

Besluit van provinciale staten van Zeeland houdende Actualisatie 2024 van de Omgevingsverordening Zeeland

Besluit van provinciale staten van Zeeland van 13 december 2024, nr. xxxxxxxx, tot wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland.

Provinciale staten van Zeeland,

- gelezen het voorstel van gedeputeerde staten van 5 november 2024, nr. 538298;
- gelet op de artikelen 2.6 en 2.8 van de Omgevingswet;
- gelet op artikel 143 van de Provinciewet;

Overwegende dat provinciale staten bevoegd zijn tot het vaststellen van een wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland;

Overwegende dat het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie wordt verankerd in de Omgevingsverordening Zeeland;

Overwegende dat het noodzakelijk is om met het oog op duurzame ontwikkeling actueel beleid en regels te stellen over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving;

besluiten:

Artikel I

De antwoordnota vast te stellen, zoals bijgevoegd in bijlage 1 behorende bij dit besluit.

Artikel II

De Omgevingsverordening Zeeland, inclusief de daarin in bijlage II opgenomen geometrische informatieobjecten, wordt gewijzigd zoals is aangegeven in bijlage 2 behorende bij dit besluit.

Artikel III

De toelichting bij de Omgevingsverordening Zeeland wordt gewijzigd zoals is aangegeven in bijlage 2 behorende bij dit besluit.

Artikel IV

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel V

Dit besluit wordt aangehaald als: Actualisatie 2024 Omgevingsverordening Zeeland.

Artikel VI

Met inwerkingtreding van dit besluit zal het voorbereidingsbesluit verkiezingsborden komen te vervallen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van provinciale staten van 13 december 2024.

H.M. de Jonge, voorzitter

Drs. F.J. van Houwelingen MPA, statengriffier

Bijlage 1a behorende bij artikel II van het besluit van provinciale staten van Zeeland tot vaststelling van de Actualisatie 2024 van de Omgevingsverordening Zeeland

De Omgevingsverordening Zeeland, inclusief de daarin in bijlage II opgenomen geometrische informatieobjecten, wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 2.192 sub a wordt “twee” vervangen door “vier”.

B

In artikel 3.3, derde lid, wordt een nieuwe zin toegevoegd, luidende:

“Deze laaggelegen gebieden zijn in het Omgevingsloket geometrisch weergegeven.”.

C

In artikel 5.1, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In sub c wordt na “is” toegevoegd “; en”.

2. Er wordt een nieuw sub d ingevoegd, luidende:

d. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, met in ieder geval een brede afschermdende groengordel ten behoeve van biodiversiteit en landschap; en

3. Er wordt een nieuw sub e ingevoegd, luidende:

e. de behoefte aan huisvesting van toekomstige werknemers in beeld is gebracht, waarbij inzichtelijk is gemaakt op welke wijze in de huisvesting zal worden voorzien.

D

In paragraaf 5.1.1 Bedrijven wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5.2 Grootschalige logistiek en datacentra

1. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwvestiging of uitbreiding van logistieke bedrijvigheid of van een datacentrum:
 - a. laat geen grootschalige logistiek of datacentrum toe met een oppervlakte van meer dan 5 hectare;
 - b. laat niet toe dat door samenvoeging grootschalige logistiek of een datacentrum van meer dan 5 hectare ontstaat.
2. Gedeputeerde Staten kunnen op basis van een integrale afweging van provinciale belangen ontheffing verlenen van het eerste lid als:
 - a. de ontwikkeling leidt tot een significante regionale meerwaarde; en

- b. in geval van nieuwvestiging of uitbreiding van logistieke bedrijvigheid in afstemming met de wegbeheerder wordt voorzien in een goede verkeersontsluiting op de A4, A58 en N62.
3. Hetgeen bepaald in artikel 1.3, derde lid en artikel 1.4 van deze verordening zijn van overeenkomstige toepassing.
4. Dit artikel is niet van toepassing op grootschalige logistiek op zeehaventerreinen.

E

In paragraaf 5.1.3 Wonen worden zes nieuwe artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 5.9 Vijf Zeeuwse woningbouwregio's

De provincie Zeeland bestaat uit de volgende woningbouwregio's:

- a. Walcheren (gemeenten Vlissingen, Middelburg en Veere);
- b. Bevelanden (gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal);
- c. Zeeuws-Vlaanderen (gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst);
- d. Schouwen-Duiveland;
- e. Tholen.

Artikel 5.10 Regionale woonafspraken in woningbouwregio's

1. Binnen de in artikel 5.9 genoemde woningbouwregio's worden regionale woonafspraken gemaakt door de gemeenten met instemming van de provincie.
2. De uitgangspunten zoals bedoeld in paragraaf 5.3.4 van deze verordening die moeten worden betrokken bij de regionale woonafspraken zijn de provinciale huishoudensprognose, het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland en de provinciale planmonitor wonen.
3. Na inwerkingtreding van dit artikel op 1 januari 2025 moeten regionale woonafspraken binnen één jaar tot stand zijn gekomen. Regionale woonafspraken worden vervolgens in elk geval jaarlijks geactualiseerd.
4. Is er sprake van onbenutte plancapaciteit voor woningbouw die reeds vijf jaar niet is benut, dan wordt deze plancapaciteit voor woningbouw bij de actualisatie van regionale woonafspraken heroverwogen en waar nodig geschrapt uit het omgevingsplan door de gemeente waar deze onbenutte plancapaciteit gelegen is.
5. Indien de regionale woonafspraken niet tijdig tot stand komen, niet tijdig zijn geactualiseerd of ontbreken, kunnen gedeputeerde staten regionale woonafspraken vaststellen.

