na een periode van 2 jaar behouden wij ons in ieder geval het recht voor om een nieuwe afweging te maken.

1. Aanvraag

Het principeverzoek ziet op de ontwikkeling van diverse wooneenheden op een gedeelte van buitenplaats Weelzicht, Heesterlustweg 1 te Schuddebeurs. Buitenplaats Weelzicht is een uniek cultuurhistorisch waardevol agrarisch ensemble, dat gedeeltelijk in eigendom is bij de aanvrager en gedeeltelijk bij Staatsbosbeheer.

Op onderstaande afbeelding worden de diverse aanwezige gebouwen aangeduid.

1. Woonhuis
2. Koetshuis (rijksmonument)
3. Schuur (rijksmonument)
4. Varkenshok (rijksmonument)
5. Aardappelschuur

In de huidige situatie is sprake van één woning bij een voormalig agrarisch bedrijf. Er vinden slechts nog minimaal agrarische activiteiten plaats op het perceel. De oorspronkelijke agrarische gronden zijn reeds lange tijd geleden verkocht en de monumentale bebouwing is door de omvang en bouwwijze niet of nauwelijks meer bruikbaar voor agrarische activiteiten. Alleen de aardappelschuur wordt nog gebruikt voor agrarische doeleinden.



Perceel waarop het verzoek betrekking heeft

Om de instandhouding van de monumentale gebouwen en de buitenplaats als geheel te kunnen garanderen is het noodzakelijk om nieuwe duurzame economische activiteiten te ontplooiën. In het principeverzoek worden daartoe drie verschillende ontwikkelingsvarianten gepresenteerd.

Variante 1 ziet uitsluitend op het omvormen van het gehele koetshuis naar één woning en het realiseren van 8 appartementen in de monumentale schuur. De bestaande woning en de aardappelschuur blijven in deze variant gehandhaafd. Hiermee ontstaan in totaal 10 wooneenheden, waarvan 1 bestaand.

Variante 2 ziet eveneens op het omvormen van het gehele koetshuis naar één woning en het realiseren van 8 appartementen in de monumentale schuur. Tevens wordt in deze variant de aardappelschuur gesloopt en worden drie vrijstaande woningen toegevoegd langs de Kloosterweg. De bestaande woning blijft in deze variant eveneens gehandhaafd. Hiermee ontstaan in totaal 13 wooneenheden, waarvan 1 bestaand.

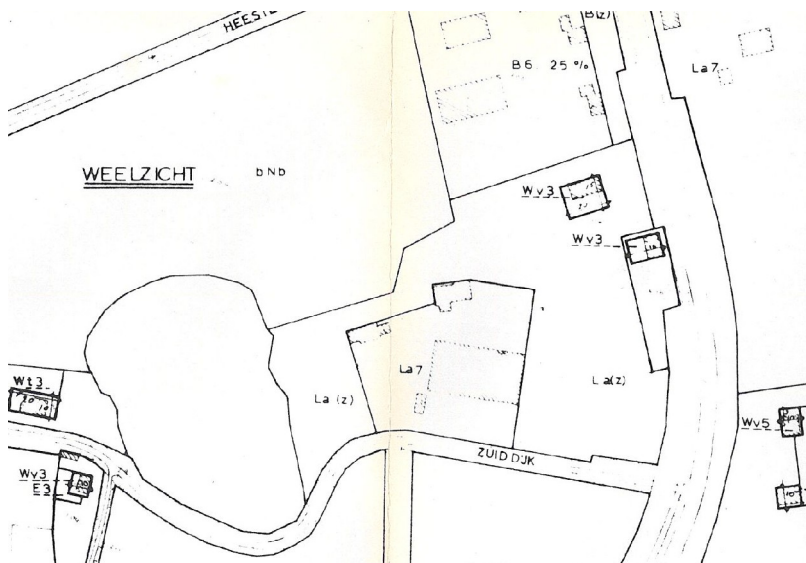
Ook in variante 3 is sprake van omvorming van het gehele koetshuis naar één woning en het realiseren van 8 appartementen in de monumentale schuur. Tevens worden in deze variant de aardappelschuur en de bestaande woning gesloopt. De bestaande woning wordt vervangen door een landhuis in de stijl van het landhuis dat vroeger op deze plek heeft gestaan, maar in de Tweede Wereldoorlog is gebombardeerd. In dit landhuis kan 3000 m³ aan zorgappartementen worden gerealiseerd. De aardappelschuur wordt gesloopt en vervangen door één vrijstaande woning. Hierdoor ontstaan in totaal 11 wooneenheden en 3000 m³ aan zorgappartementen.

2. Planologisch kader

Bestemmingsplan

De locatie valt in het bestemmingsplan Schuddebeurs. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Landbouw, veeteelt en tuinbouw' gekregen, met subbestemming 'aan de grond gebonden agrarische bedrijven'. Een gedeelte van het perceel is voorzien van de nadere aanwijzing '(z) geen gebouwen toegestaan'. Binnen het bebouwingsvlak mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen met een maximale hoogte van 7 meter worden gebouwd, mits deze worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. De bouwregels geven verder aan dat één dienstwoning mag worden gebouwd, die niet groter mag zijn dan 200 m² met een maximale inhoud van 750 m³.

