



# **STRUCTUURVISIE WONEN 2023–2032**

## **COLOFON**

Stec Groep aan gemeente Schouwen-Duiveland

Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2023



# Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	<b>4</b>
AANLEIDING: GROTE KWALITATIEVE OPGAVEN OP DE WONINGMARKT .....	4
STRUCTUURVISIE WONEN IS ONDERDEEL VAN 3-SPORENBELEID .....	5
TRANSITIEPROGRAMMA OM BEWEGINGSRUIMTE TE CREËREN .....	6
LEESWIJZER VAN DE STRUCTUURVISIE WONEN .....	6
<b>1. Strategie op wonen</b> .....	<b>7</b>
1.1 ADAPTIEF: ONBENUTTE HARDE PLANCAPACITEIT BENUTTEN BINNEN 5 JAAR .....	7
1.2 RUIMTE: INZET TRANSITIEPROGRAMMA VOOR KWALITATIEVE WOONIMPULS .....	7
1.3 BALANS: TRANSITIEPROGRAMMA GAAT SAMEN MET COMPENSATIE .....	9
1.4 KWALITEIT: INZET OP DE JUISTE WONINGEN VOOR DE JUISTE DOELGROEPEN .....	9
1.5 PRIORITEIT: BINNEN DE KERNEN OP STRUCTUURVERSTERKENDE PLEKKEN .....	11
<b>2. Uitvoeringsregels</b> .....	<b>15</b>
2.1 STRUCTUURVISIE ALS ZELFBINDENDE BASIS VOOR DE UITVOERING	
2.2 BASISREGELS OM RUIMTE TE BEHOUDEN VOOR WOONKWALITEIT .....	15
2.3 WONINGBOUW BINNEN DE KERNEN EN COMPENSATIEMOGELIJKHEDEN .....	16
2.4 BUITEN DE BEBOUWDE KOM IN BEGINSSEL BEPERKT MOGELIJKHEDEN VOOR TOEVOEGING VAN WONINGEN .....	16
2.5 STIMULEREN VAN WONINGBOUW OP STRUCTUURVERSTERKENDE PLEKKEN .....	17
2.6 BIJDRAGE UIT TRANSITIEFONDS VOOR 100% MATCH WONINGVOORRAAD .....	19
2.7 BIJSTUREN WAAR NODIG: MONITORING EN HERIJKING STRUCTUURVISIE .....	20

# Inleiding

## Wat is er aan de hand?

### **AANLEIDING: GROTE KWALITATIEVE OPGAVEN OP DE WONINGMARKT**

#### **Grote kwalitatieve uitdagingen op de woningmarkt structureel kunnen aanpakken**

De woningmarkt op Schouwen-Duiveland is in beweging, zo blijkt ook uit de Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland 2020, welke in januari 2021 is vastgesteld<sup>1</sup>). Het aantal huishoudens in de gemeente groeit op basis van de meest recente provinciale prognose (2022). Tegelijkertijd is de opgave steeds meer kwalitatief van aard. Deze opgaven willen we – ook op termijn – kunnen aanpakken, ongeacht de mate waarin het aantal huishoudens op Schouwen-Duiveland zich op de lange termijn ontwikkelt.

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

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

#### **Kwalitatieve opgave: bouwen voor doorstroming en transitie bestaande voorraad**

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

**Ter verduidelijking: het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan tot wel 5 verhuisbewegingen genereren. Het toevoegen van een starterswoning zorgt daarentegen gemiddeld voor slechts 1 verhuisbeweging, waardoor de woningmarkt 'op slot' blijft en doorstroming niet op gang komt waardoor minder huishoudens hun gewenste stap op de woningmarkt kunnen maken.**

In het Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland (KWOZ) is in beeld gebracht binnen welke segmenten en op welke locaties (op termijn) naar verwachting overschotten ontstaan in de bestaande voorraad (type, soort en prijsklasse). Woningen waarvan er op (middel)lange termijn overschotten ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol. In totaal zijn dit er circa 800 op Schouwen-Duiveland.

<sup>1</sup> De Woningmarktanalyse wordt om de 3 jaar geüpdatet.

De grootste risico's zitten in de segmenten:

- kleine grondgebonden sociale huurwoningen en
- middeldure tot dure reguliere grondgebonden koopwoningen.

Daarnaast zien we bij de goedkopere grondgebonden koopwoningen veel kwetsbare woningen. Zie ook het KWOZ<sup>(2)</sup>. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's). Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De uitkomsten zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan. Wat valt op?

- Het theoretische overschot aan sociale grondgebonden huurwoningen doet zich vooral in het **kleinere oppervlakteklassen** voor. Er ontstaat ook een significant overschot in grote grondgebonden koopwoningen in de relatief hoge prijsklassen. Dit komt mede door de sterk vergrijzende bevolking: oudere huishoudens verruilen vaak hun grondgebonden woning voor een nultredenwoning. De doelgroep die normaal gesproken doorstroomt naar deze vrijkomende woningen wordt kleiner. Een deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen. Voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad.
- Op kleine huurappartementen in het sociale segment na ligt er een **grote behoefte aan nultredenwoningen in alle segmenten** en oppervlakteklassen. Er is met name behoefte aan grote huurappartementen of nultredenwoningen in de sociale huur. Dit komt door de sterke groei in 65-plushuishoudens met een laag inkomen. Het kan hierbij gaan om zowel nultredenappartementen met lift als ook om bijvoorbeeld patio-/bungalowwoningen. Ook het aanpassen van bestaande niet-levensloopbestendige woningen draagt bij aan het invullen van deze behoefte.

#### UPDATE WMA OM DE 3 JAAR MAAKT BIJSTUREN MOGELIJK

Binnen de 10-jarige looptijd van deze Structuurvisie Wonen (2023–2032) analyseren we de woningmarkt op Schouwen-Duiveland nog 3 keer volgens de hierboven beschreven methodiek per peildatum 1-1-2023, 1-1-2026 en 1-1-2029. Ook worden begin 2023 de doelstellingen uit de Woonvisie geëvalueerd. Hierdoor zijn we tijdig in staat om bij te sturen waar nodig.

### STRUCTUURVISIE WONEN IS ONDERDEEL VAN 3-SPORENBELEID

De gemeente Schouwen-Duiveland werkt met een 3-sporenbeleid om de gemeente een 'thuis voor iedereen' te kunnen laten zijn. De 3 sporen hebben ieder hun eigen invalshoek en zijn bedoeld om ofwel het aanbod te vergroten (via nieuwbouw) ofwel te sturen in de vraag (in de bestaande bouw). De Structuurvisie wonen is onderdeel van spoor 1. Hieronder sommen we de 3 sporen op:

- Bevordering doorstroming: reguliere en bovenregionale behoefte en extra ruimte toetsen volgens kwaliteitskader RWMA:
  - Hoe: toevoeging van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen.
  - Effect: iedere levensloopgeschikte woning heeft in de wooncarrière-keten 1-5 verhuizingen tot gevolg.
- Tegengaan verdringing op de woningmarkt:
  - Hoe: Door implementatie van diverse regels op nieuwbouw en bestaande woningmarkt, te weten:
    - I. Doelgroepenverordening
    - II. Zelfbewoningsplicht enzovoort.
  - Effect: eigen bewoners een betere kans bieden op de gespannen woningmarkt.