Artikel 5.11 Onderwerpen regionale woonafspraken

In regionale woonafspraken worden in ieder geval afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- a. De plannen, realisatie en verdeling van de kwantitatieve woningbouwopgave, dit betreft in ieder geval een overzicht van alle plannen voor woningbouw met onderscheid naar planstatus;

- b. De plannen, realisatie en verdeling van de kwalitatieve woningbouwopgave, waaronder ook de woon(zorg)opgave voor ouderen en aandachtsgroepen;
- c. De plannen, realisatie en verdeling van woningen in de betaalbare koop, middenhuur, sociale huur, dure koop en dure huur;
- d. De plannen en realisatie van het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad; **en**
- e. Regionale afstemming over woningbouwontwikkelingen die zijn voorzien buiten stedelijk gebied.

Artikel 5.12 Doorwerking regionale woonafspraken

- 1. Een omgevingsplan laat alleen een woningbouwontwikkeling die voorziet in vier of meer woningen toe, als deze is opgenomen in de regionale woonafspraken.
- 2. Als een woningbouwontwikkeling voorziet in vier of meer woningen binnen stedelijk gebied en geen onderdeel is van de regionale woonafspraken, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonafspraken die ontwikkeling toch toelaten als regiogemeenten en Gedeputeerde Staten hierover zijn geïnformeerd.
- 3. Als een woningbouwontwikkeling van vier of meer woningen buiten stedelijk gebied geen onderdeel is van de regionale woonafspraken, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonafspraken die ontwikkeling toch toelaten als regiogemeenten hun zienswijze hebben kunnen geven en als gedeputeerde staten instemmen met de ontwikkeling.

Artikel 5.13 Provinciale planmonitor wonen

- 1. Burgemeester en wethouders documenteren in de provinciale planmonitor wonen van initiatieffase tot realisatie.
- 2. Burgemeester en wethouders dragen minimaal één keer per jaar zorg voor de controle van de actualiteit van de documentatie in het monitorsysteem.
- 3. De planmonitor wonen gaat per plan ten minste in op:
 - a) het aantal woningen in harde plancapaciteit; en
 - b) het aantal woningen in zachte plancapaciteit; en
 - c) de ligging binnen/buiten stedelijk gebied; en
 - d) kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid en woningtype); en
 - e) realisatie van woningen.

Artikel 5.14 Woningbouwlocaties buiten stedelijk gebied

- 1. Een omgevingsplan staat woningbouw buiten stedelijk gebied alleen toe als in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat:
 - a. de woningen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden;

- b. voor zover de woningen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd, de woningen aansluitend aan het stedelijk gebied worden gerealiseerd;
- c. de woningen landschappelijk goed worden ingepast.

2. Dit artikel is niet van toepassing als sprake is van de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in de artikelen 5.15 tot en met 5.17.

F

Artikel 5.15 (oud 5.8) wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef vervalt “in bestaande bebouwing in het landelijk” en wordt vervangen door “buiten stedelijk”.

2. De tekst in sub a wordt vervangen door de volgende tekst:

- a. het doen vervallen van de functie wonen van een gelijk aantal woningen in het omgevingsplan elders buiten stedelijk gebied; of

3. De tekst in sub c wordt vervangen door de volgende tekst:

- c. het benutten van een pand dat geregistreerd staat als rijks- of gemeentelijk monument.

G

Artikel 5.16 (oud 5.9) wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt “in het landelijk” vervangen door “buiten stedelijk”.

H

In paragraaf 5.1.3 Wonen wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5.18 Woonwagenlocaties

Een omgevingsplan kan voorzien in  uitbreiding van een bestaande locatie met woonwagens, buiten stedelijk gebied als:

- a. de behoefte aan uitbreiding is aangetoond; en
- b. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

I

In paragraaf 5.1.3 Wonen wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5.19 Huisvesting tijdelijke werknemers

Een omgevingsplan kan alleen voorzien in de realisatie van huisvesting voor tijdelijke werknemers als deze huisvesting:

- a. voorziet in een regionale behoefte; en
- b. voldoet aan de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan; en

- c. voldoet aan de voorwaarden voor Nieuwe Economische Draggers zoals bedoeld in artikel 5.1, zesde lid, zevende lid en achtste lid, voor zover de ontwikkeling niet binnen of grenzend aan stedelijk gebied ligt.