Het aangrenzende bosperceel (in eigendom van Staatsbosbeheer), gelegen tussen de dienstwoning en de Heesterlustweg, is bestemd tot 'Beschermd natuurgebied' met de subbestemming 'bos'. Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor het behoud en herstel van de daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarde en voor de houtproductie. Er mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd in de vorm van eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen, zoals bankjes, afvalbakken en wegwijzers.



Uitsnede bestemmingsplankaart Schuddebeurs

Beleidskaders voor voormalige agrarische bedrijven

Woningen in vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Met als doel instandhouding van de bebouwing kunnen meerdere woningen worden toegelaten in karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Daarbij wordt uitgegaan uit van de provinciale inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (categorieën A en B uit de provinciale lijst). In het bestemmingsplan Buitengebied is daartoe al een regeling opgenomen. Hoewel het perceel Heesterlustweg 1 niet binnen het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied is gelegen, kunnen voor dit principeverzoek dezelfde regels worden gehanteerd.

Het gaat hierbij om de volgende regels:

- a. er is sprake van een (historische) buitenplaats of van een beeldbepalend, cultuurhistorisch waardevol gebouw;
- b. alle niet beeldbepalend of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden gesloopt; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de gemeentelijke monumentencommissie;
- c. per bestemmingsvlak wordt de bouw van ten hoogste 10 nieuwe woningen toegestaan indien en voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van het genoemde karakter; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de gemeentelijke monumentencommissie;
- d. op het terrein wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
- e. de inrichting van het erf na wijziging past binnen het Landschappelijk Raamwerk en sluit goed aan op de ruimtelijke structuur van de omgeving; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van het Kwaliteitsteam Buitengebied;
- f. wijziging wordt slechts toegepast als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- h. wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

In de monumentale schuur en in het koetshuis kunnen binnen deze kaders wooneenheden worden gerealiseerd. Dit betekent echter ook dat de moderne aardappelschuur moet worden gesloopt, zonder dat daar nieuwe woningen voor mogen worden teruggebouwd.

Nieuwe Economische Draggers

Omdat het in dit geval gaat om een voormalige boerderij, kan er met de regeling voor Nieuwe Economische Draggers medewerking worden verleend aan het realiseren van nieuwe gebruiksfuncties in de monumentale bedrijfsgebouwen. In het bestemmingsplan Buitengebied uit 2009 is hiervoor een toetsingskader opgenomen. Hoewel dit bestemmingsplan niet geldt voor het perceel Heesterlustweg 1, kan dit toetsingskader wel als richtlijn worden gebruikt. Omdat het verzoek echter primair ziet op het realiseren van woningen in de monumentale gebouwen, wordt dit beleid verder buiten beschouwing gelaten.

Ruimte voor ruimte

Wanneer bestaande agrarische activiteiten worden beëindigd, kunnen in bepaalde gevallen met de ruimte voor ruimte regeling één of meerdere woningen worden teruggebouwd. Voorwaarde daarbij is dat er met de sanering van de bedrijfsgebouwen een ruimtelijk of milieu knelpunt wordt opgelost. Daarbij gelden de restricties dat er per 1000 m² te saneren bedrijfsgebouwen maximaal één woning mag worden teruggebouwd, dat er sprake moet zijn van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke en/of milieu kwaliteit en dat de woningbouw goed moet passen in zijn omgeving. Nu het beleidskader voor woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing expliciet aangeeft dat alle niet-beeldbepalende of niet-cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gesloopt moeten worden alvorens die regeling kan worden toegepast, kan er echter geen gebruik meer gemaakt worden van de ruimte voor ruimte regeling. Bovendien is de te slopen schuur slechts 560 m² groot, waardoor niet aan de ruimte voor ruimte voorwaarde van 1000 m² voldaan kan worden.

Nieuwe landgoederen

In de structuurvisie Buitengebied in beweging zijn de kaders voor nieuwe landgoederen geschetst. De sloop van de bestaande woning ten gunste van de herontwikkeling van het landhuis dat er ooit

stond, kan echter niet binnen deze kaders worden uitgewerkt. Het landgoed dient conform deze beleidsregels onder meer te bestaan uit minimaal 5 hectare bos en/of natuurgebied, waarvan minimaal 4 hectare openbaar toegankelijk en voorzien van een evenwichtig verspreid padennetwerk. In de huidige situatie is het bosperceel (3,2 ha) reeds openbaar, echter in eigendom van Staatsbosbeheer. Naast het perceel waarop het woonhuis en de agrarische bedrijfsbebouwing zijn gesitueerd, beschikt men ook nog over een agrarisch perceel ten zuiden van de Zuiddijkweg. In totaal beschikt aanvrager zelf over een perceel van 3,95 ha. Zonder het bestaande bosperceel mee te rekenen, kan men niet voldoen aan de eis dat er minimaal 5 ha bos- of natuurgebied aanwezig moet zijn bij het landgoed. Uiteraard moet een en ander ook in samenhang gezien worden met de realisatie van meerdere wooneenheden in de monumentale schuur en het koetshuis. De regeling voor nieuwe landgoederen voorziet ook daar niet in.

