Uitbreiding bedrijventerrein Zuidoost, Zierikzee

Motivering, 10 april 2026



SWECO

Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769		
Onderwerp	001897_Bedrijventerrein Zuidoostflank, Zierikzee		
Projectnummer	51035683	**Gecontroleerd door**	Miranda van der Neut
Klant	Gemeente Schouwen-Duiveland		
Auteur	Jessica Ocké		
Datum	10-04-2026	**Vrijgegeven door**	Janita van Gastel
Versie	3		
Documentreferentie	001897_OFL01_D02_motivering bedrijventerrein Zierikzee ontwerp		

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Inleiding 5
1.2 Doel 5
1.3 Plangebied 7
1.4 Leeswijzer 8

2 Het project 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
2.2.1 Hoofdstructuur en opzet van het plan 10
2.2.2 Landschappelijke kwaliteit 14
2.2.3 Zichtlijnen op het stadssilhouet van Zierikzee 16
2.2.4 Beeldkwaliteit 17
2.2.5 Opgave en programma 17
2.2.6 Fasering 17
2.3 Toetsing aan omgevingsplan 18
2.3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 18
2.3.2 Strijdigheid omgevingsplan 20
2.3.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 20

3 Beleidskader 21
3.1 Rijksbeleid 21
3.2 Provinciaal beleid 23
3.3 Gemeentelijk beleid 27

4 Kwaliteit van de leefomgeving 30
4.1 Ondergrond en cultuurhistorie 30
4.1.1 Archeologie 30
4.1.2 Bodemkwaliteit 31
4.1.3 Ontplofbare oorlogsresten 31
4.1.4 Cultuurhistorische waarden 32
4.2 Water en natuur 34
4.2.1 Weging van waterbelang 34
4.2.2 Soortenbescherming 35
4.2.3 Gebiedsbescherming 35
4.3 Mobiliteit en bereikbaarheid 37
4.4 Energie en duurzame inrichting 38
4.4.1 Energietransitie 38
4.4.2 Circulaire economie 39
4.4.3 Klimaatadaptatie 39
4.4.4 Biodiversiteit 40
4.5 Gezonde leefomgeving 41
4.5.1 Bewegen 41
4.5.2 Groen 41
4.5.3 Milieuzonering 43
4.5.4 Geluid 45
4.5.5 Omgevingsveiligheid 47
4.5.6 Lichthinder 48
4.5.7 Luchtkwaliteit 48
4.5.8 Trillingen 49
4.5.9 Milieueffectrapportage 50

5 Conclusie 51

5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 51
5.2 Belangenafweging 52

6 Uitvoerbaarheid 53
6.1 Economische uitvoerbaarheid 53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53
6.2.1 Participatie 53

Bijlagen
Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan
Bijlage 2 Ontwikkelkader landschap
Bijlage 3 Een nieuw perspectief op de stad
Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 5 Behoefteonderbouwing
Bijlage 6 Weging van het waterbelang
Bijlage 7 Quickscan natuur
Bijlage 8 Stikstofberekening
Bijlage 9 Mobiliteitstoets
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek
Bijlage 11 Vormvrije mer-beoordeling
Bijlage 12 Participatieverslag

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op 25 mei 2023 is de gebiedsvisie Zuidoostflank Zierikzee, evenals de wijziging op de structuurvisie Zierikzee 2030, vastgesteld door de gemeenteraad. In die gebiedsvisie is de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de zuidoostzijde van Zierikzee opgenomen. De wens tot uitbreiding van het bedrijventerrein komt voort uit het feit dat er op Schouwen-Duiveland geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar zijn, terwijl er wel bedrijven zijn die verplaatsings- of uitbreidingswensen hebben. Om de toekomstige vraag te kunnen opvangen is, zoals ook vastgelegd in het bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland (vastgesteld op 26 juni 2025), uitbreiding van het bedrijventerrein in Zierikzee nodig.

De ontwikkeling past niet binnen het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Daarom dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Deze onderbouwing fysieke leefomgeving voorziet in de motivatie om een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Beoordeeld wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Doel

Het doel is het juridisch-planologisch vastleggen van de uitbreidingsruimte voor bedrijven op Schouwen-Duiveland. De gemeente wenst de gronden hiertoe aan te kopen en zelf regie te voeren over de gronduitgifte. Om die reden is er op 28 september 2023 een voorkeursrecht gevestigd op de betrokken gronden. De wijziging van de structuurvisie is de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht. Daarmee heeft de gemeente het eerste recht op aankoop zodra eigenaren de gronden te koop aanbieden. Dit voorkeursrecht vervalt op 28 september 2026 indien er op dat moment geen sprake is van een vastgesteld omgevingsplan. Om gemeentelijke regie te kunnen houden is het gewenst dat de gemeente over de gronden kan beschikken en daarmee noodzakelijk om een wijziging van het omgevingsplan voor 28 september 2026 vast te stellen. Dat is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

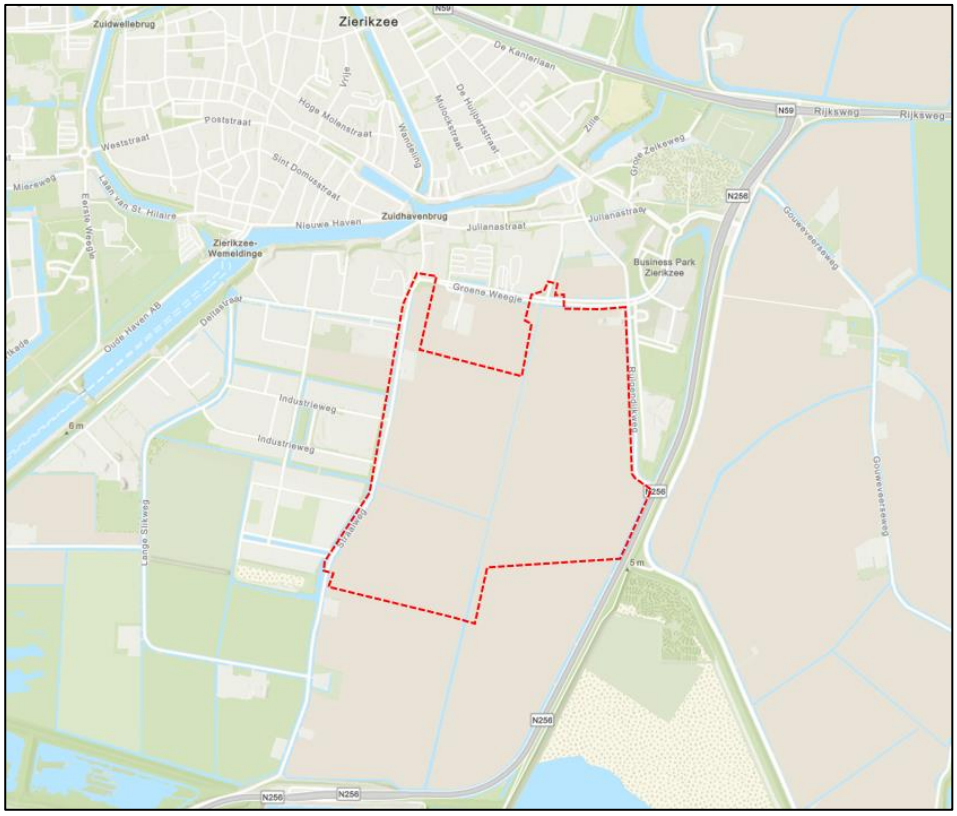
Naast het bieden van uitbreidingsruimte aan bedrijvigheid, in combinatie met het realiseren van een landschapszone, is het ook het doel om een calamiteitenontsluiting te realiseren vanaf het huidige bedrijventerrein richting de N256. Dit maakt deel uit van de omgevingsplanwijziging.



Afbeelding 1 | gebiedsvisie Zierikzee (bron: gemeente Schouwen-Duiveland)

1.3 Plangebied

Het plangebied is weergegeven op afbeelding 1. Dit omvat de gronden van de beoogde uitbreiding, maar ook de gronden van de landschapszone. Het realiseren van een landschapszone is namelijk onlosmakelijk verbonden met de realisatie van het bedrijventerrein.



Afbeelding 2 | plangebied (bron: Omgevingsloket)

De beoogde calamiteitenontsluiting ligt ook in het plangebied. Daarnaast is de gemeente voornemens om de Straalweg anders in te richten met onder andere een vrij liggend fietspad. Ook voorzien we vanuit de nieuwe ontwikkeling extra aansluitpunten op de Straalweg vanwege het feit dat deze weg de hoofdontsluiting voor de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen is. De reconstructie past niet binnen het geldende omgevingsplan. De Straalweg is daarom ook meegenomen in het plangebied. Omdat het 150kV-station al via een bestemmingsplan is geregeld, is dat gebied buiten het plangebied gehouden. Dit bestemmingsplan is recent onherroepelijk geworden en het is daardoor niet wenselijk en ook niet nodig om voor deze gronden opnieuw een planologisch kader vast te stellen. Wel zijn de kabels en leidingenstroken die deel uitmaken van dat bestemmingsplan deel van het plangebied, omdat deze een andere gebruiksfunctie kunnen krijgen. De gronden van die stroken hebben nu namelijk een agrarische bestemming. Ook zijn gronden aan de noordzijde van het plangebied buiten de plangrens gehouden. Ter plaatse is een (agrarisch) bedrijf gevestigd en vooralsnog zijn er geen mogelijkheden voor verplaatsing daarvan. Daarom is de keuze gemaakt om deze gronden voorlopig buiten de planontwikkeling te houden. Het is naar de toekomst toe alsnog wel de bedoeling om deze gronden als bedrijventerrein in gebruik te nemen

conform de gebiedsvisie. Er zal dan op dat moment een nieuwe wijziging van het omgevingsplan worden voorgelegd. Door deze keuzes ontstaat er een bijzondere vorm van de begrenzing het plangebied.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing fysieke leefomgeving bestaat, naast dit inleidend hoofdstuk, uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het project nader toegelicht. Hoofdstuk drie beschrijft het geldende beleidskader, in hoofdstuk vier worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld, in hoofdstuk vijf gaan we in op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en in hoofdstuk zes wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. Daarnaast is de infrastructuur van de Straalweg, Groene Weegje en Gouwepoort aanwezig in het plangebied. Aan de noordzijde, buiten het plangebied, is een agrarisch bedrijf in sierteelten aanwezig aan het adres Groene Weegje 12. Ter plaatse van Straalweg 1a is een bedrijfsloods aanwezig. Door het gebied loopt een watergang en er liggen kabels en leidingen.



Afbeelding 3 | Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Door de vaststelling van de gebiedsvisie Zierikzee Zuidoostflank (2023 – kortweg ‘gebiedsvisie’) en het Addendum van de Structuurvisie Zierikzee voor dit gebied, liggen de ruimtelijk hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Zierikzee Zuid vast. Rekening houdend met de geformuleerde uitgangspunten en technische mogelijkheden in het gebied, is de onderstaande tekening in principe het maatgevende stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein. De tekening is in groot formaat opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 4 | Stedenbouwkundig plan

De volgende thema’s zijn nader verdiept:

1. Hoofdstructuur en opzet van het plan (inclusief profielen);
2. Landschappelijke kwaliteit.
3. Zichtlijnen op het stadssilhouet van Zierikzee;
4. Beeldkwaliteit van het plan;

2.2.1 Hoofdstructuur en opzet van het plan

Realisatie 150 kV station

De gebiedsvisie is een ruimtelijke en functionele reactie op ontwikkelingen die op de zuidzijde van de stad Zierikzee afkomen. Die ontwikkelingen zijn:

1. De komst van een nieuw 150 kV station, om in de toekomst klaar te zijn voor de toenemende vraag naar energie op het eiland;
2. De vraag naar nieuwe bedrijventerreinen;
3. De behoefte aan een passende (calamiteiten-)ontsluiting van het gebied en de stad als geheel in de toekomst



Afbeelding 5 | Ligging van het kV station in de ruimtelijke hoofdopzet van het bedrijventerrein (bron: landschapsplan hoogspanningsstation Zierikzee 24 november 2023)

De positie van het 150 kV station is bepaald en vastgelegd in een planologische regeling. De locatie is zodanig gekozen dat het 150 kV station in de verre toekomst aansluiting heeft met het nieuwe bedrijventerrein en de beëindiging van de stad aan de zuidzijde vormt. Op die manier heeft het station geen invloed op de uitgifte van de bedrijfsgronden in de toekomst en de structuur en ruimtelijke kwaliteit van de rest van het bedrijventerrein. Voorwaarde is wel dat er een goede landschappelijke inpassing van het station komt die aansluit bij de grotere landschappelijke structuur aan deze zijde. De kwaliteiten van deze inpassing zijn inmiddels uitgewerkt en vastgelegd in een inrichtingsplan wat onderdeel uitmaakt van de afspraken rondom het 150 kV station. Zowel het 150 kV station, als de bijbehorende leidingentracés en de landschappelijke inpassing, maken geen onderdeel uit van dit Omgevingsplan. Ruimtelijk wordt hierbij wel aangesloten.