J

Artikel 5.21 (oud 5.12) wordt als volgt gewijzigd:

1. De tekst in het tweede lid wordt vervangen door de volgende tekst:

2. Een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een opstelling voor zonne-energie buiten stedelijk gebied op de volgende locaties:

- a. op een bouwvlak;
- b. op grond waarop stortplaatsen, infrastructuur, verblijfsrecreatie of solitaire bedrijvigheid in het landelijk gebied is toegestaan;
- c. op grond waarop water of een waterbassin is toegestaan, mits in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat er geen significant nadelige effecten voor natuur, recreatie, waterkwaliteit of visserij zijn;
- d. op grond waar agrarisch gebruik is toegestaan als die grond op basis van bindende afspraken in transitie is; of
- e. op grond waar agrarisch gebruik is toegestaan, mits de ontwikkeling een significante bijdrage levert aan de vermindering van netcongestie of leidt tot efficiënter netgebruik door:
 - i. gezamenlijk kabelgebruik met een windmolenproject, of
 - ii. een directe kabelverbinding met een aansluiting achter de elektriciteitsmeter met een maximum van het eigen elektrische verbruik.

2. De tekst in het derde lid wordt vervangen door de volgende tekst:

3. De motivering bij een omgevingsplan waarin wordt voorzien in de realisatie van een opstelling voor zonne-energie buiten stedelijk gebied maakt aannemelijk dat de omgevingskwaliteiten zich niet tegen de opstelling van zonne-energie verzetten.

K

Artikel 5.22 (oud 5.13) wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het vierde lid tot vijfde lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende:

4. Het derde lid geldt niet voor de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein zoals toegelaten op grond van bestemmingsplannen die voor 7 november 2018 zijn vastgesteld. De huidige omgevingsplannen dienen binnen drie jaar na 1 januari 2025 te zijn aangepast waardoor deze de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein niet langer toelaten.

2. Het vijfde lid vernummert tot zesde lid.

3. In het zesde lid wordt “vierde” vervangen door “vijfde”.

4. Het zesde lid vernummert tot zevende lid.
5. Het zevende lid vernummert tot achtste lid.
6. In het achtste lid wordt “zesde” vervangen door “zevende”.
7. Het achtste lid vernummert tot negende lid.
8. In het negende lid wordt “zesde” vervangen door “zevende”.

L

Artikel 5.26 (oud 5.17), derde lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In sub a wordt na “Burgh–Haamstede en Renesse;” toegevoegd “en”.
2. De tekst in sub b wordt vervangen door de volgende tekst:
 - b. de ontwikkeling een bijdrage levert aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid, de herstructurering en de gewenste ontwikkelruimte van de desbetreffende badplaats, hetgeen wordt onderbouwd in een door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke visie op de desbetreffende badplaats; en
3. Sub c vervalt.
4. Sub d vernummert tot sub c en wordt vervangen door de volgende tekst:

c. de desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert en publiceert, waarbij geplande en gerealiseerde aantallen per locatie per jaar in beeld worden gebracht.

M

Naar aanleiding van de invoeging van de nieuwe artikelen 5.2, 5.9 tot en met 5.14, 5.18, 5.19 en 5.66 tot en met 5.68 vernummen alle daarop volgende artikelen in hoofdstuk 5.

N

In Afdeling 5.3 Instructieregels aan gedeputeerde staten wordt via een nieuwe paragraaf 5.3.4 Uitgangspunten regionale woonafspraken drie nieuwe artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 5.66 Provinciale huishoudensprognose

1. Gedeputeerde staten stellen ten minste eens per drie jaar een huishoudensprognose op.
2. De huishoudensprognose gaat in ieder geval in op:
 - a) de huidige stand en verwachte ontwikkeling naar type huishouden voor de hele provincie, de woningbouwregio's en gemeenten; en
 - b) de verwachte ontwikkelingen voor de komende vijf, tien en twintig jaar.

Artikel 5.67 Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland

1. Gedeputeerde staten voeren ten minste eens per drie jaar het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland uit met de dan beschikbaar gestelde huishoudensprognose.
2. Het KWOZ gaat op het niveau van de provincie, woningbouwregio's en gemeenten ten minste in op:
 - a) de woningbehoefte voor de komende vijf, tien en twintig jaar; en
 - b) de behoefte per woningtype, eigendomsvorm en prijsklasse; en
 - c) de kwaliteit en opgaven binnen de bestaande woningvoorraad.

Artikel 5.68 Provinciale planmonitor wonen

1. Gedeputeerde Staten beheren een monitoringssysteem ten behoeve van het bijhouden van het plancapaciteit per gemeente, de planmonitor wonen.
2. De planmonitor wonen gaat per plan ten minste in op:
 - a) het aantal woningen in harde plancapaciteit; en
 - b) het aantal woningen in zachte plancapaciteit; en
 - c) de ligging binnen/buiten stedelijk gebied; en
 - d) kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid en woningtype); en
 - e) de realisatie van woningen.

O

In Bijlage I BEGRIPPEN worden vier nieuwe begrippen toegevoegd, luidende:

1. Grootschalige logistiek: gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 5 hectare of groter en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit;
2. Datacentrum: gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 5 hectare of groter en dat in hoofdzaak in gebruik is voor verwerking, uitwisseling en opslag van data. Hieronder wordt in ieder geval een data- en rekencentrum verstaan waar ondersteuning wordt gegeven voor dataverkeer of dataopslag en waar andere activiteiten worden verricht om dit functioneel te ondersteunen;
3. Regionale meerwaarde: de mate waarin een bedrijf of activiteit een meerwaarde oplevert voor de economie en maatschappij in de regio, gelet op de herkomst van het bedrijf, werkgelegenheid, arbeidsmarkt, kennisinfrastructuur, plaats in regionale waardeketens, ruimtelijk economisch profiel van de regio, gebruik van regionale infrastructuur en afzetmarkt;
4. Zeehaventerreinen: Terrein dat onderdeel is van het beheergebied van North Sea Port.