2 [https://www.zeeland.nl/sites/default/files/docs/woningkwaliteit\\_en\\_woningmarktonderzoek\\_zeeland\\_2019\\_kwoz.pdf](https://www.zeeland.nl/sites/default/files/docs/woningkwaliteit_en_woningmarktonderzoek_zeeland_2019_kwoz.pdf)

- Uitnutten flexibele schil:
  - Hoe: Voor starters, doorstarters (gescheidenen, verbroken relaties, gedwongen verkoop), arbeidskrachten van bedrijven (en zo mogelijk statushouders) nieuwe wooneenheden maken die bereikbaar en financierbaar zijn.
  - Effect: binnen afzienbare tijd woonruimte bieden, die (blijvend) betaalbaar is, in samenwerking met beleggers en beheersbare spelregels.

## **TRANSITIEPROGRAMMA OM BEWEGINGSRUIMTE TE CREËREN**

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

Deze 235 woningen zijn extra ruimte, bóvenop de reguliere uitbreidingsopgave gebaseerd op de provinciale prognose. Hiermee is een structurele aanpak van transitieopgaven in de bestaande woningvoorraad mogelijk. In voorliggende Structuurvisie is uitgewerkt waar deze extra ruimte wordt ingezet en hoe we blijven werken aan een balans tussen vraag en aanbod op de middellange termijn.

De komende 10 jaar werken we met een transitieprogramma van 235 woningen. De extra nieuwbouw zal naar verwachting effect hebben op de bestaande woningvoorraad, omdat we meer woningen toevoegen dan dat het aantal huishoudens volgens de provinciale prognose gaat groeien. Om vraag en aanbod in balans te houden, borgen we met deze Structuurvisie Wonen dat er op termijn ook weer 235 woningen kunnen worden onttrokken aan de woningvoorraad zodra effecten zich voordoen.

Deze Structuurvisie Wonen is van toepassing op objecten met de bestemming 'Wonen'. De structuurvisie is primair gericht op balans tussen woningvraag en -aanbod. Voor aanpalende thema's zoals wonen met zorg (maatschappelijke bestemming), tijdelijke woningen, wonen in het buitengebied en beleid gericht op specifieke doelgroepen is deze structuurvisie van toepassing wanneer het gaat om reguliere woningen. In overige gevallen geldt dit niet. Uiteraard bezien we deze Structuurvisie wel in samenhang met aanpalende relevante beleidsvelden.

## **LEESWIJZER VAN DE STRUCTUURVISIE WONEN**

Wie op Schouwen-Duiveland wil wonen, moet dat passend kunnen. We willen passende en betaalbare woningen kunnen bieden aan zowel (koop)starters, ouderen en iedereen daar tussenin. Om te kunnen blijven werken aan een kwalitatief goede woningvoorraad in balans, volgen we de strategie die is uitgewerkt in hoofdstuk 2. We gaan in op het transitieprogramma, compensatiemaatregelen en bijdrage aan en het gebruik van het Transitiefonds<sup>(3)</sup>.

In hoofdstuk 3 worden de uitvoeringsregels uitgewerkt die samenhangen met de beschreven strategie. Ook wordt in hoofdstuk 3 de voorwaarden aan (gebruik van een bijdrage uit het) het Transitiefonds verder uitgewerkt.

---

<sup>3</sup> Deze structuurvisie en uitvoeringsregels gaan over (nieuwe) reguliere wooninitiatieven (met een woonbestemming) waarvoor een bestemmingsplan nodig is na vaststelling van de Structuurvisie Wonen.

## Wat bereiken we met de Structuurvisie?

Als je op Schouwen-Duiveland wilt wonen, moet dat kunnen. Hoe gaan we er met de Structuurvisie Wonen voor zorgen dat er nu op kernniveau gebouwd kan worden naar behoefte, en dat de bestaande woningvoorraad in de kernen nog aantrekkelijk en toekomstbestendig blijft? Dat leest u hierna.

### **1.1 ADAPTIEF: ONBENUTTE HARDE PLANCAPACITEIT BENUTTEN BINNEN 5 JAAR**

Op Schouwen-Duiveland zijn op meerdere locaties nieuwbouwmogelijkheden vastgelegd in juridisch harde<sup>4)</sup> bestemmingsplannen. Een deel van de bestaande harde planvoorraad betreft plannen waarvan de ontwikkeling al jaren stil ligt, of waarbij tot op heden nog geen sprake is geweest van ontwikkelingen. Om ruimte te houden en te maken voor gewenste nieuwbouw, starten we met het zoveel mogelijk wegvegen van onbenutte plancapaciteit die niet tijdig wordt gerealiseerd. Voor een deel van de onbenutte bouwplan capaciteit is er sprake van een einddatum waarvoor de bouwtitel moet zijn benut voor het realiseren van een woning. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie ongebruikte bouwtitels in bestemmingsplannen en in de Structuurvisie Zierikzee 2030. Vanaf vaststellen van deze Structuurvisie Wonen geldt dat voor alle overige kavels op Schouwen-Duiveland met nog onbenutte harde bouwtitels voor woningbouw, dat op deze locaties uiterlijk op 31 december 2025 een woning moet zijn gerealiseerd. Na verstrijken van deze einddatum kunnen we het besluit nemen onbebouwde (onbenutte) harde plancapaciteit uit de bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan weg te bestemmen.

Voor bestemmingsplannen die na vaststelling van deze Structuurvisie worden vastgesteld, geldt dat op deze harde bouwplantitels uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden een start moet zijn gemaakt met de bouw, dan wel andere afwijkende privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt. We bekijken dit per bouwtitel/woning.

Voor afgegeven omgevingsvergunningen stellen we de regel dat vanaf het moment dat een omgevingsvergunning is verleend, een initiatiefnemer 3 jaar de tijd heeft om te starten met de bouw van de woningen. Na 3 jaar kan de vergunning worden ingetrokken zonder recht op compensatie. Hiermee werken we aan een adaptieve woonprogrammering: ruimte maken voor kwalitatief sterke woningbouwplannen. Waar nodig, zal de gemeente gelijktijdig een wijziging van het bestemmingsplan starten via het nemen van een voorbereidingsbesluit.

### **1.2 RUIMTE: INZET TRANSITIEPROGRAMMA VOOR KWALITATIEVE WOONIMPULS**

Om te werken aan kwalitatieve opgaven hebben we bewegingsruimte op de woningmarkt nodig. Deze ruimte creëren we met een transitieprogramma, bovenop de opgave om de huishoudengroei op te vangen<sup>5)</sup>. De komende 10 jaar werken we met een transitieprogramma van 235 woningen, dit is onderdeel van de regionale woonafspraken met de provincie Zeeland, en vraagt om compensatie van verwachte effecten.