Echter is er in dit specifieke geval geen sprake van een geheel nieuw landgoed, maar van het terugbouwen van een landhuis dat in de Tweede Wereldoorlog verloren is gegaan. Dit is vanuit cultuurhistorisch oogpunt erg interessant. Mits zorgvuldig en met voldoende historisch besef uitgevoerd, kan dit een meerwaarde zijn voor het totale bebouwingsensemble. We zien dit als een goede kans om de ontstaansgeschiedenis van Schuddebeurs meer zichtbaar te maken. De gemeente kan in dit soort gevallen maatwerk leveren, door af te wijken van het vastgestelde beleidskader. Uiteraard zullen de kaders uit de structuurvisie Buitengebied in beweging daarbij wel richtinggevend zijn.

3. Ruimtelijke impact

Het perceel Heesterlustweg 1 was voorheen een buitenplaats met boerderij, waarvan het huis in 1944 tijdens een bombardement is verwoest. Van het oude complex resteren de schurencombinatie, het varkenshok en het koetshuis met paardenstal en woonruimte. Deze oorspronkelijke elementen hebben een rijksbeschermd monumentenstatus. De schurencombinatie is een voor Zeeland redelijk ongebruikelijke vorm, waarin twee schuren door toevoeging van een tussenlid tot één brede driekapsschuur zijn gemaakt. Ingrepen in deze drie gebouwen zullen altijd in nauw overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed moeten plaatsvinden.

Het opdelen van de schuur in meerdere wooneenheden is vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk, mits de monumentale waarde van het pand maar voldoende gerespecteerd wordt en de buitenruimte bij de woningen zeer zorgvuldig in het totale landgoed wordt ingepast. Een eerdere versie van het plan is in 2005 al eens voorgelegd aan het Bouwplanoverleg Steunpunt Monumentenzorg Zeeland. Bij die beoordeling heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (tegenwoordig Rijksdienst Cultureel Erfgoed) reeds haar zorgen geuit over het plan. Ook in dat plan was al sprake van het opdelen van de schuur in 8 appartementen. Destijds is geadviseerd om minder, maar grotere wooneenheden te creëren, omdat het opdelen in 8 appartementen een wezenlijke aantasting van het interieur tot gevolg zou hebben. Bovendien zou door het aanbrengen van nieuwe deuren en ramen ook het exterieur te veel geweld aan gedaan worden. Door de provincie Zeeland is daar nog aan toegevoegd dat de monumentale dorsvloer één van de laatste in Zeeland is, behoud hiervan is wenselijk. Aangenomen mag worden dat de standpunten van de rijksdienst en provincie ten aanzien van deze punten niet noemenswaardig veranderd zullen zijn. Wanneer het plan verder wordt uitgewerkt, zal dit opnieuw in het genoemde bouwplanoverleg worden voorgelegd.

Het koetshuis kan waarschijnlijk zonder al te veel ingrepen aan het exterieur worden omgevormd naar een woning. Een dergelijk bouwplan zal uiteraard ook worden voorgelegd aan de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Gezien de ligging op het perceel, is er uit ruimtelijk oogpunt niets op tegen om het koetshuis om te vormen naar een woning.

Het huidige woonhuis is een naoorlogse woning. Deze is weliswaar passend in zijn omgeving, maar ontbeert de uitstraling van het vroegere landhuis dat hier gestaan heeft. Het vervangen van het huidige woonhuis door een landhuis kan vanuit cultuurhistorisch oogpunt erg interessant zijn. In het kader van dit principeverzoek niet onderzocht of het huidige woonhuis zelf cultuurhistorische waarde heeft, noch in hoeverre de sloop ervan en herbouw van het oorspronkelijke landhuis een cultuurhistorische meerwaarde kan hebben. Het is aan aanvrager om dit te onderzoeken.

De aardappelschuur is een moderne damwandschuur, die vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt zeker geen meerwaarde heeft voor het ensemble. Bij een blik op het erf vanaf de Zuiddijkweg wordt het monumentale karakter van de schurencombinatie verstoord door de aanwezigheid van de grote metalen aardappelschuur op de achtergrond. Het slopen van deze schuur zal zeker een positieve bijdrage leveren aan het totale bebouwingsbeeld. Gezien de eerder beschreven beleidskaders is het toevoegen van extra woningen ter compensatie van de te slopen aardappelschuur niet mogelijk.

Bovendien leidt het toevoegen van drie woningen, zoals voorgesteld in variant 2, tot een fikse versterking van het perceel. Maar ook gezien in combinatie met het opnieuw oprichten van het landhuis, zal het toevoegen van een extra woning leiden tot een te grote bebouwingsdichtheid van het perceel. Het past ook niet bij de karakteristiek van een landgoed om naast het landhuis nog zo veel bebouwing op het perceel te realiseren. Als richtlijn wordt normaliter gehanteerd dat er maximaal 3 wooneenheden op een landgoed kunnen worden gerealiseerd. Omdat er in dit geval naast nieuwbouw van het landhuis ook sprake is van het behoud van reeds aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, kan daar gemotiveerd van worden afgeweken om meer dan drie wooneenheden toe te staan op het gehele perceel. Het toevoegen van nieuwe vrijstaande woningen zet de ruimtelijke kwaliteit echter te veel onder druk.