P

Bijlage III LIJST NIEUWE ECONOMISCHE DRAGERS wordt als volgt gewijzigd:

1. De Activiteit-categorie “Huisvesting arbeidsmigranten” wordt vervangen door “Huisvesting tijdelijke werknemers”.

Q

Overal in de Omgevingsverordening Zeeland en de artikelsgewijze toelichting wordt “bestaand stedelijk gebied” vervangen door “stedelijk gebied”.

Bijlage 1b behorende bij artikel II van het besluit van provinciale staten van Zeeland tot vaststelling van de Actualisatie 2024 van de Omgevingsverordening Zeeland

Wijziging Omgevingsverordening Zeeland, versie met wijzigingen bijgehouden:

A

Artikel 2.192 Verkiezingsborden

Een tijdelijk bord dat uitsluitend is bedoeld voor de verkiezing van een openbaar bestuur:

- a. wordt niet eerder geplaatst dan vier weken voor de verkiezingsdatum;
- b. is uiterlijk én week na de verkiezingsdatum verwijderd;
- c. bevat geen handelsreclame; en
- d. is niet verlicht.

B

Artikel 3.3 Omgevingswaarden bergings- en afvoercapaciteit van regionale wateren

1. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht gelden de omgevingswaarden, bedoeld in het tweede tot en met vijfde lid.
2. Binnen stedelijk gebied en daarmee samenhangende lintbebouwing geldt als omgevingswaarde een gemiddelde kans op overstroming van 1/100 per jaar voor locaties ter plaatse van bouwwerken ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca.
3. Buiten stedelijk gebied geldt als omgevingswaarde een gemiddelde kans op overstroming van 1/25 per jaar voor locaties met agrarisch grondgebruik, anders dan glastuinbouw groter dan 1 hectare, met uitzondering van aangewezen laaggelegen gebieden. Deze laaggelegen gebieden zijn in het Omgevingsloket geometrisch weergegeven.
4. Buiten stedelijk gebied geldt als omgevingswaarde een gemiddelde kans op overstroming van 1/50 per jaar voor locaties met glastuinbouw, groter dan 1 hectare.
5. Voor bebouwing buiten stedelijk gebied als bedoeld in het tweede lid geldt de omgevingswaarde van het omringend grondgebruik genoemd in het derde en vierde lid.
6. De omgevingswaarden, bedoeld in het tweede tot en met vijfde lid, zijn inspanningsverplichtingen voor het waterschap, rekening houdend met gegevens in de legger en het waterbeheerprogramma.
7. Aan de omgevingswaarden wordt voldaan op 1 januari 2028, voor zover uit het verslag bedoeld in artikel 3.8, derde lid, blijkt dat nog niet aan de omgevingswaarden is voldaan.

C

Artikel 5.1 Bedrijven

1. In een omgevingsplan wordt een bedrijf alleen toegelaten op:
 - a. gronden waarop op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening al een bedrijf is toegestaan; of
 - b. een bedrijventerrein van tenminste een hectare.
2. De motivering bij een omgevingsplan dat nieuwvestiging of uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk maakt, maakt aannemelijk dat:
 - a. 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 grootschalige bedrijventerrein; en
 - b. de inrichting van het bedrijventerrein klimaatbestendig is; en
 - c. duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is; en
 - d. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, met in ieder geval een brede afschermdende groengordel ten behoeve van biodiversiteit en landschap; en
 - e. de behoefte aan huisvesting van toekomstige werknemers in beeld is gebracht, waarbij inzichtelijk is gemaakt op welke wijze in de huisvesting zal worden voorzien.
3. In een omgevingsplan kan uitbreiding van een op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaand kleinschalig bedrijventerrein van ten minste een hectare worden toegelaten, als de motivering bij het omgevingsplan:
 - a. aannemelijk maakt dat sprake is van een eenmalige beperkte afronding met ten hoogste 20% of 0,5 hectare; en
 - b. de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.
4. In afwijking van het derde lid kan een verdere uitbreiding van een bestaand kleinschalig en goed ontsloten bedrijventerrein van ten minste een hectare worden toegelaten, als:
 - a. de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk maakt dat de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert; en
 - b. de sanering en het voorkomen van heroprichting van bedrijven elders in de provincie Zeeland, met ten minste een gelijke oppervlakte als de uitbreiding, voor zover deze meer bedraagt dan 20% of 0,5 hectare, is gewaarborgd.
5. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. grondstoffenwinning;
 - b. olie en gaswinning;
 - c. waterwinning;
 - d. afvalstort;
 - e. een nutsvoorziening;