4 Vastgesteld en onherroepelijk.

5 Reguliere huishoudensgroei van +1.025 huishoudens van 2022 tot 2032. Daarnaast +55 huishoudens vanuit bovenregionale behoefte. Bron: Provinciale huishoudensprognose, 2022 en WMA, 2020

Deze extra nieuwbouw zal naar verwachting namelijk effect hebben op de bestaande woningvoorraad. We bieden meer ruimte voor woningbouw om 'schuifruimte' te creëren. Om de nieuwbouw van 235 extra woningen mogelijk te maken, en de vraag- aanbod balans gezond te houden, borgen we dat er op termijn 235 woningen kunnen worden onttrokken aan de woningvoorraad zodra effecten zich voordoen.

Tabel 1 geeft, naast de reguliere uitbreidingsbehoefte van zo'n 1.080 woningen<sup>6)</sup>, de globale verdeling van de 235 woningen in het transitieprogramma. We sluiten aan op de gemaakte keuzes in de Woonvisie en groeipotentie uit de WMA. Circa 55 % zetten we in voor groeikernen en circa 45 % zal landen in de balans/ transitiekernen. Verder reserveren we eenmalig 10 woningen die onder voorwaarden ingezet kunnen worden voor het buitengebied. Daarnaast is met de provincie afgestemd te werken met een reservepot van 300 woningen waarvoor ook compensatie nodig is (zie het kader hieronder). In totaal hebben we de komende 10 jaar dus de mogelijkheid om circa 1.615 woningen toe te voegen aan de voorraad. 535 van deze woningen worden op basis van het compensatieprincipe later weer aan de voorraad onttrokken.

Naast het transitieprogramma werken we met een reservepot van 300 budgetvriendelijke concepten voor jongeren en senioren. Hiervoor geldt hetzelfde principe als voor de 235 woningen. Deze ruimte kan benut worden wanneer compensatie geborgd is. De specifieke locaties voor deze 300 woningen dienen nader te worden bepaald door de gemeente zodra deze ruimte nodig is. Hiermee blijft de gemeente adaptief.

Tabel 1: globale verdeling transitieprogramma over de kernen

	<b>Kern</b>	<b>Aantal woningen</b>
Reguliere uitbreidingsbehoefte	-	1.025 + 55 bovenregionaal
Transitieprogramma	Groeikern Zierikzee	90
	Groeikern Burgh-Haamstede	27
	Groeikern Bruinisse	13
	Overige kernen (acupunctuur) verdeling op basis van huishoudensaantallen per kern, uitwisselbaar tussen kernen maar uitgangspunt blijft kleinschalige ingrepen.	95
	Buitengebied Voor het buitengebied reserveren we 10 woningen die onder strenge voorwaarden gerealiseerd kunnen worden. Zie voor deze voorwaarden paragraaf 3.5. Ook voor deze woningen dient gecompenseerd te worden.	10
	Subtotaal	235
Reserve (nadere afweging nodig)	-	300
	<b>Totaal</b>	<b>1.615</b>

<sup>6</sup> Gebaseerd op de meest recente provinciale prognose (2022).



## UNIEKE PLANNEN DIE AANTOONBAAR EXTRA HUISHOUDENS AANTREKKEN

Het is mogelijk om nieuwbouw te realiseren voor plannen die uniek zijn en op basis van onderzoek aantoonbaar huishoudens van buiten onze woningmarktregio kunnen aantrekken.

Woningbouwplannen in die categorie dienen eveneens complementair te zijn aan zowel onze bestaande woningvoorraad als aan de nog te realiseren bouwplannen in de harde planvoorraad.

### 1.3 BALANS: TRANSITIEPROGRAMMA GAAT SAMEN MET COMPENSATIE

De hiervoor beschreven aanpak krijgt vorm in een 'saldierungsbenadering' waarbij toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad op gemeenteniveau op middellange termijn met elkaar in balans zijn. Voor elke woning – conform de uitgangspunten uit de vastgestelde Woonvisie 2018-2027 wordt toegevoegd aan de woningvoorraad – dient te worden gecompenseerd. Daarvoor zijn er 3 mogelijkheden:

- Deprogrammeren van harde plancapaciteit elders in de gemeente en zo voldoende ruimte creëren voor het nieuwe woningbouwplan.
- Onttrekken van woningen aan de voorraad. Bij herstructureringsprojecten of het samenvoegen van woningen zal dit vaak de logische route zijn.
- Wanneer voorgaande opties niet mogelijk zijn moet financieel worden gecompenseerd. Hiermee ontstaat er flexibiliteit omdat sloop op een later moment (en andere locatie) kan plaatsvinden.

#### Transitiefonds voor compensatiebijdragen

Compensatie-bijdragen worden gestort in het gemeentelijke Transitiefonds. De gemeente heeft hieraan bij het vaststellen van de Woonvisie 2018–2027 een startkapitaal van € 1 miljoen toegevoegd. De financiële compensatie – voor iedere toe te voegen wooneenheid – is vastgesteld op € 13.500 per woning, gelijk aan de gemiddelde sloopkosten van een woning. Wanneer vrijstelling aan de initiatiefnemer wordt verleend voor de compensatiebijdrage moet compensatie vanuit gemeentelijke middelen plaatsvinden<sup>7</sup>. Daarnaast werken we binnen de Zeeuwse Woonagenda aan het vergroten van het fonds door de mogelijkheden van een Zeeuws Transitiefonds te verkennen waarin cofinanciering vanuit provinciale- en Rijksregelingen een plek kunnen krijgen.

## JAARLIJKSE MONITORING VAN ONTWIKKELINGEN WONINGVOORRAAD

Ontwikkelingen in de woningvoorraad per kern worden bijgehouden en halfjaarlijks met de gemeenteraad gemonitord. Zo kan tijdig worden ingegrepen, wanneer nieuwbouw leidt tot onaanvaardbare leegstand. Jaarlijks wordt beoordeeld of interventie of herijking van de aantallen die volgens het transitieprogramma aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd wenselijk en noodzakelijk is.

Wanneer uit de 3-jaarlijkse monitoring blijkt dat de druk op de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan nu als reëel is aangenomen, wordt er opnieuw een afweging gemaakt over de besteding van de middelen in het Transitiefonds. Uitgangspunt is en blijft dat de financiële middelen ten goede komen aan verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad.

### 1.4 KWALITEIT: INZET OP DE JUISTE WONINGEN VOOR DE JUISTE DOELGROEPEN

Schouwen-Duiveland voegt woningen toe op locaties die de leefbaarheid en structuur van de kernen versterken. Daarbij zetten we in op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de gewijzigde

<sup>7</sup> Zie paragraaf 2.5 en 3.5 voor vrijstellingsmogelijkheden.

omstandigheden en werken we aan complementaire nieuwbouw op de juiste locaties. Hierbij houden we rekening met de noodzaak en behoefte van ouderen om steeds langer zelfstandig te wonen. Ook komen er steeds meer (oudere) 1- en 2-persoonshuishoudens en gaat het aantal jonge gezinnen in de toekomst naar verwachting afnemen.