Ontsluiting van het bedrijventerrein
Op de langere termijn zal de roep om een extra ontsluiting voor de hele stad aan de zuidzijde steeds sterker worden. Deze ontsluiting is nu nog niet opgenomen in de gebieds- of structuurvisie. Hoewel het nu dus lang nog niet zover is, moeten we voor een regionale ontsluitingsweg al wel rekening houden met een ruimtelijke reservering voor een dergelijke ingreep. Het ligt voor de hand om die ten zuiden van de bedrijventerreinen te leggen. Daardoor wordt ook direct de stad aan de zuidzijde helder begrenst en zal de nieuwe weg niet ten koste gaan van bestaande of toekomstige bedrijfsgronden. Vanaf de nieuwe ontsluitingsweg kan (in de verre toekomst) o.a. de Straalweg beter worden ontsloten voor al het verkeer. Het nieuwe bedrijventerrein wordt echter voor die tijd al ontwikkeld en zal dus voor de bereikbaarheid en veiligheid moeten kunnen terugvallen op een eigen structuur van ontsluitingswegen. Daarom is in dit plan een calamiteitenontsluiting voorzien.

De Straalweg en het Groene Weegje (hoofdas) vormen de verkeerskundige ruggengraat voor de ontsluitingsstructuur van de bestaande maar ook de nieuwe bedrijventerreinen. Deze wegen worden aan één zijde al benut als belangrijke ontsluitingswegen naar de bestaande bedrijventerreinen Straalweg en Zuidhoek. Het nieuwe bedrijventerrein komt aan de zuidzijde van het Groene Weegje en de oostzijde van de Straalweg te liggen en kan daardoor gebruik maken van deze bestaande ontsluitingsstructuur.

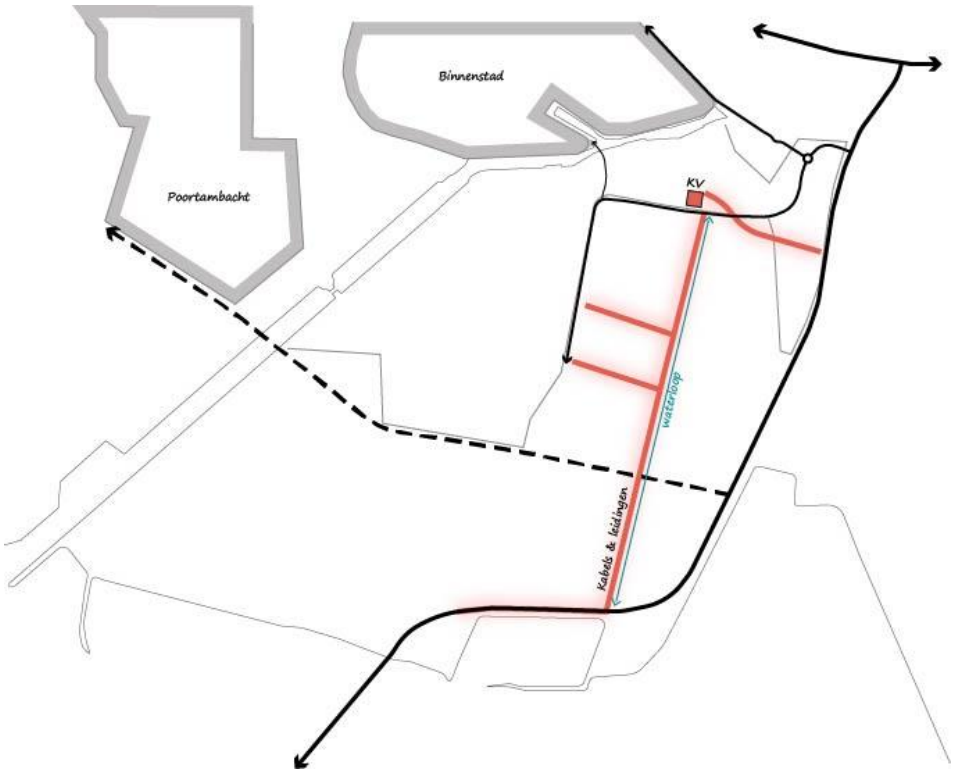
Om een goede (interne) doorstroming op het bedrijventerrein in de toekomst te waarborgen, wordt er in ieder geval een extra ontsluitingsweg parallel aan de Straalweg midden door het nieuw te ontwikkelen gebied voorzien, we noemen deze hier nu de Meeldijkseweg. Hierdoor is het mogelijk om extra interne ontsluitingswegen te realiseren en een goede doorstroming te bevorderen. In oost-westelijke richting wordt daar minimaal één verbinding in de hoofdstructuur aan toegevoegd. Daarnaast komen er enkele inprikkers voor ontsluiting van bedrijven, deze maken geen deel uit van de hoofdstructuur. Voor het fietsverkeer worden langs deze hoofdontsluitingswegen vrij liggende fietspaden aangelegd. Voor de overige wegen worden fietsers gecombineerd met het gemotoriseerd verkeer. Een nadere uitwerking van het mobiliteitsaspect is opgenomen in de mobiliteitstoets, bijlage 9.

Het is vanwege de veiligheid noodzakelijk om een calamiteitenontsluiting aan te leggen naar de Weg naar de Val (Provinciale weg N256), in ieder geval zolang de definitieve zuidelijke ontsluitingsweg nog niet is gerealiseerd. De calamiteitenontsluiting sluit aan op de interne hoofd-ontsluitingsstructuur van het nieuwe bedrijventerrein

Kabels en leidingen
Minstens zo belangrijk voor de ruimtelijke lay-out van het plan zijn de bestaande en toekomstige kabels en leidingen. Die leggen nu en in de toekomst een forse ruimteclaim neer in het gebied, ervan uitgaande dat de leidingen in openbare gronden liggen en niet beplant of bebouwd mogen worden. De leidingtracés zijn al vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Hoogspanningsstation Zierikzee + herziening buitengebied (kabeltracés)’.

Binnen het plangebied hebben we met de volgende kabels en leidingen te maken:

- Bestaande kabels en leidingen;
- Nieuwe leidingen die vanaf het 150/20kkV station de elektriciteit over het eiland verspreiden;
- Toekomstige kabels en leidingen ten behoeve van het bedrijventerrein.



Afbeelding 6 | Globale aanduidingen bestaande kabels en leidingen

De bestaande leidingen in het gebied liggen voornamelijk langs de watergang die van noord naar zuid midden door het plangebied loopt. In het noordoosten is een leidingentracé aanwezig voor enkele 50 kV leidingen die naar het verdeelstation aan het Groene Weegje lopen. Hier geldt een extra afstandsnorm van 7 meter tot aan de buitenste leidingen. In oost-westelijke richting steken twee leidingen over naar het gebied van het bestaande bedrijventerrein Straalweg. Dit zijn twee middenspanning-leidingen waarbij een afstand van 5 meter vrije strook aan weerskanten moet worden aangehouden.

Met de komst van het 150 kV station aan de zuidzijde van het toekomstige bedrijventerrein, komt er ook een grote hoeveelheid extra kabels door het plangebied te liggen. Deze brede tracés worden volledig gereserveerd voor de aanleg en het onderhoud van deze kabels. In het bestemmingsplan voor het 150 kV station zijn deze tracés vastgelegd. Deze tracés worden in het stedenbouwkundig plan vormgegeven als brede bermen en groenstroken zonder een opgaande (boom)beplanting of waterpartijen. Houtige gewassen en gesloten verhardingen zijn hier niet mogelijk omdat de kabelstroken regelmatig moeten worden open gegraven. Er wordt daarom voornamelijk ingezet op bloemrijke graslanden in deze leidingstroken. Op de tekening van het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) zijn de leidingentracés apart aangegeven met een arcering.

Voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein is het verstandig om rekening te houden met extra aansluitingen en bijbehorende kabels en leidingen in bermen van de wegen. Hiervoor reserveren we in de profielen een zone van 2 meter. Dit is voldoende om te kunnen voldoen aan de ‘Standaard ontwerp- en materiaaleisen gemeente Schouwen-Duiveland’ die hiervoor gelden.

2.2.2 Landschappelijke kwaliteit

De opgaven spelen in een landschappelijk open gebied. Voor de inpassing van het bedrijventerrein is een ontwikkelkader Landschap opgesteld, zie bijlage 2. Het landschap aan de zuidzijde van Zierikzee wordt vooral gekenmerkt door grootschalige percelen en vormt de overgang van de stad naar de Oosterschelde. Komend vanaf de Zeelandbrug geven de lange doorzichten zicht op het stadssilhouet van Zierikzee. Het zicht op de stad zal door de uitbreiding van het bedrijventerrein veranderen. In het stedenbouwkundig plan worden keuzes gemaakt die de verandering van de stadsrand een nieuwe kwaliteit meegeven. Dit is verder onderzocht en onderbouwd in bijlage 3, een nieuw perspectief op de stad.

Tussen de Oosterschelde en de stadsrand blijft een landschappelijke zone vrij van bebouwing. Hier is de landschappelijke openheid kenmerkend en waardevol. De breedte van deze zone ligt al vast, doordat dit gebied een voortzetting is van de inlagen ten zuiden van de wijk Poortambacht (natuurgebied Tureluur). De landschapsterp, anders gezegd het baggerdepot wat opgebouwd wordt uit baggerspecie, met de bijbehorende landschappelijke inpassing vormt in de toekomst de uiterste zuidgrens van de stad en de bedrijventerreinen. Hier sluit ook de landschappelijke inpassing van het nieuwe 150 kV station op aan. Het beeld van de groene dijktaluds met beplanting wordt aan de zuidzijde van het station doorgezet.



Afbeelding 7 | open landschap

Het landschap aan de zuidzijde van de stad is opgebouwd uit een reeks van polders in de oude stroomgeul van de Gouwe. Op de grens tussen de Zuidernieuwlandpolder en de polder Zuidhoek was vroeger een oude dijk in het landschap aanwezig, de Meeldijk. De Meeldijk was eerst een zeedijk, en speelde een rol bij het inpolderen van dit gebied. De dijk vormde later de grens tussen de oudere polder Zuidhoek (voor 1300) en de jongere Zuidernieuwland polder. Deze laatste polder ligt hoger dan de westelijke polder Zuidhoek. De Meeldijk is na de watersnoodramp van 1953 omwille van het agrarisch gebruik verdwenen. In deze jaren verdween door de ruilverkaveling ook de kleinschalige verkavelingsstructuur. De aanwezigheid van de Meeldijk is nog af te lezen aan het hoogteverschil tussen de twee polders. De oost- en zuidzijde van de polders worden ingesloten door de hogere zeedijk in het zuiden. De zuidelijk gelegen Oosterschelde is een beschermd natuurgebied (Natura 2000).



Afbeelding 8 | Situatie aan de zuidzijde van Zierikzee voor de watersnoodramp van 1953.

Met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein en een kV station ontstaat er een kans om dit belangrijke cultuurhistorische landschapselement weer te herstellen en in te zetten voor een goede landschappelijke inpassing van het kV station. De Meeldijk heeft daarnaast een belangrijke rol als groene kwaliteitsdrager in het te ontwikkelen gebied. Samen met de Straalweg en de Platteweg vervult de Meeldijk een hoofdrol in de ruimtelijke hoofdstructuur en zorgt door het brede, langgerekte en groene profiel voor ruimtelijk tegenwicht in de doorgaans functioneel bebouwde omgeving. De grote bouwvolumes vragen om heldere groene kwaliteitsdragers: lange groenstructuren en doorgaande waterstructuren. De groene kwaliteitsdragers hebben een eigen herkenbaar karakter. Ze spelen daarnaast een belangrijke rol in de ondersteuning van het netwerk van fietsroutes, zowel utilitair als recreatief.

Streefbeeld groene kwaliteitsdragers
De groene kwaliteitsdragers zijn stevige, groene lijnen en/of deelgebieden die het functionele bedrijvenlandschap verbinden met het omliggende polderlandschap. De groene kwaliteitsdragers volgen deels de hoofdontsluitingswegen van het nieuwe bedrijventerrein. Daar zijn ze dan herkenbaar door de robuuste beplantingsstructuur en bomenrijen. Het landschap is nader uitgewerkt in bijlage 2, ontwikkelkader Landschap.