- f. een horeca- en recreatiebedrijf;
 - g. een agrarisch bedrijf;
 - h. de vestiging van een nieuwe economische drager als bedoeld in bijlage III;
 - i. de mogelijkheid voor een niet-agrarische activiteit in het landelijk gebied, niet zijnde een bedrijf gericht op de industriële verwerking van producten als bedoeld in bijlage III;
 - j. energieopwekking als bedoeld in lid 9 en 10;
 - k. overige overeenkomstig deze verordening toegelaten bedrijvigheid;
 - l. overige functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid; en
 - m. solitaire bedrijvigheid binnen stedelijk gebied.
6. De motivering bij een omgevingsplan dat voorziet in de vestiging van een nieuwe economische drager of een niet-agrarische activiteit in het landelijk gebied maakt aannemelijk dat:
- a. deze wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing op een bestaand bouwvlak of bij een bestaande woning;
 - b. de capaciteit van het bestaande wegennet voldoende is voor de te realiseren activiteit;
 - c. de vestiging niet leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf; en
 - d. het waterschap om advies is gevraagd.
7. In afwijking van het zesde lid is een uitbreiding van de bestaande bebouwing voor een nieuwe economische drager of een niet-agrarische activiteit in het landelijk gebied toegestaan:
- a. met ten hoogste 20% met een maximum van 250 m²; of
 - b. een grotere uitbreiding als de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk maakt dat dit per saldo niet leidt tot een toename van bebouwing.
8. In afwijking van het zesde lid, aanhef en onder a, is vestiging in nieuwe bebouwing toegestaan als de motivering bij een omgevingsplan aannemelijk maakt dat:
- a. nieuwvestiging leidt tot een versterking van het landschap;
 - b. het aantal bouwvlakken in de regio niet toeneemt;
 - c. het bouwvlak ten hoogste 1 hectare bedraagt; en
 - d. de nieuwvestiging niet leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf.
9. In een omgevingsplan kan alleen worden voorzien in de realisatie van een installatie voor energieopwekking uit mest of afvalstoffen:
- a. op een bedrijventerrein van ten minste een hectare en bij het glastuinbouwconcentratiegebied op de Axelse Vlake in de gemeente Terneuzen; of

- b. op een agrarisch bouwvlak, als de installatie maximaal 500 m³ bedraagt.
10. In afwijking van het negende lid, aanhef en onder b, is op een agrarisch bouwvlak een grotere installatie toegestaan als in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de installatie qua omvang ter plaatse past en het karakter van het landelijk gebied niet onevenredig wordt aangetast.
11. De motivering bij een omgevingsplan dat voorziet in de vestiging van een agrarisch bedrijf zoals bedoeld in het vijfde lid maakt aannemelijk dat sprake is van:
- a. verplaatsing van een bouwvlak binnen een regio; of
 - b. nieuwvestiging vanwege een bedrijfseconomische noodzaak, er geen vrijkomend agrarisch bouwvlak in de regio beschikbaar is én een bijdrage wordt geleverd in de sanering van agrarische opstallen elders.
12. In afwijking van het bepaalde in dit artikel is artikel 5.2 van toepassing op loonwerkbedrijven die vallen onder de begripsbepaling zoals opgenomen in bijlage I bij deze verordening.

D

Artikel 5.2 Grootschalige logistiek en datacentra

1. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwvestiging of uitbreiding van logistieke bedrijvigheid of van een datacentrum:
 - a. laat geen grootschalige logistiek of datacentrum toe met een oppervlakte van meer dan 5 hectare;
 - b. laat niet toe dat door samenvoeging grootschalige logistiek of een datacentrum van meer dan 5 hectare ontstaat.
2. Gedeputeerde Staten kunnen op basis van een integrale afweging van provinciale belangen ontheffing verlenen van het eerste lid als:
 - a. de ontwikkeling leidt tot een significante regionale meerwaarde; en
 - b. in geval van nieuwvestiging of uitbreiding van logistieke bedrijvigheid in afstemming met de wegbeheerder wordt voorzien in een goede verkeersontsluiting op de A4, A58 en N62.
3. Hetgeen bepaald in artikel 1.3, derde lid en artikel 1.4 van deze verordening zijn van overeenkomstige toepassing.
4. Dit artikel is niet van toepassing op grootschalige logistiek op zeehaventerreinen.

E

Artikel 5.9 Vijf Zeeuwse woningbouwregio's

De provincie Zeeland bestaat uit de volgende woningbouwregio's:

- a. Walcheren (gemeenten Vlissingen, Middelburg en Veere);
- b. Bevelanden (gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal);
- c. Zeeuws-Vlaanderen (gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst);
- d. Schouwen-Duiveland;
- e. Tholen.