Nieuwbouw blijft mogelijk wanneer de nieuwbouw van woningen in kwalitatief opzicht aanvullend is op de bestaande woningvoorraad en bijdraagt aan het opvullen van de leemtes in woningtypen waaraan een tekort is. Daarmee kan doorstroming op de woningmarkt beter op gang komen en heeft nieuwbouw het meeste effect op het kunnen realiseren van woonwensen van huishoudens op Schouwen-Duiveland.

#### **VERGRIJZING ZORGT VOOR UITBREIDINGSBEHOEFTE IN NULTREDENSEGMENT**

Door de sterke vergrijzing neemt de vraag naar nultredenwoningen toe. De groep oudere huishoudens die doorstroomt naar een nultredenwoning laat vaak een reguliere grondgebonden woning achter en de doelgroep voor deze vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt de komende jaren kleiner. In het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment ontstaan daardoor ontspanning en op termijn overschotten. De komende 10 jaar ligt er een kwalitatieve uitbreidingsopgave in het nultredensegment. Het gaat om nultredenwoningen in alle segmenten: koop en huur.

In het kader van de doorstroming onderzoeken we nieuwe woonconcepten voor senioren, waaronder transformatie van bestaande woningen en gebouwen naar levensloopbestendige appartementen. Op een aantal locaties zijn hier ook al concrete initiatieven voor.

In tabel 2 staat de strategie is per type PMC per type kern als vertrekpunt voor gesprekken over de woonopgaven met de kernen. De PMC-strategie geldt als richtinggevend en kan verder worden ingekleurd in de gesprekken met de kernen die worden uitgewerkt in kernprofielen. Zolang deze kernprofielen er niet zijn vormt de tabel hieronder het kader.

Tabel 2: PMC-strategie (richtinggevend en vertrekpunt voor gesprekken met kernen)

<b>Woningtype</b>	<b>Strategie groeikern</b>	<b>Strategie balans-transitiekern</b>
Grondgebonden sociale huur	Beperken	Beperken
Grondgebonden vrijesectorhuur	Vernieuwen	Vernieuwen
Betaalbare grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen
Middeldure grondgebonden koop	Beperken	Beperken
Dure grondgebonden koop	Beperken	Beperken
App/Nult. sociale huur	Groeien (beperkt)	Vernieuwen
App/Nult. vrijesectorhuur	Groeien (beperkt)	Vernieuwen
Betaalbare App/Nult. koop	Groeien (beperkt)	Vernieuwen
Middeldure App/Nult. koop	Groeien (beperkt)	Vernieuwen
Dure App/Nult. koop	Groeien (beperkt)	Vernieuwen

PMC-oordeel	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
Groeien (beperkt)	Instandhouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toekomstige vraag is beperkt groter dan bestaande voorraad.</li> <li>• Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad mogelijk.</li> </ul>	Toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte.</li> <li>• Benodigde plancapaciteit uitbreiden, en omvormen bestaande plannen met slechte PMC's op goede plekken, indien bestaande planvoorraad te weinig ruimte biedt.</li> </ul>
Vernieuwen	Instandhouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht.</li> <li>• Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk.</li> </ul>	Zeer beperkt tot niets toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vernieuwen: liefst alleen toevoegen indien kwalitatief slechte PMC uit bestaande voorraad vervangen wordt.</li> <li>• Deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.</li> </ul>
Beperken	Beperken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag.</li> <li>• Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren.</li> </ul>	Niets toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenzij daar een groter aantal te slopen woningen (en te schrappen plantitels) tegenover staat.</li> <li>• Plannen met deze PMC's deprogrammeren of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken.</li> </ul>

## 1.5 PRIORITEIT: BINNEN DE KERNEN OP STRUCTUURVERSTERKENDE PLEKKEN

Bij nieuwbouw zetten we in op het op lange termijn leefbaar houden van de bestaande kernen.

Toevoegingen van woningen realiseren we op die plekken waar de meerwaarde het grootst is. Centraal uitgangspunt is om nieuwbouw primair binnen bestaande kernen toe te staan (inbreiding). Indien er in een kern te weinig mogelijkheden zijn voor inbreiding op structuurversterkende plekken in de kern dan wordt aanvullend ingezet op uitbreiding aan de rand van die kern.

Binnen de kernen stimuleren we woningbouwontwikkelingen op structuurversterkende locaties<sup>8</sup>. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Door te kiezen voor structuurversterkende locaties behouden we daarnaast de vitaliteit en sociale cohesie binnen de kernen en spelen we in op de woonwensen van ouderen die het over het algemeen op prijs stellen op loopafstand van voorzieningen te wonen.

<sup>8</sup> Let wel: het gaat om structuurversterkende plekken geschikt voor woningbouw, al dan niet in combinatie met andere functies. Structuurversterkende plekken waar reeds woningen zijn gerealiseerd of waar woningbouw geen gepaste invulling is, worden in deze Structuurvisie Wonen niet als zodanig aangeduid.

Voor het afbakenen van de grens van bestaande kernen en voor het aanwijzen van structuurversterkende locaties hanteren we uitgangspunten zoals geformuleerd in de Woonvisie<sup>9</sup>. Daarnaast sluiten we aan bij principes en jurisprudentie rondom 'zorgvuldig ruimtegebruik' zoals die voortvloeien uit de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>10</sup>.

Om ontwikkelingen op structuurversterkende plekken te stimuleren kan voor plannen die anders financieel onhaalbaar zijn en maatschappelijke meerwaarde hebben – vrijstelling worden verleend van de compensatieverplichting. In dat geval stort de gemeente vanuit de algemene middelen de compensatiebijdrage in het Transitiefonds. Dit geldt ook voor ontwikkelingen die bestaan uit maximaal 1 particuliere woontitel<sup>11</sup>.

Voor Zierikzee binnen de grachten en de centra van Bruinisse en Burgh-Haamstede geldt, vanwege de schaalgrootte van de transformatieopgave van winkels naar wonen in aanloopstraten en het belang van een vitale binnenstad voor de hele gemeente, een bijzonder regime. Binnen deze gebieden kan – onder voorwaarden – vrijstelling worden verleend van de compensatieverplichtingen<sup>12</sup>.

In de tabel hieronder hebben we de mogelijkheden uiteen gezet. We geven eerst de algemene lijn weer die geldt voor de gehele gemeente. Hierna sommen we de uitgangspunten op die gelden voor Zierikzee binnen de grachten en de centra van Bruinisse en Burg-Haamstede.