In het algemeen kunnen we stellen dat de varianten 1 en 3, mits dit met voldoende cultuurhistorisch besef en respect voor de monumentale waarde van de bebouwing en het bebouwingsensemble wordt uitgevoerd, een positieve bijdrage kunnen leveren aan de omgeving. Het waardevolle bebouwingsensemble kan op deze wijze immers worden behouden voor de toekomstige generaties. Er kunnen binnen de geldende beleidskaders bovendien geen nieuwe bouwvolumes worden toegevoegd, die een negatieve impact zouden kunnen hebben op dit ensemble. Het vervangen van het woonhuis door een landhuis in de stijl van het oorspronkelijke landhuis, doet recht aan de ontstaansgeschiedenis van dit landgoed en de landgoederenzone in Schuddebeurs. De combinatie van een woonzorgcomplex in het landhuis en in totaal 9 wooneenheden in de monumentale schuur en het koetshuis is echter wel een zeer intensief ruimtegebruik voor een landgoed.

Voor alle ontwikkelingen geldt dat er sprake moet zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst. Compensatie voor intensivering van functies en eventueel het realiseren van een landhuis zal moeten worden geboden in de vorm van natuur- en landschapsontwikkeling op het zuidelijke deel van het perceel, tussen de Kloosterweg en de Zuiddijk. In lijn met de regeling voor nieuwe landgoederen, moet daarbij zeker ook worden gedacht aan openstelling van dit gedeelte van het perceel. Een verbinding met de bestaande padenstructuur in het bosgebied Weelzicht van Staatsbosbeheer ligt daarbij voor de hand. Het principeverzoek biedt momenteel nog onvoldoende inzicht in de wijze waarop dit gedeelte van het perceel zal worden ingericht. In de verdere uitwerking van de plannen moet dit in goed overleg verder worden uitgewerkt.

4. Archeologie

In het gemeentelijke Archeologiebeleid heeft de locatie de aanduiding 'Geen onderzoeksgebied'. Dit betekent dat er geen archeologische verwachtingswaarde is voor dit perceel. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

5. Milieuaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven in de omgeving

Op het aangrenzende perceel Kloosterweg 44-46 is het bedrijf Mol Agrocom / Fixet gevestigd. Dit bedrijf is gezien de huidige bedrijfsactiviteiten die ter plaatse worden uitgeoefend in te delen in milieucategorie 2. Het bestemmingsplan voor dit bedrijfsperceel staat echter bedrijven toe, zonder verdere beperking in maximale milieucategorie. Planologisch zijn hierdoor in feite alle categorieën toelaatbaar.

Vanuit de milieuwet- en regelgeving zijn de bestaande omliggende woningen maatgevend voor de maximaal toelaatbare milieubelasting. De woningen Kloosterweg 40, 48 en 50 en Heesterlustweg 1 zijn de maatgevende objecten. Vanuit deze woningen is het bedrijfsperceel inwaarts gezoneerd. Dit resulteert in een planologisch maximaal toelaatbare milieucategorie 3.1 (hinderafstand maximaal

50 meter) op het meest westelijk gelegen deel van het perceel, een maximaal toelaatbare milieucategorie 2 (hinderafstand maximaal 30 meter) op het grootste gedeelte van het perceel en een maximaal toelaatbare categorie 1 (hinderafstand maximaal 10 meter) op de hoeken van het perceel. Dit is de huidige planologische milieuruimte van het bedrijf Mol Agrocom / Fixet.

Door vanuit de huidige planologische milieuruimte uitwaarts te zoneren, wordt duidelijk op welk deel van het perceel Heesterlustweg 1 vanuit milieuoogpunt zonder meer ruimte geboden kan worden voor woningen, en waar woningen de planologische gebruiksruimte van het bedrijfsperceel beperken. Binnen een straal van 30 meter rondom het bedrijfsperceel zijn in ieder geval geen nieuwe woningen toelaatbaar. Wanneer er woningen worden gerealiseerd binnen de straal van 50 meter veroorzaakt dit mogelijk planschade bij de eigenaars van het bedrijfsperceel. Zowel het Koetshuis als de aardappelschuur zijn nagenoeg geheel gelegen binnen deze 50 meter zone. Buiten deze 50 meter zone leveren nieuwe woningen geen belemmeringen op voor het naastgelegen bedrijfsperceel en vice versa.