Artikel 5.10 Regionale woonafspraken in woningbouwregio's

1. Binnen de in artikel 5.9 genoemde woningbouwregio's worden regionale woonafspraken gemaakt door de gemeenten met instemming van de provincie.
2. De uitgangspunten zoals bedoeld in paragraaf 5.3.4 van deze verordening die moeten worden betrokken bij de regionale woonafspraken zijn de provinciale huishoudensprognose, het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland en de provinciale planmonitor wonen.
3. Na inwerkingtreding van dit artikel op 1 januari 2025 moeten regionale woonafspraken binnen één jaar tot stand zijn gekomen. Regionale woonafspraken worden vervolgens in elk geval jaarlijks geactualiseerd.
4. Is er sprake van onbenutte plancapaciteit voor woningbouw die reeds vijf jaar niet is benut, dan wordt deze plancapaciteit voor woningbouw bij de actualisatie van regionale woonafspraken heroverwogen en waar nodig geschrapt uit het omgevingsplan door de gemeente waar deze onbenutte plancapaciteit gelegen is.
5. Indien de regionale woonafspraken niet tijdig tot stand komen, niet tijdig zijn geactualiseerd of ontbreken, kunnen gedeputeerde staten regionale woonafspraken vaststellen.

Artikel 5.11 Onderwerpen regionale woonafspraken

In regionale woonafspraken worden in ieder geval afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- a. De plannen, realisatie en verdeling van de kwantitatieve woningbouwopgave, dit betreft in ieder geval een overzicht van alle plannen voor woningbouw met onderscheid naar planstatus;
- b. De plannen, realisatie en verdeling van de kwalitatieve woningbouwopgave, waaronder ook de woon(zorg)opgave voor ouderen en aandachtsgroepen;
- c. De plannen, realisatie en verdeling van woningen in de betaalbare koop, middenhuur, sociale huur, dure koop en dure huur;
- d. De plannen en realisatie van het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad; **en**
- e. Regionale afstemming over woningbouwontwikkelingen die zijn voorzien buiten stedelijk gebied.

Artikel 5.12 Doorwerking regionale woonafspraken

1. Een omgevingsplan laat alleen een woningbouwontwikkeling die voorziet in vier of meer woningen toe, als deze is opgenomen in de regionale woonafspraken.
2. Als een woningbouwontwikkeling voorziet in vier of meer woningen binnen stedelijk gebied en geen onderdeel is van de regionale woonafspraken, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonafspraken die ontwikkeling toch toelaten als regiegemeenten en Gedeputeerde Staten hierover zijn geïnformeerd.

3. Als een woningbouwontwikkeling van vier of meer woningen buiten stedelijk gebied geen onderdeel is van de regionale woonafspraken, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonafspraken die ontwikkeling toch toelaten als regiogemeenten hun zienswijze hebben kunnen geven en als gedeputeerde staten instemmen met de ontwikkeling.

Artikel 5.13 Provinciale planmonitor wonen

1. Burgemeester en wethouders documenteren in de provinciale planmonitor wonen van initiatieffase tot realisatie.
2. Burgemeester en wethouders dragen minimaal één keer per jaar zorg voor de controle van de actualiteit van de documentatie in het monitorsysteem.
3. De planmonitor wonen gaat per plan ten minste in op:
 - a) het aantal woningen in harde plancapaciteit; en
 - b) het aantal woningen in zachte plancapaciteit; en
 - c) de ligging binnen/buiten stedelijk gebied; en
 - d) kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid en woningtype); en
 - e) realisatie van woningen.

Artikel 5.14 Woningbouwlocaties buiten stedelijk gebied

1. Een omgevingsplan staat woningbouw buiten stedelijk gebied alleen toe als in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat:
 - a. de woningen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden;
 - b. voor zover de woningen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd, de woningen aansluitend aan het stedelijk gebied worden gerealiseerd;
 - c. de woningen landschappelijk goed worden ingepast.

2. Dit artikel is niet van toepassing als sprake is van de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in de artikelen 5.15 tot en met 5.17.

F

Artikel 5.15 Wonen–benutten bestaande bebouwing: rood voor rood

Een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie buiten stedelijk gebied, als er sprake is van:

- a. het doen vervallen van de functie wonen van een gelijk aantal woningen in het omgevingsplan elders buiten stedelijk gebied; of

- b. het benutten van een cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische boerderij als bedoeld in bijlage VII; of
- c. het benutten van een pand dat geregistreerd staat als rijks- of gemeentelijk monument.

G

Artikel 5.16 Wonen–ruimte voor ruimte

1. Een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie buiten stedelijk gebied, als:
 - a. er sprake is van ongewenste of in onbruik geraakte bebouwing;
 - b. alle bedrijfsbebouwing op het betrokken bouwperceel wordt gesloopt, tenzij het gaat om een cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische boerderij;
 - c. er maximaal 3 woningen op het betrokken bouwperceel worden gerealiseerd; en
 - d. sloop en het voorkomen van heroprichting van de te slopen bebouwing worden gewaarborgd.
2. De realisatie van een woning wordt gecompenseerd door het slopen van een oppervlak van ten minste:
 - a. 500 m² schuur;
 - b. 0,5 ha glas; of
 - c. andere bebouwing van een vergelijkbare grootte.
3. Er kan beperkt worden afgeweken van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen of van de verplichting het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, als uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

H

Artikel 5.18 Woonwagenlocaties

Een omgevingsplan kan voorzien in een uitbreiding van een bestaande locatie met woonwagens, buiten stedelijk gebied als:

- a. de behoefte aan uitbreiding is aangetoond; en
- b. wordt voorzien in een goede  dschappelijke inpassing.