<u>Platteweg – behoud van de bestaande waarden</u>

De Platteweg is een belangrijke weg met cultuurhistorische waarde, die als een herkenbare structuur voorkomt op de oude kaarten van de stad. De Platteweg valt formeel buiten de scope van dit omgevingsplan maar de weg speelt wel een belangrijke rol in het fiets- en wandelnetwerk van het nieuwe bedrijventerrein. Ook landschappelijk wordt de Platteweg als een belangrijke groene structuurdrager gezien. Uitgangspunt is daarom behoud van het bestaande karakter van de weg.

Bij het tot stand komen van het Businesspark (oostelijke bedrijventerrein aan de Weg naar de Val) is aan de Platteweg een belangrijke extra functie toegekend. De weg vormt met de opgaande beplanting een groene inkadering van het Businesspark en het decor voor een aantrekkelijke fietsroute die tot diep in de binnenstad van Zierikzee reikt. De oorspronkelijke beplanting is inmiddels aangevuld met een extra bomenrij en voor het gemotoriseerde verkeer is een

aparte ontsluitingsweg (de Ruigendijkweg) naar de zuidzijde van het Businesspark gelegd. De oorspronkelijke onderbegroeiing (Zeeuwse haag) fungeert als een windsingel voor de fietsers en zorgt voor een visuele afscherming naar het nieuwe landschapspark. Uitgangspunt is om de bestaande groenkwaliteiten zoveel mogelijk te behouden. Slechts op een paar plaatsen wordt de bestaande beplanting doorbroken ten behoeve van een visueel doorzicht en de koppeling van enkele wandel- en fietspaden van en naar het landschapspark en het nieuwe bedrijventerrein. Daarbij is de insteek om zoveel mogelijk gebruik te maken van de reeds bestaande doorgangen en dammen (zoals op afbeelding 9).



Afbeelding 9 | Zicht vanaf de Ruigendijkweg.

Gouwepark – landschapszone als verbinding
Tussen het bestaande bedrijventerrein Business Park Zierikzee en de bedrijfskavels binnen het plangebied is er ruimte voor een parkachtig, open landschap. In de gebiedsvisie is deze groene ruimte aangeduid als landschapszone. Op deze plek is het mogelijk om het zicht dieper het gebied in te trekken. De landschapszone (ook wel Gouwepark genoemd) vervult een rol in de vergroening en verduurzaming van het bedrijventerrein en biedt kansen voor een aantrekkelijk uitloopgebied voor de hele zuidelijke bedrijvenzone van Zierikzee. Omdat het gebied hoger ligt dan het deel ten westen van de Meeldijk, zal dit gebied droger zijn dan het westelijk deel. De watercompensatie zal vooral in het lager gelegen westelijk deel van het plangebied plaatsvinden. Voor het hoger gelegen deel van het bedrijfsterrein ten oosten van de Meeldijk kan deze wel in het oostelijk deel plaatsvinden.

2.2.3 Zichtlijnen op het stadssilhouet van Zierikzee

Het bedrijventerrein wordt zoals aangegeven gerealiseerd in een ruimtelijk open gebied. Het landschap aan de zuidzijde van Zierikzee wordt vooral gekenmerkt door open ruimte en vormt de overgang van de stad naar de Oosterschelde. Komend vanaf de Zeelandbrug geven de lange doorzichten een fraai zicht op het stadssilhouet van Zierikzee.

Door de komst van het nieuwe bedrijventerrein zal het open landschap aan deze zijde van Zierikzee veranderen. In bijlage 3 is het nieuwe perspectief op de stad beschreven. Met respect voor de gebiedskenmerken, en inspelend op een hoge gewenste beeldkwaliteit.

2.2.4 Beeldkwaliteit

Om de juiste beeldkwaliteit in het nieuwe gebied te bereiken en waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is ook gekoppeld aan de planregels, zodat bij vergunningverlening hieraan getoetst wordt. Het beeldkwaliteitsplan is terug te vinden in bijlage 4.

2.2.5 Opgave en programma

De gemeente wil een breed en flexibel bedrijventerrein creëren, dat maximaal kan inspelen op de vraag die zich aandient. Het nieuwe terrein is bedoeld voor doorgroeiende bedrijven. De gemeente zet in op de vraag van lokale en regionale bedrijven. De doelgroep bestaat voornamelijk uit de sectoren productie, transport, logistiek, groothandel en industrie. Bedrijven uit andere sectoren worden niet uitgesloten. Bedrijven die aanzienlijke milieu-effecten kunnen geven (M.e.r.-plichtige bedrijven) worden uitgesloten. Er wordt geen ruimte geboden aan kleinschalige opslagunits en garageboxen. De mogelijkheid bestaat dat de bestaande milieustraat gaat verplaatsen. Op dit moment is er te weinig ruimte voor inname van grond-/afvalstoffen. Het realiseren van een nieuw bedrijventerrein geeft ook een kans voor verplaatsing.

In totaal is in het vast te stellen omgevingsplan voorzien in 20 ha netto bedrijventerrein.

2.2.6 Fasering

De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats en groeit mee met de werkelijke behoefte aan bedrijventerrein. De exacte fasering is ook afhankelijk van de verwerving van de noodzakelijke gronden. Uitgegaan wordt van een realisatietermijn van 20-25 jaar. Belangrijk is dat ook de landschappelijke inpassing en de landschapszone tijdig worden gerealiseerd om ook in een tijdelijke situatie een goede ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving te realiseren. Hiermee houden we ook rekening in de uitvoeringsplanning en is ook rekening gehouden in de grondexploitatie.

2.3 Toetsing aan omgevingsplan

2.3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan Schouwen-Duiveland. De bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn vastgesteld, maken van rechtswege deel uit van het tijdelijk deel van het genoemde omgevingsplan.

De volgende bestemmingsplannen zijn van toepassing binnen het plangebied:

- Buitengebied, vastgesteld op 26 maart 2009;
- Bedrijventerreinen Zierikzee 2014, vastgesteld op 26 juni 2014;
- Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland, vastgesteld op 27 september 2018;
- Parapluplan wonen, vastgesteld op 9 juli 2020;
- Parapluherziening geluid bedrijventerrein Zierikzee, vastgesteld op 18 april 2024;
- Hoogspanningsstation Zierikzee + herziening buitengebied (kabeltracé's), vastgesteld op 20 juni 2024.

Hieronder wordt op de relevante regels uit de verschillende bestemmingsplannen ingegaan.

Buitengebied
De gronden van het plangebied hebben grotendeels de hoofdbestemming 'Agrarisch'. Primair zijn deze bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven. Middendoor heeft de sloot de bestemming 'Water'. Deels is er de aanduiding 'randzone' van toepassing, waar enkele beperkingen gelden voor het verlenen van ontheffingen die zien op nieuwe activiteiten en gebouwen. Aan de westzijde is een agrarisch bedrijf (bouwstede van 1 ha) zonder dienstwoning toegestaan. De regels van dit bestemmingsplan komen, zover gelegen binnen het plangebied, met de wijziging van het omgevingsplan te vervallen.

Bedrijventerreinen Zierikzee 2014
Dit bestemmingsplan is alleen van toepassing op de Straalweg en Groene Weegje. Daar is een verkeersbestemming van toepassing. Voor zover de gronden binnen het plangebied van de wijziging omgevingsplan liggen komt dit bestemmingsplan te vervallen.

Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland
In dit bestemmingsplan is geregeld dat bij nieuwbouw of uitbreiding voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet worden, conform het parkeerbeleid van de gemeente. Een nieuwe parkeerregeling wordt in deze wijziging omgevingsplan opgenomen, dit parapluplan kan voor het plangebied vervallen.

Parapluplan wonen
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op bewoning van woningen door meer dan één huishouden en heeft geen relevantie voor het voorliggende plan. Deze regels kunnen voor het plangebied vervallen.

Parapluherziening geluid bedrijventerrein Zierikzee
Deze herziening is van toepassing daar waar in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de geluidzone vanwege het bestaande bedrijventerrein was

opgenomen. Met deze parapluherziening zijn de regels voor de geluidzone van het bestaande bedrijventerrein binnen het plangebied van dit omgevingsplan vervallen. Met deze geluidzone hoeft dus in deze wijziging van het omgevingsplan geen rekening gehouden te worden.

Hoogspanningsstation Zierikzee + herziening buitengebied (kabeltracé's)
Dit bestemmingsplan is van toepassing ter plaatse van de kabeltracé's die buiten het terrein van het toekomstige kV-station liggen. In deze herziening is de regeling en bescherming van de noodzakelijke kabels en leidingen geregeld. Het hoogspanningsstation zelf ligt buiten de grens van het plangebied voor het bedrijventerrein. De regels voor het kabeltracé worden 'verplaatst' naar het omgevingsplan. Voor zover de gronden binnen het plangebied van de wijziging omgevingsplan liggen komt dit bestemmingsplan te vervallen.



Afbeelding 10 | Uitsnede omgevingsplan Schouwen-Duiveland, gedeelte Buitengebied (bron: Omgevingsloket, bewerking: Juust)

2.3.2 Strijdigheid omgevingsplan

Het realiseren van een bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur, landschapszone en calamiteitenontsluiting past niet binnen de geldende planologische regeling. De gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn niet toereikend.

2.3.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om een wijziging van het omgevingsplan te kunnen vaststellen moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aanvaardbaar wordt geacht, volgens artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet in combinatie met artikel 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarbij moet ook voldaan worden aan de instructieregels en instructies van zowel de provincie als het Rijk

De instructieregels hebben betrekking op verschillende aspecten, waaronder bijvoorbeeld het beschermen van waterbelangen, gezondheid, milieu, landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed of het waarborgen van de veiligheid. Deze aspecten worden afzonderlijk behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de diverse aspecten met elkaar gewogen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) / Nota Ruimte (ontwerp)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In de NOVI wordt aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 de langetermijnvisie in beeld gebracht. Het Rijk wil sturen op de nationale belangen. De inzet van het Rijk is samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dit houdt in dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.
-

Eind 2025 is het ontwerp van de Nota Ruimte gepubliceerd. Deze gaat de NOVI vervangen. In de Nota Ruimte wordt onder andere ook een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat en een toekomstbestendige circulaire economie van rijksbelang geacht.

Motivering
Met de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein wordt ingezet op meerdere thema’s als hierboven benoemd. Er zijn geen specifieke aandachtspunten ten aanzien van deze locatie.

Conclusie
Het rijksbeleid staat het wijzigen van het omgevingsplan niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g Bkl, en stelt hierdoor inhoudelijke eisen aan het omgevingsplan, én de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt en leegstand voorkomen wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt,

met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied wordt aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het benodigde overleg, gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Onder stedelijk gebied wordt verstaan: een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.

Motivering
In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. In dit geval is er zeker sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor toetsing aan de ladder aan de orde is. Door STEC is onderzoek gedaan naar de behoefte aan nieuw bedrijventerrein (rapportage 14 juli 2025, bijlage 5). Daaruit blijkt dat er in de periode tot 2040 een behoefte is aan 11 tot 25 ha netto bedrijventerrein. Deze behoefte komt voor het overgrote deel vanuit bedrijven die een gewoon, verzorgd bedrijventerrein zoeken (geen specifiek vestigingsmilieu). Daarnaast is er nog een aanvullende ruimtevraag. Dit betreft een vervangingsvraag (ca. 2ha tot 2040) en het realiseren van energiegebonden bedrijvigheid. Daarbij gaat het naast het 150kV-station (dat reeds geregeld is) ook om een energieplein en een eventuele verplaatsing van de milieustraat. Deze aanvullende behoefte valt buiten de bedrijventerreinenprognose en daarmee buiten de onderbouwing voor de hectares. In totaal is in het vast te stellen omgevingsplan voorzien in 16,7 ha in fase 1 (ten noorden van het kV-station) en 7 ha in fase 2 (oostelijk van fase 1), totaal 23,7 ha netto bedrijventerrein (bruto 34,6). Vraag en aanbod zijn daarmee met elkaar in evenwicht.

Conclusie
De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Zeeland zet de provincie in op een zorgvuldig en toekomstbestendig ruimtegebruik. Voor bedrijventerreinen betekent dit in hoofdlijnen:

- zuinig en meervoudig ruimtegebruik: eerst optimaliseren, herstructureren en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen, en pas daarna uitbreiden;
- goede landschappelijke inpassing en behoud/versterking van de Zeeuwse kwaliteiten van openheid, landschap en cultuurhistorie;
- duurzame en energiezuinige ontwikkeling (klimaatadaptief, kansen voor duurzame energie, circulaire economie);
- goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid, bij voorkeur op locaties die aansluiten op bestaande infrastructuur;
- afstemming van het programma op de regionale economische behoefte, zodat er geen onnodige leegstand of versnippering ontstaat.