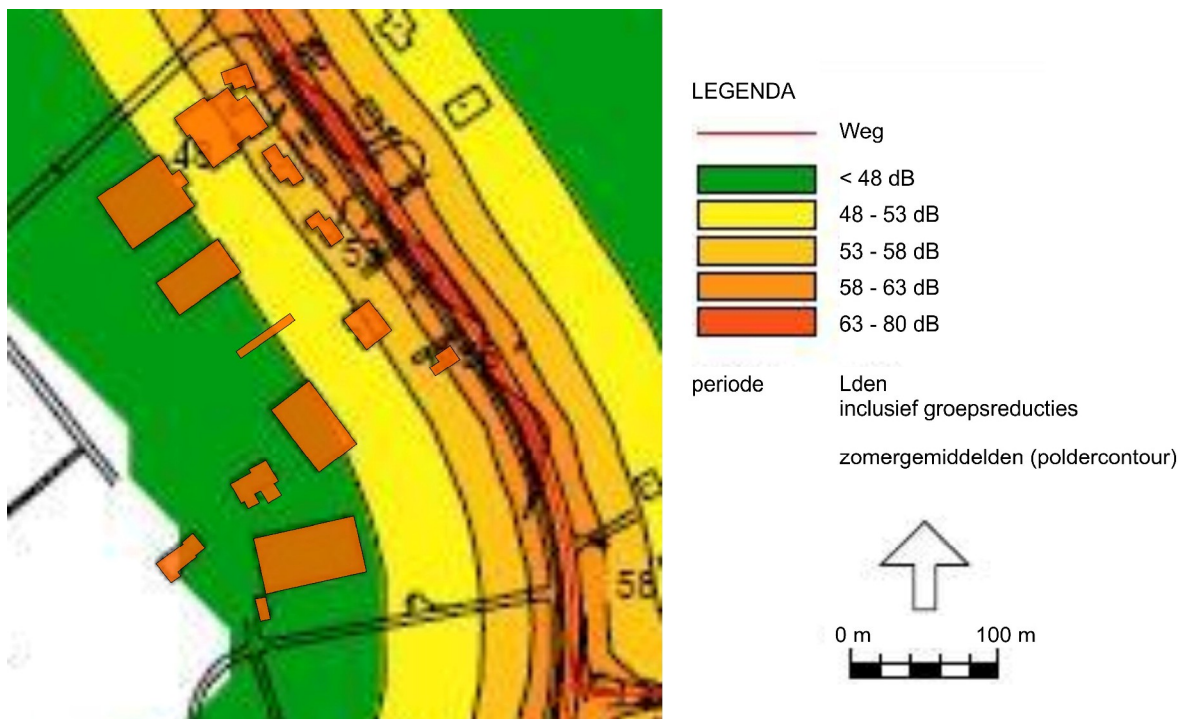
Milieuzonering Kloosterweg 44-46 in relatie tot perceel Heesterlustweg 1

Ontwikkeling Weelzicht

Het is nog niet geheel duidelijk welke functies er voorzien worden in het te realiseren landhuis. Wanneer dit uitsluitend een woonzorgvoorziening wordt met interne zorg aan eigen cliënten, is dat in te delen in milieucategorie 1. Hierbij is er sprake van een hinderafstand van 10 meter. Dat geeft vanuit oogpunt van milieuzonering geen beperkingen. Echter wanneer er (ook) sprake is van een wellnesscentrum waar diensten worden verleend aan anderen dan bewoners, verandert dit. Een dergelijke functie valt in milieucategorie 2, met een hinderafstand van 30 meter. Het koetshuis en de monumentale schuur op het perceel staan beide binnen een afstand van 20 meter van het huidige woonhuis. Het vervangende landhuis zal waarschijnlijk nog dicht bij deze gebouwen komen te staan. Hierdoor kan niet voldaan worden aan de richtafstand van 30 meter tussen de bedrijfsmatige activiteit en de dichtstbijzijnde woning van derden. Wanneer de woningen geen zelfstandig karakter hebben maar functioneel verbonden zijn aan het wellnesscentrum, bijvoorbeeld in de vorm van hoogwaardige hotelappartementen, geldt deze afstandseis niet.

Wegverkeerslawaaï

In het Milieubeleidsplan is in de module Geluid en Stilte beschreven dat nieuwe woningen in principe alleen gebouwd kunnen worden op locaties waar geen geluidsoverlast is. In variant 2 van het principeverzoek gaat men uit van drie nieuw te bouwen woningen langs de Kloosterweg. Dit is de doorgaande route die Zierikzee met Schuddebeurs, Noordgouwe, Dreischor, Zonnemaire en Brouwershaven verbindt. Voor deze weg is in 2009 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. In onderstaande afbeelding wordt inzichtelijk gemaakt tot waar de diverse geluidsgrenzen reiken. Woningbouw in de groene zone is vanuit oogpunt van geluidsoverlast in principe geen probleem. De drie geprojecteerde woningen in variant 2 staan echter dichterbij de weg toe, waardoor deze op een geluidsbelaste locatie liggen. Hiervoor is een toetsingskader opgesteld in de nota *Beleid Hogere Waarden Wegverkeerslawaaï*. In de voorwaarden voor een hogere grenswaarde is onder andere bepaald dat aangetoond moet worden dat woningbouw op de bewuste locatie noodzakelijk is, en dat de woningen niet op een andere manier gesitueerd kunnen worden. Gezien het feit dat er in het principeverzoek drie varianten worden voorgesteld, gaan wij er vanuit dat er in dit geval niet aangetoond kan worden dat woningbouw op deze locatie noodzakelijk is. Variant 2 voldoet daardoor niet aan het *Beleid Hogere Waarden Wegverkeerslawaaï*. Voor de varianten 1 en 3 zijn er geen beperkingen uit oogpunt van wegverkeerslawaaï.



Geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, alleen in het groene gebied kunnen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan.

Natuur

Een gedeelte van het perceel ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS). De ontwikkeling is weliswaar buiten de EHS geprojecteerd, maar ligt wel in de afwegingszone van 100 meter, waarbinnen bij ontwikkelingen voldoende inzicht moet worden gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. In de verdere planvorming zal een natuurtoets moeten worden uitgevoerd. Initiatiefnemer kan daarvoor bij het Natuurloket opvragen welke beschermde soorten voorkomen in de omgeving. Aan de hand van die resultaten kan worden beoordeeld of er nader onderzoek noodzakelijk is. Wanneer de uitkomsten van deze natuurtoets daartoe aanleiding geven, kan er bovendien sprake zijn van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Bodem

Op basis van het bouwbesluit dient bij nieuwbouw en bij verbouw van ruimtes van meer dan 40 m² of loodsen /kantoren waar mensen zich meer dan 2 uur per dag gaan bevinden een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Er is geen bodeminformatie beschikbaar bij de gemeente. De initiatiefnemer zal bij realisatie nader bodemonderzoek uit moeten voeren.