#### **DISCLAIMER: NAAST STRUCTUURVISIE STIKSTOFBELEID RELEVANT BIJ AFWEGING WONINGBOUW**

**De stikstofproblematiek brengt beperkingen met zich mee op het gebied van woningbouw.**

Voor nieuwbouw van woningen richten we ons op de meest kansrijke plekken. Naast Zierikzee liggen er nieuwe kansen in Bruinisse, Ouwerkerk, Noordgouwe en Nieuwerkerk. In de kernen Ellemeet, Kerkwerpe, Noordwelle, Scharendijke, Serooskerke, Sirjansland, Oosterland, Zonnemaire en Dreischor zijn er minder (verwachte) beperkingen aangezien deze kernen verder van (bijna) overbelaste habitattypes liggen. Deze locaties zijn dus kansrijk. In de andere kernen is woningbouw complexer, zoals Renesse en Burgh-Haamstede (inclusief Nieuw-Haamstede), aangezien in deze kernen de stikstof problematiek groter is. In deze kernen vergt woningbouw meer tijd, geld en capaciteit. In Brouwershaven en Bruinisse zullen de stikstof beperkingen vooral afhankelijk zijn van de omvang en locatie voor woningbouw in deze kernen.

---

9 [https://www.schouwen-duiveland.nl/fileadmin/Schouwen-Duiveland/Pdf/Beleidsstukken/RenM/woonvisie\\_2018-2027\\_2.0\\_PDF-A.pdf](https://www.schouwen-duiveland.nl/fileadmin/Schouwen-Duiveland/Pdf/Beleidsstukken/RenM/woonvisie_2018-2027_2.0_PDF-A.pdf)

10 De afbakening van de kernen en structuurversterkende locaties hierbinnen worden uitgewerkt op basis van kernprofielen. De stads- en dorpsraden worden hierbij betrokken. Zodra de grenzen bekend zijn worden die op kaart als bijlage toegevoegd aan deze structuurvisie nadat het college hiertoe besluit.

111 zelfstandige wooneenheid (conform definitie Parapluplan wonen), bestemd voor zelfbewoning door aanvrager van de vrijstelling.

12 Voor bepaalde locaties in andere kernen in de gemeente kan dit bijzondere regime mogelijk ook gaan gelden. Bij het opstellen van de kernprofielen wordt in overleg met de dorpsraad de behoefte hieraan inzichtelijk gemaakt.

Type kernen	Vrijstellingsmogelijkheid wanneer wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden
Algemene lijn op gemeenteniveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het woningbouwinitiatief is gelegen op een structuurversterkende plek binnen de bebouwde kom van een kern en;</li> <li>• Het plan is, wanneer er moet worden voldaan aan de compensatieverplichtingen, aantoonbaar financieel onhaalbaar, en;</li> <li>• Het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde, wat wil zeggen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningen die levensloopbestendig zijn uitgevoerd conform de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen op Schouwen-Duiveland, of;</li> <li>- Wonen met zorg, voor zover sprake is van een woonbestemming, of;</li> <li>- Middenhuurwoningen met een kale huurprijs van ten hoogste 125 % van de geldende liberalisatiegrens of;</li> <li>- Woningen in het sociale huur- of sociale koopsegment, of;</li> <li>- Tijdelijke woningbouw met een maximale duur van 15 jaar geborgd in het bestemmingsplan. Voor tijdelijke woningbouw is veelal wel een behoefteonderbouwing bij een nieuw bestemmingplan en/of omgevingsvergunning.</li> <li>- 'Daarnaast maken ontwikkelingen met maximaal 1 particuliere woontitel aanspraak op vrijstelling van compensatie wanneer: <ul style="list-style-type: none"> <li>› Het woningbouwinitiatief is gelegen binnen de bebouwde kom van een kern en. Het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde doordat: <ul style="list-style-type: none"> <li>» De woning levensloopbestendig is uitgevoerd conform de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen op Schouwen-Duiveland, of;</li> <li>» De woning betaalbaar is (VON waarde maximaal € 355.000)</li> </ul> </li> <li>› Het een initiatief betreft om binnen de bebouwde kom of direct grenzend aan de kern maximaal 1 particuliere woontitel toe te voegen door transformatie van een bestaand gebouw;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><b>Eigenaren van 1 particuliere woontitel die aan bovenstaande voorwaarden voldoen en sinds vaststelling van de Woonvisie een transitiebijdrage hebben betaald, komen in aanmerking voor restitutie van deze bijdrage. Voor particuliere eigenaren die aan bovenstaande voorwaarden voldoen en betaling van een Transitiebijdrage opgelegd hebben gekregen, maar nog niet hebben voldaan, wordt deze kwijtgescholden.</b></p>

Type kernen	Vrijstellingsmogelijkheid wanneer wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het plan een ruimtelijk knelpunt – zoals leegstand of verloedering– oplost of voorkomt, en;</li> <li>2. Het geen ontwikkeling naar wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied betreft, en;</li> <li>3. Het plan is, wanneer er moet worden voldaan aan de compensatieverplichtingen, aantoonbaar financieel onhaalbaar, en;</li> <li>4. Het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde, wat wil zeggen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen die levensloopbestendig zijn uitgevoerd conform de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen op Schouwen-Duiveland, of;</li> <li>• Wonen met zorg, voor zover sprake is van een woonbestemming, of;</li> <li>• Middenhuurwoningen met een kale huurprijs van ten hoogste 125 % van de geldende liberalisatiegrens, of;</li> <li>• Woningen in het sociale huur- of sociale koopsegment, of;</li> <li>• Tijdelijke woningbouw met een maximale duur van 15 jaar geborgd in het bestemmingsplan.</li> </ul> <p>Voor tijdelijke woningbouw is veelal wel een behoefteonderbouwing bij een nieuw bestemmingplan en/ of omgevingsvergunning.</p> </li> </ol>

Hardheidsclausule: in situaties waarin bovenstaande regeling niet in een vrijstellingsmogelijkheid voorziet, kan het college de gemeenteraad voorstellen vrijstelling te verlenen. De transitiebijdrage wordt dan vanuit algemene gemeentelijke middelen gestort in het transitiefonds.

## Hoe gaan we onze doelen bereiken?

De strategie uit voorgaand hoofdstuk hebben we vertaald in uitvoeringsregels. Afhankelijk van de locatie en invulling van het woningbouwinitiatief, is bepaald welke compensatiemaatregelen moeten worden getroffen. In dit hoofdstuk werken we de uitvoeringsregels en uitzonderingsgevallen uit. Ook beschrijven we in welke gevallen er gebruik kan worden gemaakt van een bijdrage uit het Transitiefonds.

### 2.1 STRUCTUURVISIE ALS ZELFBINDENDE BASIS VOOR DE UITVOERING

De Structuurvisie Wonen is dekkend voor het gehele grondgebied van de gemeente Schouwen-Duiveland en is zelfbindend voor de gemeente, zowel op de uitvoering als de naleving van de afspraken. De Structuurvisie Wonen heeft een looptijd tot 2032 en geeft de ontwikkelrichting voor woningbouw in onze gemeente aan. Het is belangrijk in te blijven spelen op verwachte en onverwachte ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodkant. Om deze reden verankert<sup>1</sup> de Structuurvisie Wonen de transitieopgave met een 3-jaarlijkse monitoring van de vraag en het aanbod zodat kan worden bijgestuurd waar nodig. De Structuurvisie werkt door en krijgt uitwerking in bestemmingsplannen<sup>(13)</sup>.