I

Artikel 5.19 Huisvesting tijdelijke werknemers

Een omgevingsplan kan alleen voorzien in de realisatie van huisvesting voor tijdelijke werknemers als deze huisvesting:

- a. voorziet in een regionale behoefte; en
- b. voldoet aan de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan; en
- c. voldoet aan de voorwaarden voor Nieuwe Economische Draggers zoals bedoeld in artikel 5.1, zesde lid, zevende lid en achtste lid, voor zover de ontwikkeling niet binnen of grenzend aan stedelijk gebied ligt.

J

Artikel 5.21 Zonne-energie

1. Een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een opstelling voor zonne-energie binnen stedelijk gebied.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een opstelling voor zonne-energie buiten stedelijk gebied op de volgende locaties:
 - a. op een bouwvlak;
 - b. op grond waarop stortplaatsen, infrastructuur, verblijfsrecreatie of solitaire bedrijvigheid in het landelijk gebied is toegestaan;
 - c. op grond waarop water of een waterbassin is toegestaan, mits in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat er geen significant nadelige effecten voor natuur, recreatie, waterkwaliteit of visserij zijn;
 - d. op grond waar agrarisch gebruik is toegestaan als die grond op basis van bindende afspraken in transitie is; of
 - e. op grond waar agrarisch gebruik is toegestaan, mits de ontwikkeling een significante bijdrage levert aan de vermindering van netcongestie of leidt tot efficiënter netgebruik door:
 - i. gezamenlijk kabelgebruik met een windmolenproject, of
 - ii. een directe kabelverbinding met een aansluiting achter de elektriciteitsmeter met een maximum van het eigen elektrische verbruik.
3. De motivering bij een omgevingsplan waarin wordt voorzien in de realisatie van een opstelling voor zonne-energie buiten stedelijk gebied maakt aannemelijk dat de omgevingskwaliteiten zich niet tegen de opstelling van zonne-energie verzetten.
4. Op locaties waar op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, krachtens een omgevingsplan, kan worden voorzien in de realisatie van een opstelling voor zonne-energie, wordt de afwijking van de regels niet vergroot.

K

Artikel 5. 22 Verblijfsrecreatie in de kustzone

1. In een omgevingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein alleen toegelaten in de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burgh-Haamstede en Renesse, waarvan de begrenzingen zijn opgenomen in bijlage IV, onder 5, bij deze verordening. In de motivering bij het omgevingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage IV, onder 1, onder B tot en met D, opgenomen uitgangspunten.
2. Als een gebied in de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burgh-Haamstede en Renesse ook is

aangewezen als aandachtsgebied, wordt in de motivering bij het omgevingsplan ook aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage IV, onder 2, opgenomen uitgangspunten.

3. Het eerste lid is niet van toepassing, als:
 - a. op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein al is toegelaten in het omgevingsplan; en
 - b. de afwijking van de regels van deze verordening niet wordt vergroot.
4. Het derde lid geldt niet voor de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein zoals toegelaten op grond van bestemmingsplannen die voor 7 november 2018 zijn vastgesteld. De huidige omgevingsplannen dienen binnen drie jaar na 1 januari 2025 te zijn aangepast waardoor deze de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein niet langer toelaten.
5. In afwijking van het eerste lid kan een nieuw verblijfsrecreatieterrein buiten een badplaats worden toegelaten in een globaal aangegeven aandachtsgebied, als in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage IV, onder 2, opgenomen uitgangspunten. De motivering bij het omgevingsplan bevat een gebiedsafbakening waarin wordt onderbouwd dat het nieuwe verblijfsrecreatieterrein valt binnen het aandachtsgebied of, gezien de situeringskenmerken, in voldoende mate daarop aansluit.
6. Het eerste en vijfde lid zijn niet van toepassing op een nieuw verblijfsrecreatieterrein dat gerealiseerd wordt in de vorm van een nieuw landgoed en buitenplaats als bedoeld in artikel 5.10.
7. In afwijking van het eerste lid kan uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden toegelaten buiten een badplaats, als:
 - a. in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage IV, onder 1, A tot en met D, opgenomen uitgangspunten;
 - b. uitbreiding in een globaal aangegeven Groene Zeeuwse Topkwaliteit gebied en een beschermingsgebied niet wordt toegelaten;
 - c. de motivering bij het omgevingsplan een gebiedsafbakening bevat waarin wordt onderbouwd dat de uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein, gezien de situeringskenmerken, niet wordt gerealiseerd binnen een globaal aangegeven Groene Zeeuwse Topkwaliteit gebied en beschermingsgebied.
8. In afwijking van het zevende lid, onder b en c, kan uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein worden toegelaten in een beschermingsgebied, als in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat dit niet leidt tot nadelige gevolgen voor de kenmerken en waarden van dit gebied.
9. In afwijking van het zevende lid, onder b en c, kan uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein worden toegelaten in een globaal aangegeven Groene Zeeuwse Topkwaliteit gebied, als dit gebied ook in een aandachtsgebied valt en in de motivering bij het

omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat dit niet leidt tot nadelige gevolgen voor de kenmerken en waarden van het Groene Zeeuwse Topkwaliteit gebied.