6. Verkeersaspecten

Waarborgzone

De Kloosterweg (N654) is de weg die Zierikzee met Noordgouwe, Dreischor, Zonnemaire en Brouwershaven verbindt. De maximumsnelheid ter plaatse van het perceel Heesterlustweg 1 is 80 km/uur. In het provinciale Omgevingsplan is de weg aangeduid als weg met een gebiedsontsluitende functie. Hiervoor geldt een waarborgzone van 40 meter aan weerszijden van de as van de weg, waarin geen nieuwe onomkeerbare ontwikkelingen plaats mogen vinden die in strijd zijn met de verkeersplanologische functie van de weg. Nieuwe woningbouw, intensieve recreatie, infrastructuur en bedrijvigheid worden nadrukkelijk uitgesloten. Ook het aanleggen van nieuwe erfontsluitingen wordt niet toegestaan. Deze waarborgzone ligt gedeeltelijk over het perceel, waardoor twee van de drie vrijstaande woningen langs de Kloosterweg zoals genoemd in variant 2 niet haalbaar zijn.



Waarborgzone Kloosterweg, nieuwe woningen niet toegestaan binnen 40 meter uit de as van de weg

Parkeren

Bij nieuwbouw van woningen in het duurdere segment, binnen de bebouwde kom in niet-stedelijk gebied moeten op het eigen erf 2 tot 2,2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden. Hierbij gaan we uit van het totale aantal woningen op het perceel, dat na realisatie van de plannen aanwezig zal zijn. Wanneer er bijvoorbeeld 10 woningen worden gecreëerd, moeten hiervoor 20 tot 22 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.

Uit het verzoek blijkt nog niet exact welke invulling men wil geven aan het nieuw op te richten landhuis. Wel duidelijk is dat een dergelijke functie een eigen parkeerbehoefte met zich mee zal brengen. Uitgaande van een complex voor intramurale zorg, vergelijkbaar met verpleeghuiszorg, is de parkeernorm 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per zorgeenheid. Onduidelijk is nog om hoeveel zorgeenheden het zou gaan. Het verzoek gaat uit van een landhuis met een voetprint van 300 m². Verdeeld over drie lagen is dat 900 m². Gezien het gewenste kwaliteitsniveau rekenen we met een richtgetal voor de ruimtebehoefte van 70 m² bvo per zorgeenheid. Dat resulteert in maximaal 12 zorgeenheden. Dat betekent dat er 6 tot 9 parkeerplaatsen nodig zijn. Wanneer er geen sprake is van intramurale zorg, maar van een aan een hotel-functie vergelijkbaar wellness-concept, dan geldt een parkeernorm van 0,5 tot 1,5 parkeerplaatsen per kamer. Voor een luxe 5-sterrenhotel met uitgebreide congres- en wellnessfaciliteiten is de ruimtebehoefte eveneens circa 70m² bvo per kamer. Dat betekent dat er in 900 m² bvo circa 12 kamers realiseerbaar zijn. Het benodigde aantal

parkeerplaatsen hiervoor is 6 tot 18. Uiteraard zal dit hoger worden als er ook diensten worden geboden aan daggasten, zoals bijvoorbeeld bij een sauna- en wellnesscentrum.

Voor al deze rekenvoorbeelden geldt dat deze indicatief zijn. Pas wanneer er concrete plannen zijn, kan exact worden berekend hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein daadwerkelijk moeten worden gerealiseerd.

Onduidelijk is hoe het parkeren op eigen terrein zal worden opgelost. Op het perceel is technisch gezien wel voldoende ruimte. Maar de herinrichting van het perceel zal uiteraard wel met voldoende cultuurhistorisch besef voor het landgoed en respect voor het monumentale bebouwingsensemble moeten plaatsvinden. Het is de vraag in hoeverre het benodigde aantal parkeerplaatsen landschappelijk kan worden ingepast zonder dat dit afbreuk doet aan het karakter van het landgoed. Het huidige plan biedt hier nog onvoldoende inzicht in. Maar duidelijk mag zijn dat 20 parkeerplaatsen op eigen terrein al niet eenvoudig zijn in te passen zonder afbreuk te doen aan het landgoed, laat staan dat er 40 of meer moeten worden ingepast. Uitgaande van 25 m² benodigde ruimte per parkeerplaats (parkeerplaats + verkeersruimte), hebben we het hier immers over een ruimtebeslag van 500 tot 1000 m². Een deel van de parkeerplaatsen zou mogelijk kunnen worden gerealiseerd op de plek waar nu de aardappelschuur staat. Die is immers al rondom voorzien van dichte opgaande beplanting, waardoor auto's daar relatief eenvoudig uit het zicht kunnen worden geparkeerd.

Uitrit

Nieuwe uitritten lijken vooralsnog niet nodig. Mocht het noodzakelijk zijn om de bestaande uitrit op de Zuidoost te verplaatsen dan is hiervoor een vergunning nodig. Nieuwe uitritten op de Kloosterweg worden in ieder geval niet toegestaan.