#### TOEPASSINGSBEREIK STRUCTUURVISIE WONEN

De Structuurvisie Wonen is van toepassing op (nieuwe) woningbouwplannen met een woonbestemming waarvoor een bestemmingsplan - waaronder ook wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen - nodig is.

### 2.2 BASISREGELS OM RUIMTE TE BEHOUDEN VOOR WOONKWALITEIT

- Om toekomstbestendigheid van al onze kernen te borgen, spreken we allereerst af:
  - Onbenutte plancapaciteit die niet tijdig wordt gerealiseerd bestemmen we weg om ruimte te maken voor realisatie van nieuwe plannen. Voor onbenutte bouwplancapaciteit is er sprake van een einddatum waarvoor de bouwtitel moet zijn benut door het realiseren van een woning. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen en in de Structuurvisie Zierikzee 2030. Hieruit volgt dat uiterlijk op respectievelijk 25 oktober 2025 en 31 december 2025 sprake moet zijn van gerealiseerde woningen. Met de Structuurvisie Wonen geldt dat voor alle overige binnen de gemeente gelegen kavels met nog onbenutte bouwtitels voor woningbouw dat op deze locaties van de harde bouwplancapaciteit uiterlijk op 31 december 2025 een woning moet zijn gerealiseerd. Na verstrijken van deze einddatum kunnen we nog onbebouwde (onbenutte) harde bouwplancapaciteit weg bestemmen.
  - Voor omgevingsvergunningen stellen we de regel dat vanaf het moment dat een omgevingsvergunning is verleend, een initiatiefnemer 3 jaar de tijd heeft om te starten met de bouw van de woningen. Na 3 jaar kan de vergunning worden ingetrokken zonder recht op compensatie. Dit doen we voor een adaptieve woonprogramming die ruimte maakt voor kwalitatief sterke woningbouwplannen. Indien het risico van het indienen van een nieuwe aanvraag aanwezig is, zal de gemeente gelijktijdig met het intrekken van de omgevingsvergunning een wijziging van het bestemmingsplan starten middels het nemen van een voorbereidingsbesluit. Tijdens het uitvoeringsproces zetten we maximaal in op versterking van de kernenstructuur.

<sup>13</sup>Onder de Omgevingswet gaat om het omgevingsplan.

- In nauw overleg met initiatiefnemers faciliteren we kwalitatief goede initiatieven. Kwalitatief goede initiatieven zijn initiatieven die geen ongewenste neveneffecten hebben op de kernen en de woningvoorraad in kwalitatieve zin versterken. De kwaliteit van initiatieven wordt beoordeeld in de systematiek volgens het afwegingskader in de RWMA en de kwalitatieve aspecten zoals beschreven in deze Structuurvisie Wonen.

## 2.3 WONINGBOUW BINNEN DE KERNEN EN COMPENSATIEMOGELIJKHEDEN

- Kwalitatief goede initiatieven worden gefaciliteerd conform de volgende uitgangspunten:
  - Door nieuwbouw van woningen willen we de kernen kwalitatief versterken. Om dat te bereiken vindt nieuwbouw primair plaats binnen de kernen zoals die worden afgebakend in het doorlopende traject voor actuele kernprofielen. Als binnen die grenzen onvoldoende mogelijkheden zijn om nieuwbouw te realiseren dan wordt aanvullend ingezet op het realiseren van nieuwbouw direct aangrenzend aan de kernen zoals die worden afgebakend in het doorlopende traject voor actuele kernprofielen.
  - Elke woning die er na vaststelling van deze Structuurvisie wordt toegevoegd, wordt gecompenseerd.  
Het compenseren kan op 3 manieren (in deze volgorde)
    - I. Deprogrammeren: het onttrekken van onbenutte onherroepelijke plancapaciteit voor woningbouw. Voor iedere woning die er aan de plancapaciteit wordt toegevoegd, dient er gelijktijdig een andere woning uit de programmering te worden geschrapt.
    - II. Onttrekken bestaande woningen: wanneer compensatie door middel van het onttrekken van plancapaciteit niet mogelijk is, kan er worden gecompenseerd door bestaande woningen aan de voorraad te onttrekken. Voor elke woning die aan de voorraad wordt toegevoegd, dient er een bestaande woning te worden onttrokken. Dit kan door te verdunnen (bij herstructurering), slopen, samenvoeging of het veranderen naar een niet-woonfunctie.
    - III. Financiële compensatie: wanneer bovenstaande compensatiemaatregelen niet gelijktijdig met het initiatief mogelijk zijn, is financieel compenseren de laatste mogelijkheid. Het gaat om financiële compensatie van € 13.500 per toe te voegen woning.
  - Indien het onttrekken van bestaande woning(en) de voorgenomen compensatiemaatregel is, zoals beschreven onder 3.3b-punt 2, maar de uitvoering daarvan niet gelijktijdig met het toevoegen van woningen aan de voorraad kan worden gerealiseerd, worden de voorgenomen onttrekkingen geadmistreerd door de gemeente. In de periode voorafgaand aan de onttrekkingen wordt dit privaatrechtelijk verankerd in het kadaster door een combinatie van een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting<sup>14)</sup> waarmee de bestemming de facto is onttrokken. Let wel: dit geldt alleen voor het onttrekken van bestaande woningen. De programmering (schrappen van bouwtitels) gebeurt gelijktijdig met het toevoegen van nieuwe woningen aan de plancapaciteit.
  - Omgevingsvergunningen voor nieuw te realiseren woningen in de kernen worden alleen verleend onder voorbehoud van correcte administratie van de onttrekkingen.

## 2.4 BUITEN DE BEBOUWDE KOM IN BEGINSSEL BEPERKT MOGELIJKHEDEN VOOR TOEVOEGING VAN WONINGEN

- Buiten de kernen zijn mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in beginsel beperkt.
  - Buiten de bebouwde kom van de kernen staan we nieuwbouw (uitbreiding aan de rand van de kern) toe als er binnen de grenzen van de kern onvoldoende mogelijkheden zijn voor nieuwbouw (inbreiding)
  - In het buitengebied staan we in principe geen toevoeging van woningen aan de woningvoorraad toe.

---

<sup>14</sup>Dit kan in een notariële akte worden opgenomen tussen kopende en verkopende partij, die vervolgens kadastraal wordt ingeschreven.