Motivering

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein sluit aan op de bestaande bedrijfsbestemming en maakt daarmee gebruik van een logische stedenbouwkundige afronding van het terrein. Er is sprake van een uitbreiding direct aansluitend aan bestaand bedrijventerrein, waardoor nieuwe versnippering in het buitengebied wordt voorkomen.

De ontwikkeling is gebaseerd op een aantoonbare regionale behoefte (Behoefteonderbouwing zie bijlage 5) aan bedrijventerrein in Schouwen-Duiveland, zodat wordt bijgedragen aan de economische vitaliteit en werkgelegenheid in de regio en onnodige leegstand elders wordt voorkomen. Door de situering nabij de N256 is het terrein goed bereikbaar.

In het plan wordt aandacht besteed aan landschappelijke inpassing door het toevoegen van groene kwaliteitsdragers in het plangebied (zie nadere uitwerking in Ontwikkelkader Landschap, bijlage 2). Dit betreft een landschapszone (Gouwepark), het herstel van een oude dijk (Meeldijk) en het realiseren van een groene ruimte langs de Straalweg. Daarnaast wordt respectvol omgegaan met cultuurhistorische waarden. Het zicht op het stadssilhouet blijft zichtbaar gezien vanaf de Zeelandbrug en het hoog gelegen deel van (het fietspad naast) de Weg naar de Val. Daar waar het fietspad en de weg lager liggen, op de noord-zuidroute parallel aan de dijk, verandert het zicht op de stad. Hier wordt ingezet op een groene stadsrand, met representatieve bedrijfsgebouwen geplaatst aan een royale landschappelijke zone, die diepte geeft aan het nieuwe stadsperspectief.

In verband met het energievraagstuk wordt specifiek voor dit terrein een energievisie ontwikkelt. Zie verder paragraaf 4.4.1 en 4.4.2.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein in lijn is met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie Zeeland voor een zorgvuldig, toekomstbestendig en landschappelijk ingepast bedrijventerrein.

Omgevingsverordening Zeeland
De Omgevingsverordening Zeeland gaat over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke

gaat over activiteiten in de fysieke leefomgeving van belang. Daarnaast moet getoetst worden aan de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Motivering

Relevante regeling uit de verordening betreft artikel 5.1. Aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat bedrijvigheid in overgrote mate regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan een bedrijventerrein. Daarbij moet er sprake zijn van een klimaatbestendige inrichting, duurzaam beheer en onderhoud en een goede inpassing met meerwaarde voor landschap en biodiversiteit.

Met dit plan is sprake van regionale clustering. Uit het ontwikkelkader Landschap (bijlage 2) blijkt de klimaatbestendigheid en de meerwaarde voor landschap en biodiversiteit. Ook is daarin aandacht gegeven aan het beheersniveau (normaal).

Op basis van het genoemde artikel dient de behoefte aan huisvesting van toekomstige werknemers in beeld gebracht te worden, waarbij inzichtelijk is gemaakt op welke wijze in de huisvesting zal worden voorzien. Daar geeft de STEC-rapportage (bijlage 5) antwoord op. Omdat het vooral gaat om lokale en regionale bedrijven is de impact op de lokale werkgelegenheid beperkt. Groei valt grotendeels binnen de autonome groei van het verzorgingsgebied. Er wordt daarmee geen significant extra huisvestingsvraagstuk verwacht die niet opgevangen zou kunnen worden door de woningbouwprojecten die de komende jaren gerealiseerd worden.

Daarnaast zijn gronden in de zuidoosthoek van het plangebied aangeduid als ‘duisternisgebieden en in het invloedsgebied’. De instructieregel uit artikel 5.51 van de Omgevingsverordening is van toepassing. In duisternisgebieden dient lichthinder voorkomen en beperkt te worden. Het gebied betreft een deel van de landschapszone en de calamiteitenontsluiting. In de landschapszone zijn geen activiteiten die licht veroorzaken toegestaan. De calamiteitenontsluiting wordt uitsluitend gebruikt bij calamiteiten, waardoor hier ook geen lichthinder door veroorzaakt wordt die een wezenlijke invloed heeft op de heersende duisternis ter plaatse.



Afbeelding 11 | duisternisgebied Omgevingsverordening Zeeland (bron: Omgevingsloket)

Regionale energie Strategie- Zeeland

In het Klimaatakkoord van Parijs dat in 2015 door 195 landen is ondertekend is afgesproken dat de gemiddelde temperatuurstijging op aarde onder de 2°C moet blijven met een streven om de stijging te beperken tot 1,5°C. In Nederland is deze internationale opgave verwerkt in een Nationaal Klimaatakkoord dat op 10 juli 2019 is ondertekend. In het Nationale Klimaatakkoord is als doelstelling opgenomen om in 2030 in totaal 55% minder CO_2 uit te stoten ten opzichte van 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn. In de Regionale Energie Strategie (RES) regio Zeeland 2.0, die in 2025 door alle Zeeuwse gemeenten in vastgesteld, zijn deze doelstellingen voor het jaar 2030 verder uitgewerkt in de drie thema's: Gebouwde Omgeving, Elektriciteit en Mobiliteit.

Klimaatadaptatiestrategie Zeeland

Gemeenten, Rijk, waterschap en de Provincie hebben samen afgesproken dat zij ervoor gaan zorgen dat er maatregelen genomen worden zodat de effecten door klimaatverandering, schade door hitte, overlast door water, droogte en overstromingen zo veel mogelijk vermeden worden. Bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van gebouwen, vervangen van rioleringen, groenbeheer en wegonderhoud letten zij daarop. De Klimaatadaptatiestrategie Zeeland heeft als ambitie om in 2050

klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te zijn. De doelstellingen zijn uitgewerkt in de thema's: Overstromingen, Vitale functies en infrastructuur, Natuur, Landbouw, Bebouwd gebied en de Recreatiesector. Per thema zijn concrete afspraken gemaakt. Voor bebouwd gebied zijn dat o.a. het klimaatbestendig uitvoeren van alle ingrepen in het bebouwd gebied, aanhaken bij natuurlijke momenten en klimaatchecks bij kleine onderhoudsmaatregelen.

Beleid Circulaire Economie Zeeuwse gemeenten

In januari 2025 is het Beleid Circulaire Economie Zeeuwse gemeenten vastgesteld. Algemene ambitie is om in 2030 50% minder abiotische grondstoffen te gebruiken en in 2050 volledig circulair te zijn. In het beleid zijn doelstellingen opgenomen voor de thema's: Bouw & Gebouwde omgeving; Infrastructuur & Openbare Ruimte; Afval & Grondstoffen en Inkoop & Consumptie.

Motivering

Ten aanzien van de motivering op de duurzaamheidsbeleidsstukken wordt verwezen naar paragraaf 4.4. Daarin wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende thema's die deze beleidsstukken raken.

Conclusie
Provinciaal beleid staat het wijzigen van het omgevingsplan niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Tij van de Toekomst 2040

Met de toekomstvisie bouwt Schouwen-Duiveland samen aan verantwoorde groei. Op het thema werken is de ambitie: Duurzaam, robuust en beter in balans. Daarmee werkt de gemeente naar een toekomstbestendige economie in 2040 waarbij sterke sectoren succesvol inspelen op de uitdagingen van de circulaire economie, klimaatverandering en een toekomstbestendige arbeidsmarkt. Door samenwerking en innovatie worden de kansen die het eiland biedt benut.

Structuurvisie Zierikzee 2030 (onderdeel Bedrijven)

De stad Zierikzee staat voor verschillende uitdagingen die verdere expansie van de stad vereisen. De ruimte in en rondom de stad is schaars, wat zorgvuldige planning noodzakelijk maakt. Anderzijds is Zierikzee een aantrekkelijke vestigingslocatie voor diverse bedrijfssectoren, en de bedrijventerreinen vervullen een regionale functie binnen de gemeente. De vraag naar nieuwe bedrijfsgronden blijft hoog. Bij gevestigde bedrijven is een uitbreidingsbehoefte aanwezig. Verschillende kleinere kernen in de buurt groeien uit hun jasje en kunnen niet meer capaciteit voor bedrijven bieden. Het is van belang dat de verschillende ambities elkaar niet in de weg gaan zitten. Op basis van bovenstaande ontwikkelingen is het in Zierikzee noodzakelijk om altijd enige overcapaciteit op de bedrijventerreinen te bieden. In de (gewijzigde) Structuurvisie Zierikzee 2030, onderdeel Bedrijven is daarom ruimte geboden voor uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Zuidoostkant van de stad.

Duurzaam (door)ontwikkelen: bedrijventerreinen als motor voor brede welvaart - Bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland (2025)

Het bedrijventerreinenprogramma van Schouwen-Duiveland richt zich op de duurzame ontwikkeling en verbreding van bedrijventerreinen. Het programma beoogt bestaande terreinen te revitaliseren en nieuwe terreinen te ontwikkelen om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar bedrijfsruimte. Hierbij wordt nadruk gelegd op trends zoals digitalisering, circulaire economie en klimaatadaptatie. Het doel is om Schouwen-Duiveland aantrekkelijker te maken voor bedrijven, waarbij de focus ligt op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van een gezonde werkomgeving .

De uitbreiding van het bedrijventerrein aan de zuidoostkant van Zierikzee met 20 hectare netto bedrijfsgrond komt voort uit de groeiende behoefte aan bedrijfsruimte. Deze uitbreiding is bedoeld om het bestaande aanbod van bedrijfsruimte te vergroten en toekomstbestendig te maken. Het plan houdt rekening met duurzaamheidsdoelen zoals energie-infrastructuur en het verminderen van hittestress en wateroverlast, waardoor het nieuwe terrein bijdraagt aan een klimaatbestendige en gezonde werkomgeving. Dit maakt het mogelijk om de economische vitaliteit en brede welvaart van de regio te versterken.

Spoorboekje duurzaamheid en milieu

Voor wat betreft milieu- en duurzaamheid werkt de gemeente aan de vijf sporen: milieukwaliteit, energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.

Milieukwaliteit: De algemene doelstelling is dat de milieukwaliteit behouden blijft en passend is bij de omgeving. We voorkomen bodemvervuiling,

geluidsoverlast en hinder van trillingen. We gaan zorgvuldig om met de als kwaliteit bestempelde duisternis. We werken aan een veilige plek om te wonen, werken en recreëren.

Wonen, werken en recreëren kan op een veilige plek plaatsvinden.

Energietransitie: De algemene doelstelling is het realiseren van een energieneutraal Schouwen-Duiveland in 2040. In de Energie-Agenda 2025-2030 zijn specifieke doelstellingen opgenomen voor energiebesparing, duurzame energieopwekking, de warmtetransitie en duurzame mobiliteit. Het Ruimtelijk beleid Duurzame Energie (2022) is de visie voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzame energieopwekking, zowel binnen de bebouwde kom als in het landelijk gebied. Dit beleid vormt het ruimtelijk toetsingskader en geeft de kaders voor landschappelijke inpassing en meervoudig ruimte gebruik bij duurzame energieprojecten. Eind 2021 heeft de gemeente de Transitievisie Warmte vastgesteld met daarin een tijdpad voor de ontwikkeling van een alternatieve energievoorziening en het geleidelijk vervangen van aardgas. De visie voor 2050 is dat de gebouwde omgeving bestaat uit goed geïsoleerde woningen en gebouwen die met duurzame energie verwarmd worden. Voor nieuwbouw geldt dat deze niet meer worden aangesloten op het aardgasnet. In de Integrale laadvisie Schouwen-Duiveland Elektrisch (2023) is als doelstelling opgenomen om in 2040 een tijdig, dekkende, toegankelijke, betaalbare, betrouwbare en veilig netwerk van laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer te realiseren.

Klimaatadaptatie: Het klimaat verandert en dit brengt serieuze problemen en opgaven met zich mee zoals wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingen. Doelstelling voor Schouwen-Duiveland is om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. De Agenda Klimaatadaptatie 2024 – 2028 beschrijft de toekomstbeelden, huidige situatie, uitgangspunten en uitwerkingen van acties op de thema's bewustwording, samenwerking en participatie; overstromingen; vitale en kwetsbare infrastructuur; natuur; landbouw; bebouwd gebied en recreatie.

Biodiversiteit: Hoofddoelstelling is dat Schouwen-Duiveland in 2040 een robuust ecosysteem heeft met een eigen herkenbare landschappelijke identiteit. Specifieke doelstellingen zijn het verbinden van groenstructuren, ontwikkelen van soorten en het beschermen van de natuur. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook bijdragen aan bestaande groen/blauwstructuren, biodiversiteit en landschappelijke identiteit en instandhoudingsdoelstellingen van natura 2000 gebieden en NNN gebieden. Momenteel werkt de gemeente aan het opstellen van een biodiversiteitsvisie. Deze zal in 2026 gereed zijn.