7. Volkshuisvestelijke aandachtspunten (cq aandachtspunten vanuit recreatie dan wel bedrijvenbeleid)

Het provinciale Omgevingsplan beschrijft Schuddebeurs als een 'woonpark'. Het principeverzoek is te betitelen als een individuele inbreiding in het bestaande woonpark. Hiervoor geldt dat dit uitsluitend mogelijk is indien dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Gezien de eerdere bevindingen in paragraaf 2 en 3 van deze quickscan, is dit goed te onderbouwen.

Wanneer er minder dan 10 nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd, hoeven deze niet te worden opgenomen op onze woningbouwplanningslijst. Tegelijkertijd signaleren wij echter wel dat de woningbehoefte in de periode tot 2040 slechts zeer beperkt is. Nieuwbouw van woningen willen wij zo veel mogelijk realiseren in de kernen Zierikzee en Bruinisse. Alleen voor bijzondere projecten willen we hier een uitzondering op maken. Het behoud van waardevol cultureel erfgoed, zoals in dit principeverzoek geschetst, kan reden zijn om hier van af te wijken. Daarbij plaatsen we echter wel de kanttekening, dat we de laatste jaren steeds vaker merken dat de markt voor appartementen op Schouwen-Duiveland erg klein is. De haalbaarheid van het plan om de monumentale schuur op te delen in appartementen zal dan ook goed moeten worden onderzocht.

8. Civiel technische aspecten en openbaar groen

Voor ieder bouwplan geldt dat dit afgestemd moet worden met enkele algemene civiel technische zaken (zie bijlage).

Voor wat betreft rioolaansluiting is al duidelijk dat er op eigen terrein een verzamelleiding aangelegd moet worden. Deze zal in particulier eigendom blijven, gemeente neemt deze niet in beheer. De verzamelleiding wordt aangesloten op het hoofdriool. De technische oplossing daarvoor zal aan de hand van een concreet bouwplan verder uitgewerkt moeten worden.

Om de ligging van kabels en leidingen te bepalen dient men een Klic-melding te doen bij het Kadaster. Meer hierover leest u op <http://www.kadaster.nl/klic/>

Opslag van bouwmaterialen en de plaatsing van een bouwkeet moet op eigen terrein plaatsvinden.

Bij de verdere planvorming zal er ook een Watertoets uitgevoerd moeten worden.

9. Exploitatie dan wel planschade overeenkomsten

Het plan is exploitatieplanplichtig op basis van artikel 6.2.1 Bro. Voorafgaand aan een planologische procedure zal een exploitatieovereenkomst gesloten moet worden, waarmee het kostenverhaal voor de planologische procedure, eventuele planschade en kosten voor aanleg of aanpassing van riolering of openbaar gebied worden verhaald op de initiatiefnemer.

10. Overwegingen

Het toevoegen van extra wooneenheden, zorgappartementen en/of een hoogwaardig wellnessconcept past functioneel gezien goed op deze locatie. Schuddebeurs is een bijzonder woonmilieu, waar naast wonen ook nog verspreid wat bedrijfsmatige functies aanwezig zijn. Enkele nieuwe wooneenheden in reeds bestaande bebouwing passen daar prima tussen. Ook een hoogwaardig woonzorginitiatief en/of een hoogwaardig wellnessconcept past hier goed. Het combineren van wonen en woonzorg- en/of wellnessfuncties op het perceel vinden we echter niet wenselijk. Een dergelijke functiemenging vormt een potentiële bedreiging voor de eenheid van het landgoed als geheel. Voor het behoud en verder versterken van het landgoed als samenhangend ensemble ligt het meer voor de hand om voor het gehele perceel één functie toe te passen.

Voor alle ontwikkelingen geldt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Door het toevoegen van meerdere wooneenheden of een woonzorg- en/of wellnesscomplex, ontstaat er een flinke vraag naar parkeerruimte op eigen terrein. Dit zal zeer zorgvuldig moeten worden ingepast in het ontwerp van het terrein, om te voorkomen dat het beeld van het geheel wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Uit het verzoek blijkt nog onvoldoende hoe hier mee omgegaan zal worden. De vraag is of dit zodanig kan worden gerealiseerd dat dit geen afbreuk doet aan de karakteristiek van het landgoed.

Ter compensatie van de ruimtelijke ontwikkelingen zal geïnvesteerd moeten worden in natuur- en landschapsontwikkeling op eigen terrein. In welke vorm en hoeveelheid is echter sterk afhankelijk van de uiteindelijke keuze voor een ontwikkelrichting. Het principeverzoek is momenteel nog te abstract om daar concrete uitspraken over te doen. De gemeentelijke richtlijnen voor nieuwe landgoederen en verevening zullen in ieder geval dienen als uitgangspunten. Een deel van het perceel is bovendien reeds aangewezen als EHS. De invloed hierop moet in de verdere planvorming voldoende worden onderzocht. Uiteraard biedt dit ook kansen waar het gaat om natuur- en landschapsontwikkeling op eigen terrein.

Hieronder wordt per ontwikkelvariant kort aangegeven wat de belangrijkste kansen en bedreigingen zijn, wat er mogelijk en onmogelijk is.