- Herstructurering, vervanging of verplaatsing van woningen in het buitengebied is mogelijk, zolang dit niet leidt tot uitbreiding van de woningvoorraad in het buitengebied;
- Woonbestemmingen in het buitengebied (in bebouwing) respecteren we. Alleen bij structurele leegstand van minimaal 3 jaar gaan we over tot het wegbestemmen van de woonbestemming.
- Bij hoge uitzondering staan we het toevoegen van woningen toe buiten de bestaande kernen. Hiervoor reserveren we in totaal 10 woningen in het transitieprogramma. Ook hiervoor gelden de compensatieregels zoals opgenomen onder 3.3. Deze uitzonderingen zijn gericht op voorkoming van verpaupering en risico van ondermijnende activiteiten in leegstaande schuren. Bij bouwen in het landelijk gebied geldt dat de nieuwe woning geen verslechtering mag betekenen voor de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving. De nieuwe woning mag niet dicht bij een agrarisch bedrijf (en de daarbij horende planologische mogelijkheden) gevestigd zijn dan de dichtstbijzijnde bestaande woning. Nieuwe woningen moeten ook voldoen aan de voorwaarden in het bestaande beleid voor het buitengebied, toetsing gaat via kwaliteitsteam buitengebied<sup>(15)</sup>. We hanteren de volgende categorieën:
  - I. Extra woningen worden ingezet voor sanering van vrijkomende hoofdtakken intensieve veehouderij met een omvang van minstens 1.000 m<sup>2</sup>. Voorwaarde is dat de agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt omgezet en dat alle voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Bij sloop van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> mag er (maximaal) 1 extra woning worden gebouwd.
  - II. Extra woningen worden ingezet voor sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen met een omvang van minstens 1.000 m<sup>2</sup>. Deze categorie komt overeen met categorie 1 en de voormalige regeling, wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte in het bestemmingsplan Buitengebied (2009). In deze categorie is er echter geen beperking tot alleen voormalige bedrijven. Onder deze categorie vallen ook alle andere bedrijven met een agrarische bestemming.
  - III. Extra woningen worden ingezet om (dreigend) een milieu- of ruimtelijke knelpunt op specifieke locaties op te lossen. De voorwaarde in deze categorie is dat de bestaande bedrijfssituatie een knelpunt voor meerdere woningen in de omgeving oplevert. In het buitengebied van Schouwen-Duiveland is op het moment van schrijven van de Structuurvisie slechts 1 specifieke situatie in beeld en dat is de Beldert bij Dreischor.
- Voor locaties waar woonbestemmingen worden onttrokken, maken we een zeer zorgvuldige afweging over het nieuw faciliteren van bebouwde bestemmingen. De functie wonen wordt uitgesloten.

## **2.5 STIMULEREN VAN WONINGBOUW OP STRUCTUURVERSTERKENDE PLEKKEN**

### **Compensatie voor elke woning, tenzij**

- Voor elke woning die er na vaststelling van deze Structuurvisie wordt toegevoegd en waar sprake is van een situatie zoals beschreven onder 3.3b, dient er te worden gecompenseerd conform de mogelijkheden zoals beschreven bij 3.3b.
- Het bestuursorgaan kan vrijstelling van de compensatieplicht verlenen wanneer er met een woningbouwinitiatief wordt voldaan aan elk van onderstaande eisen.
  - Het woningbouwinitiatief is gelegen op een structuurversterkende plek binnen de bebouwde kom van een kern; en
  - Het plan is, door compensatieverplichtingen, aantoonbaar financieel onhaalbaar; en
  - Het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde, wat wil zeggen:

---

<sup>15</sup>Omdat deze Structuurvisie zich specifiek op de functie wonen richt, is ervoor gekozen het beleid met betrekking tot het buitengebied niet op te nemen in dit document. Zie daarom voor de omgang met ontwikkelingen in het buitengebied de "Notitie Ruimte-voor-Ruimteregeling landelijk gebied" die als bijlage bij het Raadsvoorstel is toegevoegd.

- I. woningen die levensloopbestendig zijn uitgevoerd conform de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen op Schouwen-Duiveland, of;
- II. wonen met zorg, voor zover sprake is van een woonbestemming, of;
- III. middenhuurwoningen met een kale huurprijs van ten hoogste 125 % van de geldende liberalisatiegrens, of;
- IV. woningen in het sociale huur- of sociale koopsegment, of;
- V. tijdelijke woningbouw met een maximale duur van 15 jaar geborgd in het bestemmingsplan<sup>(16)</sup>.

Daarnaast maken ontwikkelingen met maximaal 1 particuliere woontitel aanspraak op vrijstelling van compensatie wanneer:

- Het woningbouwinitiatief is gelegen binnen de bebouwde kom van een kern en;
- Het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde doordat:
  - Woningen die levensloopbestendig zijn uitgevoerd conform de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen op Schouwen-Duiveland, of;
  - Woningen betaalbaar zijn (VON waarde maximaal € 355.000)

Eigenaren van 1 particuliere woontitel die aan bovenstaande voorwaarden voldoen en sinds vaststelling van de Woonvisie een transitiebijdrage hebben betaald, komen in aanmerking voor restitutie van deze bijdrage. Voor particuliere eigenaren die aan bovenstaande voorwaarden voldoen en betaling van een Transitiebijdrage opgelegd hebben gekregen, maar nog niet hebben voldaan, wordt deze kwijtgescholden.

**Hardheidsclausule: in situaties waarin bovenstaande regeling niet in een vrijstellingsmogelijkheid voorziet, kan het college de gemeenteraad voorstellen vrijstelling te verlenen. De transitiebijdrage wordt dan vanuit algemene gemeentelijke middelen gestort in het transitiefonds.**

### **Zierikzee binnen de grachten en centra Bruinisse en Burgh-Haamstede**

- Voor Zierikzee binnen de grachten en de centra van Bruinisse en Burgh-Haamstede gelden vanwege de transformatieopgave van winkels naar wonen en het belang van een vitale binnenstad voor de hele gemeente een bijzonder regime<sup>(17)</sup>. Binnen de grachten van Zierikzee en in de centra van Bruinisse en Burgh-Haamstede kunnen gebieden worden vrijgesteld van de compensatieverplichtingen wanneer er met een woningbouwinitiatief wordt voldaan aan elk van onderstaande voorwaarden:
  - het geen ontwikkeling naar wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied betreft, en;
  - het plan een ruimtelijk knelpunt – zoals leegstand of verloedering – oplost of voorkomt, en;
  - het plan is, wanneer er moet worden voldaan aan de compensatieverplichtingen, aantoonbaar financieel onhaalbaar.
  - het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde, wat wil zeggen;
- I. woningen die levensloopbestendig zijn uitgevoerd conform de richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen op Schouwen-Duiveland, of;
- II. wonen met zorg, voor zover sprake is van een woonbestemming, of;
- III. middenhuurwoningen met een kale huurprijs van ten hoogste 125 % van de geldende liberalisatiegrens, of;
- IV. woningen in het sociale huursegment, of;
- V. tijdelijke woningbouw met een maximale duur van 15 jaar geborgd in het bestemmingsplan<sup>(18)</sup>.

<sup>16</sup>Voor tijdelijke woningbouw is veelal wel een behoefteonderbouwing bij een nieuw bestemmingplan en/of omgevingsvergunning.

<sup>17</sup>Voor bepaalde locaties in andere kernen in de gemeente kan dit bijzondere regime mogelijk ook gaan gelden. Bij het opstellen van de kernprofielen wordt in overleg met de dorpsraad de behoefte hieraan inzichtelijk gemaakt.