Circulaire economie: De circulaire of kringloop economie is een economisch systeem dat bedoeld is om herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waarde vernietiging te minimaliseren. Anders dan in het huidige lineaire systeem, waarin grondstoffen worden omgezet in producten die aan het einde van hun levensduur worden vernietigd. Schouwen-Duiveland sluit aan bij de landelijke doelstelling om in 2030 een halvering van het grondstoffengebruik te halen en in 2050 volledig circulair te zijn. Samen met de 13 Zeeuwse gemeenten hebben we het Zeeuws beleid Circulaire Economie opgesteld met specifieke doelstellingen voor de thema's:

1. Bouw & Gebouwde omgeving;
2. Infrastructuur & Openbare ruimte;
3. Afval & Grondstoffen en

4. Inkoop & Consumptie.
Deze visie wordt in 2026 uitgewerkt in een lokale agenda circulaire economie.

Conclusie
Het gemeentelijke beleid staat het wijzigen van het omgevingsplan niet in de weg. Het project geeft invulling aan het gemeentelijk beleid.

4 Kwaliteit van de leefomgeving

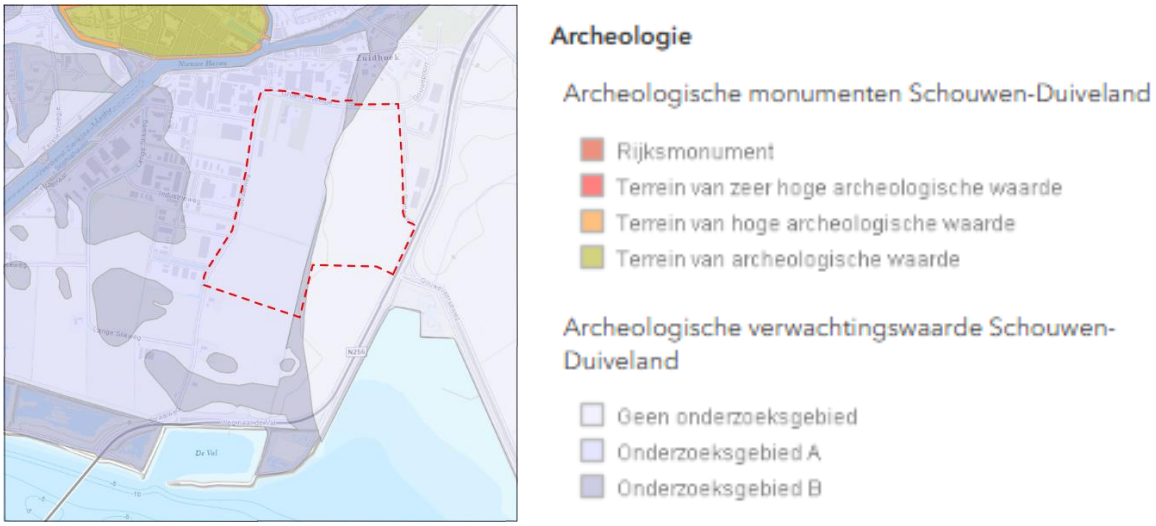
4.1 Ondergrond en cultuurhistorie

Bij het toedelen van functies aan locaties vindt een integrale afweging plaats. De ondergrond is een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het belang van het beheren en het beschermen van de ondergrond wordt meegenomen bij het toedelen van functies aan locaties. In de ondergrond wordt het steeds drukker. Het risico hiervan is dat ondergrondse gebruiksfuncties elkaar in toenemende mate in de weg kunnen zitten en elkaar negatief kunnen beïnvloeden. Ook kan ondergronds ruimtegebruik beperkingen opleggen aan het gebruik van de bovengrond. Aspecten die te maken hebben met de ondergrond zijn archeologie, bodemkwaliteit, kabels en leidingen en niet gesprongen explosieven.

4.1.1 Archeologie

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Voor het plangebied gelden op grond van het geldende bestemmingsplan regels over onder andere graafwerkzaamheden om archeologische waarden in de bodem te beschermen. Dit is vastgelegd in ‘onderzoeksgebied A’ en ‘onderzoeksgebied B’ (zie afbeelding 12). Op dit moment kunnen de gronden nog niet betreden worden voor het uitvoeren van veldonderzoek. In de wijziging van het omgevingsplan wordt daarom een beschermende regeling opgenomen in artikel 23.5.4 en 23.6.2. Archeologisch onderzoek is nodig als de bodemingrepen een grotere oppervlakte beslaan dan 2.500 m^2 (onderzoeksgebied A) of 5.000m² (onderzoeksgebied B) en dieper reiken dan 50 centimeter onder het maaiveld. Voor de uitvoering van het plan is archeologisch onderzoek en een omgevingsvergunning nodig.



Afbeelding 12 | archeologisch waardevol gebied (bron: bestemmingsplan Buitengebied)**Conclusie**
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.1.2 Bodemkwaliteit

In het omgevingsplan staan de regels die voorkomen dat er onaanvaardbare gezondheidsrisico's ontstaan bij het toelaten van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor het bouwen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

In het kader van de realisatie van het hoogspanningsstation heeft milieuhygiënisch vooronderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is niet volledig gebiedsdekkend voor het voorliggende plangebied. Daarnaast heeft recentelijk bodemonderzoek (veldonderzoek) plaatsgevonden op de gronden, kadastraal bekend: Zierikzee, sectie N, nummer 297 en 298. Uit de resultaten blijkt dat de grond licht verontreinigd is met kwik, lood en bestrijdingsmiddelen, de grond voldoet aan de klasse landbouw/natuur en deels wonen. Niet alle gronden kunnen betreden worden om op dit moment veldonderzoek uit te voeren. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek en de resultaten van het veldonderzoek op een groot deel van het plangebied is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan vanwege de bodemkwaliteit evident onuitvoerbaar zou zijn. Nader onderzoek kan plaatsvinden voordat het plan werkelijk tot uitvoering wordt gebracht. Het besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over voorafgaand bodemonderzoek bij het graven in de bodem.

Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.1.3 Ontplofbare oorlogsresten

Op sommige plaatsen in Nederland bevinden zich nog niet ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem. Deze leveren een gevaar op, vooral als ze verplaatst of aangeraakt worden, bijvoorbeeld bij graaf- of baggerwerkzaamheden. Op het moment dat in de nabijheid van deze Ontplofbare Oorlogsresten trillingen worden veroorzaakt of grondwerkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, kunnen deze alsnog afgaan. Onder grondwerkzaamheden worden verstaan activiteiten zoals grondverzet, graaf- en heiwerkzaamheden in de bodem.

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar ontplofbare oorlogsresten. In de op afbeelding 13 rood aangeduide gebieden is er sprake van een verhoogde kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. Afhankelijk van de werkzaamheden en de diepte kan detectie nodig zijn om de werkzaamheden veilig te kunnen uitvoeren. Dit vormt geen belemmering voor het plan. Er is in deze fase van het opstellen van het omgevingsplan geen onderzoek nodig.



Afbeelding 13 | verdachte gebieden conventionele explosieven (bron: gemeente Schouwen-Duiveland)

Conclusie
Het aspect niet ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.1.4 Cultuurhistorische waarden

De omgang met het cultureel erfgoed in onze leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Het gaat om zaken als de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of rekening houden met cultureel erfgoed in omgevingsplannen. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt daarnaast een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. Bij cultureel erfgoed kan het gaan om monumenten zoals (bouw)werken, tuinen en parken, bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen.

De geslechte Meeldijk is een cultuurhistorisch element binnen het plangebied. Het hoogteverschil tussen de polder Zuidhoek en de Zuidernieuwlandpolder is nog in het gebied aanwezig. Dit element is al meegenomen in de Gebiedsvisie Zuidoostflank en het stedenbouwkundig plan en wordt in de uitwerking verder vormgegeven. De landschappelijke waarde van deze voormalige dijk wordt in

het plan benut door de dijk onderdeel te maken van de groene hoofdstructuur. Zie het ontwikkelkader Landschap in bijlage 2.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorische waarden vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.2 Water en natuur

Bij het opstellen van ontwikkelplannen worden de thema's water en natuur steeds meer als leidende basisprincipes gezien. Daar waar eerst getoetst werd of er geen nadelige effecten te verwachten waren (behoud) wordt nu – met name vanwege de klimaatdoelstellingen - veel meer gestuurd op het verbeteren van de waterhuishouding en het ontwikkelen van extra natuurwaarden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze dit plan bijdraagt aan deze leidende principes.

4.2.1 Weging van waterbelang

Bij het toelaten van activiteiten moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen, ook wel 'weging van het waterbelang' genoemd. De weging van het waterbelang geldt, volgens artikel 5.37 Bkl, bij het vaststellen van het omgevingsplan. Bij de vaststelling van het omgevingsplan of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het advies van de waterbeheerder betrokken.

Door Haskoning is een rapportage opgesteld waarin het waterbelang is beoordeeld (bijlage 6, rapportage 28 november 2025). Daarin is de benodigde waterberging berekend. Er zijn op dit moment nog onvoldoende meetgegevens bekend over de grondwaterstanden in het plangebied om concreet te kunnen aangeven waar de benodigde compensatie exact gerealiseerd kan worden. Na toestemming over het betreden van de gronden kan dit onderzoek worden uitgevoerd. In de planregels is een regeling opgenomen ter waarborging van de realisatie van de benodigde watercompensatie (artikel 23.22). De benodigde watercompensatie is evenredig aan het realiseren van het verhard oppervlak. In de rapportage is uitgegaan van een groter gebied dan daadwerkelijk op dit moment in de wijziging van het omgevingsplan wordt meegenomen.

Ten aanzien van afvalwater is de verwachting dat er voldoende afvoercapaciteit is richting de rioolwaterzuivering.

Voor de uitvoering van het plan wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld, inclusief rioleringsplan.

De rapportage van Haskoning is besproken met het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft ingestemd met de inhoud hiervan.

Conclusie
Het aspect weging van het waterbelang vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.2.2 Soortenbescherming

Het aspect natuur omvat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet, indien negatieve effecten op mogelijke beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten kunnen worden, onderzocht worden of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde soorten (dieren en planten). Door Waardenburg is een quickscan soorten- en gebiedenbescherming uitgevoerd (bijlage 7, rapportage 2 februari 2026). Het plangebied (exclusief bebouwing) heeft mogelijk een functie voor haas en konijn. In het plangebied kunnen op diverse plaatsen vogels tot broeden komen waarvan de nestplaats niet jaarrond beschermd is. De haag aan de westzijde van het plangebied heeft betekenis als verbindend element voor kleine marterachtigen. Tenslotte komen in het plangebied algemene amfibieën en zoogdieren voor.

In verband met de broedvogels kunnen maatregelen worden genomen om schadelijke handelingen te voorkomen. Voor het kappen van de haag is een vergunning nodig en dienen maatregelen getroffen te worden vanwege kleine marterachtigen. Effecten voor grondgebonden zoogdieren kunnen met maatregelen worden voorkomen. Naar het voorkomen van haas en konijn is nader onderzoek nodig. Ook is naar vleermuizen in de bebouwing en opstallen nader onderzoek nodig zodra deze gesloopt moeten worden.

Verder is geadviseerd om bij de ontwikkeling van bedrijventerrein verblijfsvoorzieningen voor vleermuizen en vogels te realiseren in bedrijfsgebouwen. Bij de gronduitgifte wordt dit gestimuleerd.

Het project geeft kansen voor het bevorderen van de biodiversiteit. In het ontwikkelkader landschap (bijlage 2) Is hieraan aandacht gegeven. Dit wordt nader uitgewerkt richting de uitvoering.

Conclusie
Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan. Wel is nog nader onderzoek naar konijn en haas nodig. Dit onderzoek wordt opgestart.

4.2.3 Gebiedsbescherming

Het aspect natuur omvat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. Het Rijk en de Provincie zijn in eerste plaats verantwoordelijk voor gebiedsbescherming. Toebedeelde functies moeten beoordeeld worden op mogelijk nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden en getoetst moet worden aan de instructieregels uit de omgevingsverordening ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een natuurgebied, natuurnetwerk en Natura-2000 gebieden. In de quickscan van Waardenburg

(bijlage 7) wordt geconcludeerd dat het is uitgesloten dat de voorgenomen ingrepen leiden tot aantasting van relevante soorten en vegetaties in Natura 2000-gebieden. Ook zijn effecten op het Natuurnetwerk en bijzondere nationale natuurgebieden of landschappen uitgesloten.