Variant 1

Door het veranderen van het koetshuis in één woning ontstaat er een nieuwe belemmering in de milieuruimte van het naastgelegen bedrijfsperceel Kloosterweg 44-46. Een planschaderisico-analyse kan inzicht geven in de te verwachten planschade van een dergelijke ontwikkeling. Initiatiefnemer zal deze zelf moeten laten uitvoeren, wanneer dit onderdeel van het plan tot uitvoering gebracht wordt. Bovendien zal het bouwplan in goed overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed moeten worden uitgewerkt, omdat het hier om een rijksmonument gaat.

Het realiseren van appartementen in de schuur past in het gemeentelijke beleid, onder voorwaarde dat de aardappelschuur zal worden afgebroken. Bovendien zal het bouwplan in goed overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed moeten worden uitgewerkt, omdat het hier om een rijksmonument gaat. Ten aanzien van het aantal appartementen, is het de vraag of 8 appartementen niet te veel is. In eerder overleg heeft de Rijksdienst immers al geconstateerd dat een opdeling in dergelijke kleine eenheden waarschijnlijk een te grote aantasting van de monumentale elementen in de schuur zal veroorzaken. Bovendien moet de woningbouwplanningslijst naar beneden worden bijgesteld. Een maximum van 6 extra wooneenheden achten wij daarom op dit moment maximaal haalbaar.

Variant 2

Voor de onderdelen met betrekking tot het koetshuis en de schuurappartementen geldt hetzelfde als onder variant 1.

Het realiseren van drie nieuwe vrijstaande woningen, waarvan één op de locatie van de huidige aardappelschuur en twee langs de Kloosterweg, is in strijd met diverse gemeentelijke en provinciale beleidskaders. Wanneer er nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd in de monumentale schuur, zal als tegenprestatie de moderne aardappelschuur moeten worden afgebroken. Zelfs wanneer de monumentale schuur ongemoeid wordt gelaten, is de oppervlakte van de aardappelschuur te klein om in aanmerking te komen voor toepassing van de ruimte voor ruimte regeling.

Variant 3

Het vervangen van het huidige woonhuis door een landhuis is vanuit cultuurhistorisch oogpunt interessant. Mits zorgvuldig en met voldoende historisch besef uitgevoerd, kan het bebouwingsensemble hierdoor in oorspronkelijke staat worden teruggebracht. Vanwege de dalende woningvraag en het inkrimpen van de woningbouwplanningslijst is het echter niet reëel om hier meerdere zelfstandige wooneenheden in te realiseren. Het Omgevingsplan biedt wel een aanknopingspunt wanneer het landhuis wordt aangewend voor intramuraal zorgwonen. Dergelijke woonzorg-eenheden kunnen immers buiten de woningbouwplanningslijst worden gehouden. Ook een wellness-concept past hier functioneel gezien goed. Een combinatie van het toevoegen van nieuwe wooneenheden in de schuur en zorgwonen en/of wellness in het landhuis vinden wij echter niet wenselijk. Tegen een gecombineerd woonzorg- en wellnesscomplex dat gerealiseerd wordt in de monumentale schuur en het landhuis is geen bezwaar. In alle gevallen wordt de druk op het landgoed echter erg groot. In de verdere planvorming zal met een concreet inrichtingsplan moeten worden geborgd geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het landgoed, maar dat deze juist zal worden versterkt.

11. Standpunt burgemeester en wethouders

Het college is onder voorwaarden bereid om mee te werken aan:

1. het realiseren van maximaal 6 wooneenheden in de monumentale schuur en het koetshuis, waarbij de aardappelschuur wordt afgebroken en het woonhuis blijft bestaan;
- of
2. het vervangen van het woonhuis door een landhuis, waarin een intramuraal woonzorgcomplex en/of een recreatieve wellnessvoorziening wordt gerealiseerd. De monumentale schuur kan hierbij ook betrokken worden. Ook de omvorming van het koetshuis naar een (dienst)woning is daarbij mogelijk.

In beide gevallen zal de kwaliteit van het landgoed moeten worden geborgd door middel van een goed inrichtingsplan. De uitgangspunten in het beleid voor nieuwe landgoederen zijn hierbij richtinggevend.

12. Advies vervolgstappen

Om het plan uit te kunnen voeren is een planologische procedure noodzakelijk. Het geldende bestemmingsplan biedt immers onvoldoende aanknopingspunten om de geschetste plannen ten uitvoer te brengen. Een dergelijke procedure willen wij pas opstarten wanneer voldoende duidelijk is dat het plan voldoet aan de hiervoor gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Uiteraard moet dan ook aangetoond worden dat het plan daadwerkelijk haalbaar is. Hiervoor is in ieder geval een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waarin alle relevante aspecten worden beschreven. In de bijlage vindt u een standaard inhoudsopgave van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Omdat er vanwege de complexiteit van de locatie uiteenlopende belangen spelen op zowel gemeentelijk, provinciaal als rijksniveau, is een goede onderlinge afstemming tussen de diverse betrokkenen noodzakelijk. Wanneer u ons aangeeft dat u de plannen in een bepaalde richting verder gaat uitwerken, zullen wij een casemanager aanwijzen die binnen de gemeente als eerste aanspreekpunt zal fungeren.

Wij gaan er vanuit dat u zelf een goed communicatietraject zult opstarten met de omgeving.