<sup>18</sup>Voor tijdelijke woningbouw is veelal wel een behoefteonderbouwing bij een nieuw bestemmingplan en/of

## 2.6 BIJDRAGE UIT TRANSITIEFONDS VOOR 100% MATCH WONINGVOORRAAD

In deze paragraaf beschrijven we waarvoor een bijdrage uit het Transitiefonds mogelijk is en de hoogte van de bijdrage per type aanvraag. Om balans in de woningvoorraad borgen, gelden de volgende uitgangspunten voor een aanvraag vanuit het Transitiefonds:

- a. Het Transitiefonds heeft als doel het onttrekken van woningen aan de voorraad. Een bijdrage uit het Transitiefonds wordt alleen toegekend als het initiatief per saldo zorgt voor een vermindering van het aantal woningen in de gemeente.
- b. Alleen initiatieven voor locaties binnen de kernen zoals die worden afgebakend in het doorlopende traject voor actuele kernprofielen komen in aanmerking voor een financiële bijdrage. Het kan daarbij zowel gaan om locaties binnen als buiten structuurversterkende plekken.
- c. Alleen initiatieven met betrekking tot onttrekking van woningen die niet passen binnen de gewenste kwalitatieve woningvoorraad en gebouwd zijn voor het jaar 1970 en met een maximale WOZ-waarde van maximaal 50 % van de dan geldende NHG-grens komen in aanmerking voor een bijdrage uit het Transitiefonds.
- d. Het budget uit het fonds is primair gericht op particuliere initiatieven. Met corporaties maken we prestatieafspraken waarin bijdragen uit het Transitiefonds onderwerp van gesprek zijn. Van een bijdrage kan sprake zijn bij een (gecombineerde) aanpak waarbij directe dan wel indirecte onttrekking (onder E) van incourant particulier bezit plaatsvindt.
- e. Voor directe onttrekkingen geldt dat deze binnen 3 jaar na toekenning van een Transitiebijdrage moeten plaatsvinden. Voor de hoogte van de bijdrage gelden volgende uitgangspunten:
  - a). Voor **directe sloop** van een woning (netto afname) kan aan een initiatief een eenmalige bijdrage van € 13.500 per te onttrekken woning worden toegekend.
  - b). Voor **samenvoeging** van woningen (netto onttrekking maar casco's blijven staan) kan aan een initiatief een eenmalige bijdrage van € 10.000 per te onttrekken woning worden toegekend.
  - c). Voor **duurzame herbestemming van een woning naar een andere functie** (niet zijnde een (recreatie)woning) kan een eenmalige bijdrage van € 10.000 per te onttrekken woning worden toegekend.

In alle gevallen dient het verwijderen van de woningbouw ook planologisch afgedekt te worden door de herziening van het bestemmingsplan. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan worden overwegend door de gemeente vergoed (geen leges en afhankelijk van de situatie de producten proceskosten).
- f. Indirecte onttrekking is uitsluitend mogelijk voor corporaties. Aan een initiatief om een particuliere (koop) woning tijdelijk te verhuren als een sociale of middeldure huurwoning (tot 125% van de liberalisatiegrens), om vervolgens te slopen kan een bijdrage worden toegekend aan het investeringsverlies/onrendabele top per woning van maximaal € 13.500. Het eigendom van de woning dient bij een woningcorporatie te belanden. De woningen dienen binnen 10 jaar aan de woningvoorraad te worden onttrokken.
- g. Het college kan besluiten om extra gelden uit het Transitiefonds beschikbaar te stellen voor initiatieven die de woningvoorraad verbeteren (denk aan het levensloopbestendig maken en verduurzamen van woningen) waar dit onderdeel is van een aanpak zoals beschreven onder e en f.

#### AANVRAAG VOOR EEN BIJDRAGE UIT HET TRANSITIEFONDS BEVAT:

1. Gegevens van de aanvrager (natuurlijk persoon of rechtspersoon (stichting, bv enzovoort) en contactgegevens beslisbevoegd persoon namens rechtspersoon).
2. Beschrijving van de activiteiten (sloop, samenvoegen, herbestemmen en aantallen) waarvoor een bijdrage uit het Transitiefonds wordt gevraagd.
3. Beschrijving van de bijdrage van het plan aan de 100% match tussen kwantiteit en kwaliteit op de woningmarkt van Schouwen-Duiveland.
4. De planning voor het uitvoeren van de activiteiten in het plan, realisatie dient binnen 3 jaar na toekenningsbesluit te worden afgerond (voor corporaties bij indirecte onttrekking binnen 10 jaar).
5. Een begroting inclusief gevraagde bijdrage uit Transitiefonds en andere regelingen (waaronder provinciale en Rijksregelingen).
6. Het plafondbedrag voor een aanvraag wordt bepaald door de beschikbare middelen in het Transitiefonds. Bij een dreigend tekort krijgt de gemeenteraad eerst een voorstel om het transitiefonds aan te vullen voor weigering van een aanvraag.

In alle gevallen waarin deze regeling niet voorziet beslist het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland.

Wanneer uit de 3-jaarlijkse woningmarktmonitoring blijkt dat de druk op de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan nu als reëel is aangenomen, wordt er opnieuw een afweging gemaakt over de besteding van de middelen in het Transitiefonds. Uitgangspunt is en blijft dat de financiële middelen ten goede komen aan verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad.

## 2.7 BIJSTUREN WAAR NODIG: MONITORING EN HERIJKING STRUCTUURVISIE

We blijven de woningmarkt 3-jaarlijks monitoren door middel van het updaten van het WMA, te weten per peildatum 1-1-2023, 1-1-2026 en 1-1-2029. Wanneer ontwikkelingen op de woningmarkt daar aanleiding toe geven, wordt deze Structuurvisie Wonen herijkt. Daarnaast wordt de afbakening van de kernen en structuurversterkende plekken binnen deze kernen (in de vorm van situatietekeningen van de kern waarop de afbakening van de grenzen van de kern is aangegeven) toegevoegd aan deze structuurvisie zodra de kernprofielen en bijbehorende situatietekeningen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Jaarlijks worden de situatietekeningen van die kernen waar uitbreiding van de kern heeft plaatsgevonden door uitbreiding aan de rand van die kern aangepast aan de nieuwe situatie, deze actualisatie valt onder de bevoegdheid van het college. Het college informeert in dat geval de gemeenteraad middels een raadsbrief. Op deze manier kan er bijgestuurd worden wanneer dit nodig is. Daarbij monitoren we, zoals beschreven, de leegstand per kern jaarlijks.gemeente aan. Het is belangrijk in te blijven spelen op verwachte en onverwachte ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodkant. Om deze reden verankert de Structuurvisie Wonen de transitieopgave met een 3-jaarlijkse monitoring van de vraag en het aanbod zodat kan worden bijgestuurd waar nodig. De Structuurvisie werkt door en krijgt uitwerking in bestemmingsplannen<sup>(19)</sup>

---

<sup>19</sup>Voor tijdelijke woningbouw is veelal wel een behoefteonderbouwing bij een nieuw bestemmingplan en/of omgevingsvergunning.



Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Postadres:  
Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

[gemeente@schouwen-duiveland.nl](mailto:gemeente@schouwen-duiveland.nl)  
[www.schouwen-duiveland.nl](http://www.schouwen-duiveland.nl)