Voor dit plan is naast de quickscan voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend (bijlage 8, Nox Advies, rapportage 17 maart 2026). De uitkomst is dat er een depositieresultaat is van maximaal 0,02 mol N/ha/jaar. De toename wordt berekend op habitattypen in Natura 2000-gebiedne ‘Grevelingen’ en ‘Oosterschelde’. Voor deze toename wordt een ecologische voortoets uitgevoerd in het planspoor.

Op basis van Aerius Monitor wordt voorspeld dat anno 2040 respectievelijk circa 99,8% en 100% van de oppervlakte van Oosterschelde en Grevelingen voldoet aan de kritische depositiewaarde en derhalve niet meer overbelaste habitattypen omvat. Om die reden is de verwachting dat een permanente toename aan depositie ecologisch te onderbouwen valt. Gedurende de realisatiefase zal tot oplevering van het gehele bedrijventerrein ieder jaar een tijdelijke toename van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar optreden. Omdat de toename zeer beperkt is, is niet de verwachting dat dit de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden in gevaar brengt.

Een ecologische voortoets wordt uitgevoerd om deze onderbouwing te kunnen leveren. Op hexagonen met een hersteldoel of buitenlandse Natura 2000-gebieden worden geen depositietoenames berekend. Significante stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom, mits de ecologische voortoets uitwijst dat de depositietoenames niet leiden tot belemmeringen voor de instandhoudingsdoelstellingen, als gevolg van dit plan uit te sluiten. In dat geval zijn er geen belemmeringen voor het omgevingsplan. Het plan wordt daarom uitvoerbaar geacht binnen de kaders van de Omgevingswet.

***PM** voor vaststelling omgevingsplan resultaten ecologische voortoets opnemen.*

Conclusie
Het aspect gebiedsbescherming vormt naar verwachting geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.3 Mobiliteit en bereikbaarheid

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen. Er moeten ook voldoende parkeerplaatsen voor auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie, het type functie en gemeentelijk beleid. Mobiliteit is geen doel op zich, maar een belangrijke randvoorwaarde voor onder meer de woningbouwopgave en de regionale economie. Gemeenten kennen een breed takenpakket op het gebied van mobiliteit. Het gaat niet alleen om het beheer en onderhoud van lokale wegen, maar ook over de mobiliteitstransitie, verkeersveiligheid en toegankelijkheid. Om mobiliteit toekomstbestendig te maken moeten al deze aspecten in onderlinge samenhang beschouwd worden. Gemeenten hebben daarnaast een eigen verantwoordelijkheid om locaties binnen de gemeente goed bereikbaar te houden.

Voor het voorliggende plan is een mobiliteitstoets uitgevoerd (bijlage 9, Sweco, rapportage 16 maart 2026). Daarin is de toekomstige situatie beoordeeld aan de hand van het beleidskader en gehanteerde uitgangspunten. In de mobiliteitstoets is ingegaan op de inrichting van het bedrijventerrein, de verkeersstructuur, het opvangen van parkeren bij bedrijven, de verkeersgeneratie van het plan en de afwikkeling op het wegennet. De conclusie is dat aan de verschillende mobiliteitsaspecten wordt voldaan. Hoewel de afwikkeling op het kruispunt Julianastraat/N256 als voldoende is beschouwd zijn maatregelen voor een betere verkeersafwikkeling wenselijk. Dit betreft een bespreekpunt met de provincie Zeeland in het kader van het toekomstbeeld Midden Zeeland Route.

In het omgevingsplan is in de planregels een parkeerregeling opgenomen voor het parkeren bij bedrijven. Het parkeren wordt op eigen terrein opgevangen. Ook voor fietsparkeren is een norm opgenomen.

Conclusie
Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.4 Energie en duurzame inrichting

Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van en het voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Duurzaam omgaan met de ruimte betekent onder meer rekening houden met de huidige gebruiksfuncties en de mogelijkheid voor toekomstige generaties om functies aan een gebied te geven. Bij duurzame gebiedsontwikkeling gaat het om duurzaam gebruik van materialen, energie, natuur en mobiliteit. Omdat duurzaamheid veel facetten heeft, is een integrale benadering noodzakelijk.

Algemeen

Op dit moment zijn er een aantal transities die onder het begrip duurzaamheid vallen. Deze zijn:

- de energietransitie: het terugbrengen van de CO_2 uitstoot door van fossiele energie over te gaan op hernieuwbare en duurzame energie;
- klimaatadaptatie: het aanpassen van de openbare ruimte om de negatieve effecten van de klimaatverandering te verkleinen of zelfs weg te nemen;
- de overgang naar kringloopeconomie: gericht op het hoogwaardig hergebruiken van producten en grondstoffen;
- Verbeteren van de biodiversiteit: door behoud en versterking van natuur en diersoorten.

Alle ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze ontwikkelingen getoetst en indien mogelijk zal op deze ontwikkelingen geanticipeerd moeten worden.

4.4.1 Energietransitie

Het elektriciteitsnet van Schouwen-Duiveland is momenteel niet toereikend. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft sinds 2019 netcongestie op teruglevering en sinds 2023 netcongestie op afname. Dit betekent dat nieuwe grootverbruiksaansluitingen op een wachtlijst komen. Dit probleem wordt pas structureel opgelost met het realiseren van het 150 kV/20 kV station ten zuiden van het plangebied. Realisering is gepland voor 2030 en 2031 (op basis van investeringsplannen Stedin en Tennet). Om deze reden wordt er momenteel een energievisie voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein opgesteld. Deze visie moet inzicht geven in de mogelijkheden voor een energieneutraal en/of netneutraal bedrijventerrein, rekening houdend met de huidige netcongestie, toekomstige bedrijven en de geplande bouw van het 150kV hoogspanningsstation in 2030-2031.

Uitgangspunt van de energievisie is de Trias Energetica. Dit is een drie stappen strategie om een energiezuinig ontwerp te maken. Deze drie stappen zijn:

1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van de buitenschil (gevels, daken en vloeren).
2. Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen; bijvoorbeeld door dak geschikt maken voor zonnepanelen (oriëntatie, constructie en dakvorm)
3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van (fossiele) energiebronnen om in de resterende energiebehoefte te voorzien; bijvoorbeeld door lage temperatuurverwarming, het beperken van leidinglengten van

warmteleidingen en leidingweerstand van verwarmings- en ventilatiesystemen of het gebruik maken van een warmtepomp.

De energievisie bevat een analyse van de energievraag en netcapaciteit, mogelijkheden voor duurzame energieopwekking en alternatieven voor aardgas en de mogelijkheden voor governance en samenwerking.

Voor de individuele bedrijven geldt het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) dat eisen stelt aan energiezuinigheid en duurzame energieopwekking van nieuwe bedrijfsgebouwen. Vergunningsaanvragen voor nieuwbouw moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

De richtlijn Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III) verplicht om laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen aan te leggen bij nieuwbouw, bij ingrijpende renovaties of bij bestaande grotere gebouwen. Nederland heeft deze vastgelegd in het Besluit Bouwerken Leefomgeving (BBL). Nieuwe bedrijfspanden met >10 parkeerplaatsen moeten min. 1 laadpunt + leidingen voor 20% van de plekken (voorbereiding).

4.4.2 Circulaire economie

Om de duurzaamheid van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein meetbaar te maken wordt de het instrument GPR (gemeentelijke praktijk richtlijn) – gebied toegepast. De berekening geeft een totaalbeeld van de duurzaamheid van een gebouw op vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Een goede score zit gemiddeld boven de 8. Een hele goede score heeft op elk hoofdstuk een 8 of hoger. Het streven voor de nieuwe ontwikkeling is een gemiddelde score van 8.

Belangrijke uitgangspunten voor circulaire ontwerpprincipes voor de individuele bedrijven zijn:

- Bedenk of het echt noodzakelijk is om het gebouw te bouwen of dat het probleem met bijvoorbeeld betere doorstroom al op te lossen valt.
- Bouw kleiner en passender met minder inhoud, materiaal en ruimtegebruik.
- Benut bestaande materialen uit sloop van andere bouwwerken.
- Gebruik materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact, zoals hernieuwbare of biobased materialen.
- Zorg dat een gebouw aan te passen is als het van functie verandert, door bijvoorbeeld modulair te bouwen.
- Zorg dat een gebouw lang mee kan: neem esthetische zaken mee, maar ook langdurig en circulair onderhoud.
- Zorg dat de materialen uit een gebouw hergebruikt kunnen worden. Losmaakbaarheid geeft aan in hoeverre producten aan elkaar bevestigd zijn, zoek bijvoorbeeld alternatieven voor kit en lijm en maak een materialenpaspoort.

4.4.3 Klimaatadaptatie

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de klimaatbestendigheid en waterrobuustheid van Schouwen-Duiveland en moeten wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingen voorkomen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt de Landelijke Maatlat Klimaatadaptatie toegepast met normen en richtlijnen voor Nieuwbouw. De voorkeursvolgorde voor wateroverlast en droogte vanuit de Landelijke Maatlat is: benutten en besparen, vasthouden en infiltreren,

bergen, afvoeren. De voorkeursvolgorde voor hittestress is: koele omgeving, warmte weren, passief koelen, actief koelen. Naast de landelijke maatlat is er ook een atlas met klimaatlabels waarin te zien is hoe de situatie precies is per locatie.

Ambities zijn:

- Voorkomen van wateroverlast: Voldoende ruimte voor wateropvang; toepassen van weinig verharding; watertoets;
- Voorkomen van droogte: Opvang en hergebruik van hemelwater; percentage tuin wat verhard mag worden; vergroenen en ontharden; brandveiligheid.
- Voorkomen van hittestress: Plaatsen van een overstek of beplanting; toevoegen van groen
- Voorkomen van overstromingen: Niet buitendijks bouwen; zorgen voor vluchtroutes bij overstromingen.

Met de realisatie van het bedrijventerrein wordt voorzien in de benodigde watercompensatie. Er wordt niet buitendijks gebouwd. De ontsluiting is in de richting van hoger gelegen gebied. In het plan is veel ruimte voor groen en water. In het ontwikkelkader landschap (bijlage 2) is aandacht gegeven aan een klimaatadaptieve inrichting.

4.4.4 Biodiversiteit

Hoofddoelstelling is dat Schouwen-Duiveland in 2040 een robuust ecosysteem heeft met een eigen herkenbare landschappelijke identiteit. Specifieke doelstellingen zijn het verbinden van groenstructuren, ontwikkelen van soorten en het beschermen van de natuur. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook bijdragen aan bestaande groen/blauwstructuren, biodiversiteit en landschappelijke identiteit en instandhoudingsdoelstellingen van natura 2000 gebieden en NNN gebieden.

Ambities zijn:

- Realiseren van 30% groen en water bij nieuwe ontwikkelingen (van totaal oppervlak)
- Realiseren klimaatbestendige beplanting
- Natuur inclusief bouwen wat betekent dat er o.a. onderzocht wordt of er extra nestgelegenheid voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen kan worden gecreëerd.

Door Waardenburg Ecology is een ontwikkelkader Landschap voor (de omgeving van) het plangebied opgesteld (bijlage 2). Daarin is de ambitie vertaald naar concrete maatregelen die bijdragen aan het bevorderen van de biodiversiteit.

Conclusie
Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5 Gezonde leefomgeving

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de kaders van Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken. Het aspect gezondheid is veelomvattend en zeer divers. Aan de meeste milieuaspecten (o.a. luchtkwaliteit, geluid en geur) zijn in meer of mindere mate immers gezondheidsaspecten verbonden. De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

4.5.1 Bewegen

Conform de gebiedsvisie wordt bewegen in het plangebied gestimuleerd. Enerzijds door mogelijkheden te bieden om te recreëren/wandelen in de landschapszone, anderzijds door een goede fietsinfrastructuur te realiseren. In het stedenbouwkundig plan is invulling gegeven aan goede fietsverbindingen. Ook is in de regels een norm voor fietsparkeren opgenomen, waardoor bedrijven ook werkelijk deze voorzieningen moeten treffen bij hun bedrijf.

Conclusie
Het aspect bewegen vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.2 Groen

Visie op hoofdlijnen



Afbeelding 13 | Deelgebieden met een eigen karakter

De basis voor een prettig werk- en leefklimaat in het nieuwe bedrijventerrein ligt in het realiseren van een robuuste groenstructuur. De openbare ruimte vormt een eenheid maar heeft ook verschillende deelgebieden met steeds een eigen nuance in karakter en sfeer. Het karakter wordt mede bepaalt door de locatie, de historische context of de omgeving. Er wordt ingezet op drie landschappelijke structuurdragers. Deze noord-zuid verbindingen (groene inprikkers) vormen grote structuren die een groene corridor zijn tussen Zierikzee en het ommeland. Groen en water wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de drie inprikkers. Elke deelgebied krijgt een eigen herkenbaar karakter. De landschappelijke ambities en de deelgebieden worden verder omschreven in bijlage 2, ontwikkelkader landschap opgesteld door Waardenburg Ecology. Hieronder stippen we in het kort de hoofdlijnen per deelgebied aan.

Historische Meeldijk

Op de plek waar vroeger de Meeldijk lag wordt opnieuw een dijklichaam gemaakt. Deze historische lijn in het landschap met lommerrijke bomenrijen is een belangrijke dragende structuur waarlangs ook hoofdverbindingen liggen (wegen, kabels en leidingen en water) liggen

Groene entree de Straalweg

De Straalweg is een historische weg vanuit het buitengebied naar de stad. De weg had oorspronkelijk een grillig verloop. In de toekomstige inrichting van de parkzone aan de oostzijde van deze weg, wordt het speelse verloop weer opgepakt en versterkt door een afwisseling in groen, water en paden. De zichtlijnen veranderen daardoor steeds en de beleving van het park wordt daardoor versterkt. De bestaande waterlopen aan de oostzijde van de Straalweg wordt in het ontwerp van de parkzone meegenomen en verbreed (ook vanwege de wateropgave in het gebied)

Gouwepark

Het Gouwepark (eerder landschapszone genoemd) is de grootste groene ruimte in het plangebied. Centraal ligt een grote waterpartij die is geïnspireerd op het historische geulenlandschap van de Gouwe. Dit deelgebied fungeert als een landschapspark met landschappelijke elementen zoals glooiingen, water met rietkragen en extensief grasland. Door het gebied liggen aantrekkelijke wandelpaden en fietsroutes.

Karrevelden

Een karreveld is een typisch landschappelijk element wat vooral voorkomt in de inlagen aan de zuidwestzijde van Zierikzee. Deze landschappelijke vormentaal is inspiratie voor de karrevelden binnen het plangebied. Ten noorden van het KV-station is gekozen voor het inpassen van een waterberging in de vorm van karrevelden. Dit deelgebied is tevens de verbinding tussen de groene inprikkers en het Gouwepark

Gouwepoort

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein aan de noordzijde heeft een consequent profiel met een groene middenberm. Deze as is herkenbaar en heeft allure die past bij de grootschalige functies die eraan liggen. Mogelijk komt er een rotonde in deze hoofdroute ter hoogte van de Meeldijk. Het consequent doorzetten van dit profiel is het uitgangspunt. Uitgangspunt is om kansen voor

vergroening en het toevoegen van hagen en natuurvriendelijke oevers te benutten.

Groenbeleving

De hoofdgroenstructuur van het bedrijventerrein wordt gekoppeld aan aantrekkelijke verbindingen voor wandelaars en fietsers. Op die manier is het groen niet alleen belangrijk voor de biodiversiteit maar levert het ook een bijdrage aan de aantrekkelijkheid van het totale bedrijventerrein. De groene inprikkers worden gecombineerd met vrij liggende fietspaden. De overige ontsluitingswegen hebben ruimte in het profiel voor bomen aan één zijde van de weg en struinpaden (onverhard) door de brede bermen. De combinatie met brede waterlopen zorgt voor een afwisselend beeld. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met flauwe gradiënten in de taluds voor een bredere soortenvariatie.

Vanwege de zilte bodem- en klimaatomstandigheden moet bij de soortkeuze rekening gehouden worden met zouttolerante beplanting en natuur.

Conclusie
De ontwikkeling vindt plaats in een ruim opgezette landschappelijke structuur waarbij groenbeleving steeds gecombineerd wordt met wandel- en fietsverbindingen. Het aspect landschap en groen biedt kansen voor het verhogen van belevingswaarde en verhogen van de biodiversiteit binnen het plangebied en vormt geen belemmering voor wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.3 Milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ervoor zorgen dat voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten voorkomen wordt. Sommige activiteiten die vanuit een planologisch perspectief mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Om de afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie ‘Activiteiten en milieuzonering’. Het reguleren van de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. De aspecten gevaar en stof maken geen deel meer uit van deze toetsing omdat deze zich niet goed lenen voor algemene afstanden. Op deze onderdelen is meer maatwerk nodig. In het Bal zijn algemene regels voor bedrijven opgenomen voor stof en gevaar en in dit omgevingsplan zijn risicovolle inrichtingen uitgesloten. Gelet op de ruime afstand tussen nieuwe bedrijvigheid en woningen is er geen aanleiding om in dit omgevingsplan nadere eisen te stellen op de onderdelen stof en gevaar.

De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering. Er is inwaarts gezoneerd. Woningen die om het plangebied heen liggen zijn bepalend voor de milieugebruiksruimte van de bedrijvigheid.

Geluid (industrielawaai)
Bedrijven mogen maximaal 50dB tussen 7.00u en 19.00u, 45dB(A) tussen 19.00u en 23.00u en 40dB(A) tussen 23.00u en 07.00u geluid produceren op 50 meter afstand van de grens van een locatie waar de activiteit wordt verricht. Als er binnen 50 meter een (bedrijfs) woning is gerealiseerd, dan geldt de geluidnorm op de gevel van die woning (geluidgevoelig gebouw). Dit is vastgelegd in de planregels. Zie voor een nadere motivering van dit aspect paragraaf 4.5.4.

Geur
Voor geur door een milieuhinderlijke activiteit wordt ook een basiswaarde in de planregels opgenomen op 50 meter van de grens van een locatie waar de activiteit wordt verricht. Dit betreft 0,5ouE/m³ als 98 percentiel en 2ouE/m³ als 99,9 percentiel. Dit is geregeld in de planregels.

Door de beperking van de geurruimte tot 50 meter vanaf de terreingrens wordt mogelijke cumulatie beperkt. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving hoe minder een bedrijf bijdraagt aan de cumulatieve geur op de woonomgeving. De dichtstbijgelegen woning betreft de bedrijfswoning Groene Weegje 12. Deze ligt op een afstand van ruim 140 meter tot de bedrijfskavels.

Gewasbescherming

Ten aanzien van gewasbescherming geldt vanuit de jurisprudentie een minimale afstand van 50 meter tot gevoelige functies. Dit betreffen vooral functies waar mensen regelmatig verblijven, zoals woningen met tuinen, kinderdagverblijven en kantoren. Deze functies zijn gevoelig voor de mogelijke gezondheidseffecten met drift. Bedrijfslocaties worden daarbij niet in de eerste plaats genoemd, maar hierin kunnen zich ook kantoren bevinden en kunnen mensen regelmatig verblijven. Aan de oostzijde van het plan wordt een brede landschapszone voorzien. De afstand van de energiegebonden bedrijvigheid tot aan de agrarische gronden aan de zuidzijde is ongeveer 50 meter. Hier is een groenstrook voorzien (zie bestemmingsplan ‘Hoogspanningsstation Zierikzee + herziening buitengebied (kabeltracés)’). Aan de westzijde is uitsluitend een agrarisch perceel ingeklemd tussen bestaande bedrijvigheid gelegen. Deze gronden hebben een bedrijfsbestemming en het beleid is gericht op een omzetting naar bedrijvigheid. De afstand van dat perceel tot het dichtstbijgelegen bedrijfsperceel is meer dan 50 meter (Straalweg en groene inpassing liggen hier tussen). De spuitzone zou uitsluitend relevantie kunnen hebben aan de noordzijde van het plangebied, daar waar een deel van de gronden uit de gebiedsvisie vooralsnog niet worden meegenomen in de planontwikkeling. Daar blijft agrarisch grondgebruik mogelijk. De afstand tot de reguliere nieuwe bedrijvenzone is daar korter dan 50 meter. De oriëntatie van bedrijven aan die zijde vindt plaats van de agrarische percelen af. Aannemelijk is dat functies waar langdurig verbleven wordt, zoals kantoren, aan de voorzijde van het pand gesitueerd zijn, op een afstand groter dan 50 meter. Er is op een bedrijventerrein daarnaast geen sprake van tuinen waar langdurig wordt verbleven. In combinatie met de heersende windrichting (zuidwest) is het risico op blootstelling beperkt.

Conclusie
Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.4 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Omgevingswet bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een aandachtsgebied van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Geluid van activiteiten

Op grond van artikel 5.59 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met de cumulatie van geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Het geluidniveau ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen moet, in cumulatie van bronnen, als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd.

In de planregels is het geluid van bedrijven daarom gemaximeerd. Voor geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) gelden de volgende grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_Ar,LT):

- maximaal 50 dB(A) in de dagperiode (07.00–19.00 uur);
- maximaal 45 dB(A) in de avondperiode (19.00–23.00 uur);
- maximaal 40 dB(A) in de nachtperiode (23.00–07.00 uur).

Deze normen gelden op een afstand van 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Indien zich binnen 50 meter een (bedrijfs)woning bevindt, geldt de geluidnorm op de gevel van die woning, als geluidgevoelig gebouw. De regeling in de planregels zorgt er daarmee voor dat het geluid van afzonderlijke bedrijven al op bron- en omgevingsniveau wordt beperkt en dat de cumulatieve geluidbelasting beheerst blijft.

In de voorliggende situatie ligt de dichtstbijzijnde woning op een afstand van minimaal circa 140 meter tot de grens van de bedrijfsbestemming. Op die afstand treedt een verdere afname van het geluidniveau op ten opzichte van de normafstand van 50 meter, zodat de werkelijke geluidbelasting op de gevel van de woning ruim onder de toegestane grenswaarden zal blijven. Dit betekent dat de bijdrage van één bedrijf op de dichtstbijzijnde woning beperkt is.

Daarnaast is het aantal bedrijven in de eerste lijn (bezien vanaf de woningen) ruimtelijk begrensd door de in het omgevingsplan vastgelegde maximale breedte van de bedrijfsfunctie. Door deze begrenzing kan het aantal geluidproducerende activiteiten dicht bij de woningen niet onbeperkt toenemen. De bebouwing in de eerste lijn fungeert bovendien als een afschermend scherm voor bedrijfsactiviteiten die daarachter en op grotere afstand plaatsvinden. Hierdoor wordt het geluid van achterliggende bedrijven richting de woningen verder gereduceerd.

Door deze combinatie van:

1. strikte geluidnormen per bedrijf, passend bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
2. ruime afstand tussen bedrijven en de dichtstbijzijnde woningen (minimaal 140 m);
3. ruimtelijke begrenzing van het aantal bedrijven in de eerste lijn; en
4. afscherming van achterliggende activiteiten door de voorste bebouwing,

kan worden geconcludeerd dat de cumulatieve geluidbelasting op de dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouwen beperkt en aanvaardbaar is in de zin van artikel 5.59 Bkl. Een verdergaande kwantitatieve onderbouwing (bijvoorbeeld in de vorm van een uitgebreid cumulatieonderzoek) is, gelet op de ruime afstanden en de normstelling in de planregels, niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Vanwege de realisatie van het bedrijventerrein moet een herinrichting van het kruispunt Groene Weegje/Gouwepoort en de bocht van de Groene Weegje naar de Straalweg plaatsvinden. De verkeersintensiteit neemt toe. Hiervoor is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau (bijlage 10, rapportage 16 maart 2026). Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een toename van het geluid met maximaal 1,4 dB. Dit is het geval bij één woning. Op de overige toetspunten is sprake van een toename van 0,3-0,8 dB of een afname van het geluid van 01-0,8 dB.

Voor de toetspunten waar het geluid lager is dan of gelijk is aan de standaardwaarde van 53 dB, geldt op grond van artikel 5.78n lid 1 van het Bkl dat er geen maatregelen hoeven te worden getroffen. Er wordt immers voldaan aan de voorwaarde om aan de hoogste van de twee waarden (53 dB of heersende waarde) te voldoen.

Omdat het geluid op de gevels van een aantal woningen toeneemt en de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden, is onderzocht welke maatregelen kunnen worden getroffen om de toename van het geluid ongedaan te maken. Hierbij is de meest voor de hand liggende maatregel het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Geadviseerd is om SMA NL 8G+ toe te passen op de in de rapportage aangegeven wegvakken. Aangezien bij de toepassing van SMA NL 8 G+ het geluid juist afneemt bij de kritisch gelegen woningen met een geluidbelasting op de gevel van meer dan 53 dB, is een beoordeling van het gezamenlijk/ gecumuleerd geluid achterwege gelaten. Het advies om ander wegdektype toe te passen op de aangegeven locaties wordt in de voorbereiding van de uitvoering meegenomen.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.5 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Dit in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De doelstelling van omgevingsveiligheid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Omgevingsveiligheid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving. De instructieregels van paragraaf 5.1.2 zijn erop gericht gebouwen en locaties te beschermen waar personen gedurende een periode verblijven.

In het omgevingsplan wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen in zijn algemeenheid uitgesloten. Ter plaatse van de locatie voor energiegebonden bedrijvigheid worden duurzame energie-opslagsystemen, een waterstoftankstation en laadinfrastructuur toegestaan. Voor zover hierbij sprake is van een risicovolle activiteit worden deze uitgesloten. Als vestiging van energiegebonden bedrijvigheid risicovol is, dan is hiervoor een buitenplanse omgevingsvergunning nodig waarbij door onderzoek is aangetoond dat de effecten van een omgevingsveiligheidsincident niet leiden of kunnen leiden tot een omgevingsveiligheidsramp of omgevingsveiligheidscrisis met significant nadelige gevolgen voor een veilige fysieke leefomgeving en alle redelijkerwijs te nemen maatregelen en voorzieningen zijn getroffen om de effecten van een omgevingsveiligheidsincident te voorkomen en te beperken. Het college kan hieraan dan nadere voorwaarden stellen. Deze activiteiten worden dus niet rechtstreeks toegelaten.

Bluswater en bereikbaarheid

De nieuw te realiseren infrastructuur in het plangebied zal voldoen aan de eisen met betrekking tot de bereikbaarheid van brandweervoertuigen uit de interregionale adviesleidraad bluswater en bereikbaarheid. Dit betekent ook dat er extra voorzieningen voor bluswater gerealiseerd moeten worden. De uitgangspunten voor de vereiste bluswatervoorzieningen zijn afhankelijk van de bedrijfstypen die in het gebied worden voorzien (bijv. Industrie, batterij-opslag, groothandel, logistiek). Zodra bekend is welke bedrijven zich zullen vestigen zal in overleg met de Veiligheidsregio Zeeland worden bepaald welke bluswatervoorzieningen er in het plangebied exact nodig zijn.

Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.6 Lichthinder

Op Schouwen-Duiveland kun je nog echte duisternis ervaren. Duisternis is een gebiedskwaliteit die behouden moet blijven en zelfs versterkt moet worden. Schouwen-Duiveland is trots op haar donkere, landelijke gebieden. Zorgvuldigheid is geboden. Te veel verlichting heeft negatieve effecten op het landschap, de biodiversiteit en de gezondheid.

Schouwen-Duiveland hanteert de richtlijn lichthinder om nieuwe ruimtelijke plannen te beoordelen op lichtverspreiding. Dit gaat uit van het principe:

1. niet verlichten;
2. dynamisch verlichten (alleen verlichten wanneer dat nodig is);
3. gericht verlichten (alleen verlichten waar dit nodig is);
4. bewust verlichten (niet overbodig veel licht verspreiden).

Lichtreclame en kunstverlichting worden zoveel mogelijk beperkt en er wordt zorgvuldig omgegaan met openbare verlichting. Aan de andere kant moet de openbare verlichting de verkeersveiligheid en sociale veiligheid wel kunnen waarborgen. Bij de nadere technische uitwerking van de buitenruimte wordt rekening gehouden met het beleidsplan openbare verlichting die is vastgesteld en waarin rekening is gehouden met de richtlijn lichthinder.

Daarnaast wordt in het uitgiftekader voor bedrijfsgronden het principe van de richtlijn lichthinder voor bedrijven opgenomen.

Aanvullend is in het beeldkwaliteitsplan vastgelegd dat (reclame)lichtbakken niet zijn toegestaan. Het verlichten van reclame-uitingen is toegestaan mits er geen sprake is van repeterende verlichting en dat het licht niet verblindend is.

Conclusie
Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.7 Luchtkwaliteit

Bij het toelaten van activiteiten moeten, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Als sprake is van een zeer beperkte bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en PM_{10} is geen beoordeling nodig of aan de omgevingswaarde wordt voldaan. Er is sprake van een 'niet in betekenende mate bijdrage' wanneer de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} in de buitenlucht niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2. Daarnaast is een aantal categorieën aangewezen die in elk geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Bij activiteiten en werken die binnen deze categorieën vallen hoeft verder niet door middel van berekeningen of op een andere manier aangetoond te worden dat de toename van de concentraties niet de van toepassing zijnde grens voor NIBM overschrijdt.

Zierikzee is niet gelegen in een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit dient buiten aandachtsgebieden alleen beoordeeld te worden bij

een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit of als het omgevingsplan iets regelt over een wegtunnel of de aanleg van een autoweg of autosnelweg. Daarvan is in dit geval geen sprake. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.8 Trillingen

Bij ruimtelijke planvorming moet trillinghinder of -schade aan gebouwen zoveel mogelijk worden voorkomen. Sommige functies zijn extra gevoelig voor trillingen. Bij het aspect trillingen in het ruimtelijk spoor gaat het meestal om bescherming tegen trillinghinder bij personen. Daarnaast kan er ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen.

In het besluit Kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen over trillingen door activiteiten. In een omgevingsplan moet daarmee rekening worden gehouden. Trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen moeten aanvaardbaar zijn. Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden gerespecteerd. Dit betreffen standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen.

In dit geval worden activiteiten die veel hinder kunnen veroorzaken in de planregels reeds uitgesloten. Voor activiteiten die in aanzienlijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken of vergunningplichtige bedrijven die deel zijn van een mer-plichtig project, IPPC installaties en risicovolle inrichtingen geldt een verbod. Daarnaast zijn woningen op ruime afstand (meer dan 50 meter) van nieuwe bedrijven aanwezig. Daarmee is het niet te verwachten dat er trillingshinder vanuit de bedrijfspercelen kan ontstaan. Het opnemen van waarden in het omgevingsplan, waarmee een extra onderzoekslast voor nieuwe bedrijven zou ontstaan is dan ook niet nodig.

Ook trillingen door wegverkeer kunnen trillingen veroorzaken in woningen. In dit geval is in de nabijheid van de nabijgelegen woningen aan ’s Heer Lauwendorp / Groene Weegje geen sprake van een oneffen wegdek. De rijbanen van de Straalweg, Groene Weegje en ook de interne nieuwe wegen worden uitgevoerd in asfalt. In de nabijheid van bestaande woningen is er reeds sprake van vrachtverkeer. Er worden geen onaanvaardbare trillingen vanwege het extra wegverkeer verwacht.

Conclusie
Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.9 Milieueffectrapportage

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Het aanleggen, wijzigen of uitbreiding van een industrieterrein of stedelijk ontwikkelingsproject is op basis van bijlage V van het Omgevingsbesluit m.e.r.-beoordelingsplichtig. Daarbij moet een zogenaamde ‘mededeling’ van het voornemen voor de planontwikkeling worden gedaan. Er moet beoordeeld worden of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is bijgevoegd (bijlage 11).

Of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten is mede afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling en de relatie met andere plannen, projecten of activiteiten en de kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed. In de m.e.r.-beoordeling is hierop nader ingegaan.

Conclusie
Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

5 Conclusie

5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om een omgevingsplan te kunnen vaststellen moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aanvaardbaar wordt geacht, volgens artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet in combinatie met artikel 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarbij moet ook voldaan worden aan de instructieregels en instructies van zowel de provincie als het Rijk

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het geldende beleid en zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschouwd. Hieronder is aangegeven of aan een aspect voldaan wordt, niet wordt voldaan of onder voorwaarden kan worden voldaan.

Kan aan aspect worden voldaan	V
Kan onder voorwaarden worden voldaan	~
Kan niet aan aspect worden voldaan	X

Ondergrond en cultuurhistorie	
Archeologie	V
Bodemkwaliteit	V
Niet Gesprongen Conventionele Explosieven	V
Cultuurhistorische waarden	V
Natuur en water	
Weging van het waterbelang	V
Soortenbescherming	~
Gebiedsbescherming	~
Mobiliteit en bereikbaarheid	
Parkeren	V
Verkeersgeneratie en ontsluiting	V
Vervoersmodaliteit	V
Duurzaamheid	
Energietransitie	V
Circulaire economie	V
Klimaatadaptatie	V
Biodiversiteit	V

Gezonde leefomgeving	
Bewegen	V
Groen	V
Milieuzonering	V
Geluid	~
Omgevingsveiligheid	V
Geur	V
Lichthinder	V
Luchtkwaliteit	V
Trillingen	V
Milieueffectrapportage	V

5.2 Belangenafweging

Alle thema's zijn afzonderlijk beoordeeld en waar nodig in samenhang met elkaar. Daarbij is geconstateerd dat nader onderzoek nodig is naar natuuraspecten: zowel qua soorten als een ecologische voortoets in verband met stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze nadere onderzoeken worden uitgevoerd. Daarnaast zijn maatregelen nodig in het kader van geluid. Door het toepassen van ander type asfalt op bepaalde wegvakken blijft er een acceptabele akoestische situatie voor woningen in de nabijheid van het plangebied. Met deze maatregelen en eventueel aanvullende maatregelen indien deze blijken uit de nadere onderzoeken is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen reden om op voorhand aan te nemen dat de onderzoeken zouden leiden tot een evident onuitvoerbare situatie.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De intentie van de gemeente is om het plan volledig zelf te ontwikkelen en uit te geven. Hiervoor is een grondexploitatie gemaakt. Voor de betrokken percelen geldt grotendeels een voorkeursrecht, gevestigd op basis van de op het moment van vestiging geldende Wet voorkeursrecht gemeenten (nu hoofdstuk 9 Omgevingswet). Met dit voorkeursrecht heeft de gemeente het eerste recht van koop als een eigenaar tot verkoop wil overgaan. De gemeente kan daarmee sturing geven aan de gewenste gebiedsontwikkeling. Het voorkeursrecht is geen garantie dat de gemeente de gronden ook daadwerkelijk kan verwerven. Uiteindelijk kan de gemeente tot onteigening overgaan, echter gaat de voorkeur ernaar uit om tot minnelijke verwerving te komen.

Bij het vaststellen van een wijziging omgevingsplan voor aangewezen bouwplannen is kostenverhaal verplicht. De realisatie van een bedrijventerrein met bebouwingsmogelijkheden valt onder de aangewezen bouwplannen.

Omdat er nog geen absolute zekerheid is over het verwerven van de gronden dient het kostenverhaal gewaarborgd te worden. Kostenverhaal kan zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk worden geregeld. Omdat de gronden in het plangebied nog niet volledig zijn verworden is er geen mogelijkheid om privaatrechtelijk via de grondexploitatie het kostenverhaal volledig af te dekken. Daarom dient publiekrechtelijk, in het omgevingsplan, een kostenverhaalsregeling opgenomen te worden. Daarmee wordt gewaarborgd dat als een eigenaar de gronden niet zou verkopen en zelf zou willen ontwikkelen er zondermeer een betalingsverplichting aanwezig is om bij te dragen aan de kosten in het gehele plan. Zonder het voldoen van de betaling geldt er een verbod om activiteiten te verrichten (artikel 13.12 Omgevingswet).

De kostenverhaalsregels voor dit bedrijventerrein zijn opgenomen in afdeling 23.7 van het omgevingsplan Schouwen-Duiveland. Er is een kostenverhaalsgebied bepaald waarbinnen kosten worden toegerekend aan de aanvrager. Dit vindt plaats bij een afzonderlijke kostenverhaalsbeschikking. In de regels is aangegeven hoe een eindafrekening plaatsvindt.

De gemeente is zelf verantwoordelijk voor het betalen van eventuele nadeelcompensatie. Hiermee is in de grondexploitatie rekening gehouden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. De gemeente heeft recent een participatiebeleid vastgesteld. Vooruitlopend daarop is een participatieplan gemaakt. In het kader van de vaststelling van de gebiedsvisie Zuidoostflank heeft ook reeds participatie met de omgeving plaatsgevonden. De participatie ziet daarom vooral op de uitwerking van het plan en niet meer op het feit dat hier uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien. Dit ligt vast.

Op 12 november 2025 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden op het gemeentehuis, waar het plan is gepresenteerd. Hiervoor waren zowel omwonenden, bedrijven en belangenorganisaties uitgenodigd. Er was gelegenheid om reactie te geven aan verschillende thematafels. Het

participatieverslag met een reactie op de ingebrachte onderwerpen is terug te vinden in bijlage 12.

Tijdens een bijeenkomst van de omgevingstafel hebben de ketenpartners de gelegenheid gehad input te leveren. Het verslag van die bijeenkomst maakt deel uit van het participatieverslag in bijlage 12.

Conclusie
Met de ingebrachte input is zoveel als mogelijk rekening gehouden in de wijziging van het omgevingsplan. Op onderdelen is nog nader overleg nodig met diverse partijen. Dit overleg wordt de komende periode gevoerd. Voor de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan wordt deze paragraaf nader aangevuld. Gelet op de noodzakelijke vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan in september wordt het ontwerp van de wijziging omgevingsplan wel alvast ter inzage gelegd.