L

Artikel 5.26 Centraal bedrijfsmatige exploitatie

1. In een omgevingsplan waarin wordt voorzien in de realisatie van een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels opgenomen waarmee wordt verzekerd dat een standplaats die of bouwwerk dat wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf wordt verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Deze regels worden ook opgenomen in volgende wijzigingen van het omgevingsplan.
2. Het eerste lid is ook van toepassing op de wijziging van een omgevingsplan waarin al regels zijn opgenomen over een centraal bedrijfsmatige exploitatie.
3. Een ontheffing van het eerste lid wordt alleen verleend als:
 - a. de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burgh-Haamstede en Renesse; en
 - b. de ontwikkeling een bijdrage levert aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid, de herstructurering en de gewenste ontwikkelruimte van de desbetreffende badplaats, hetgeen wordt onderbouwd in een door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke visie op de desbetreffende badplaats; en
 - c. de desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert en publiceert, waarbij geplande en gerealiseerde aantallen per locatie per jaar in beeld worden gebracht.
4. Een omgevingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein bevat regels die duurzaam beheer en onderhoud van het terrein borgen.

M

Paragraaf 5.3.4. Uitgangspunten regionale woonafspraken

Artikel 5.66 Provinciale huishoudensprognose

1. Gedeputeerde staten stellen ten minste eens per drie jaar een huishoudensprognose op.
2. De huishoudensprognose gaat in ieder geval in op:
 - a) de huidige stand en verwachte ontwikkeling naar type huishouden voor de hele provincie, de woningbouwregio's en gemeenten; en
 - b) de verwachte ontwikkelingen voor de komende vijf, tien en twintig jaar.



Artikel 5.67 Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland

1. Gedeputeerde staten voeren ten minste eens per drie jaar het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland uit met de dan beschikbaar gestelde huishoudensprognose.
2. Het KWOZ gaat op het niveau van de provincie, woningbouwregio's en gemeenten ten minste in op:
 - a) de woningbehoefte voor de komende vijf, tien en twintig jaar; en
 - b) de behoefte per woningtype, eigendomsvorm en prijsklasse; en
 - c) de kwaliteit en opgaven binnen de bestaande woningvoorraad.

Artikel 5.68 Provinciale planmonitor wonen

1. Gedeputeerde Staten beheren een monitoringssysteem ten behoeve van het bijhouden van het plancapaciteit per gemeente, de planmonitor wonen.
2. De planmonitor wonen gaat per plan ten minste in op:
 - a) het aantal woningen in harde plancapaciteit; en
 - b) het aantal woningen in zachte plancapaciteit; en
 - c) de ligging binnen/buiten stedelijk gebied; en
 - d) kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid en woningtype); en
 - e) de realisatie van woningen.

N

Bijlage I BEGRIPPEN

Begrippenlijst

<i>Grootschalige logistiek:</i>	gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 5 hectare of groter en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit;
<i>Datacentrum:</i>	gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 5 hectare of groter en dat in hoofdzaak in gebruik is voor verwerking, uitwisseling en opslag van data. Hieronder wordt in ieder geval een data- en rekencentrum verstaan waar ondersteuning wordt gegeven voor dataverkeer of dataopslag en waar andere activiteiten worden verricht om dit functioneel te ondersteunen;
<i>Regionale meerwaarde:</i>	de mate waarin een bedrijf of activiteit een meerwaarde oplevert voor de economie en maatschappij in de regio, gelet op de herkomst van het bedrijf, werkgelegenheid, arbeidsmarkt, kennisinfrastructuur, plaats in regionale waardeketens, ruimtelijk economisch profiel van de regio, gebruik van regionale infrastructuur en afzetmarkt;

Zeehaventerreinen: terrein dat onderdeel is van het beheergebied van North Sea Port.

O

Bijlage III LIJST NIEUWE ECONOMISCHE DRAGERS

Bijlage behorende bij artikel 5.1 vijfde lid

LANDBOUW VERWANTE ACTIVITEITEN

Activiteit-categorie	Activiteit	Nieuwvestiging
Huisvesting tijdelijke werknemers	-	x

Bijlage 2 behorende bij artikel III van het besluit van provinciale staten van Zeeland tot vaststelling van de Actualisatie 2024 van de Omgevingsverordening Zeeland

Deze toelichting hoort bij de wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland.

Het past de algemene toelichting en artikelsgewijze toelichting bij de Omgevingsverordening Zeeland aan. Alleen de onderdelen die wijzigen zijn opgenomen in deze toelichting.

Voor de duidelijkheid zijn in deze wijziging zoveel mogelijk integrale nieuwe teksten opgenomen of is gewerkt met wijzigingsinstructies.

De toelichting bij de Omgevingsverordening Zeeland wordt als volgt gewijzigd:

Vergroening bedrijventerreinen

Afdeling 5.1 Instructieregels aan gemeenten

Paragraaf 5.1.1 Bedrijven

Artikel 5.1 Bedrijven

[...]

Een omgevingsplan dat nieuwvestiging of uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk maakt, maakt tevens aannemelijk dat de inrichting van het bedrijventerrein klimaatbestendig is en dat duurzaam beheer en onderhoud gewaarborgd is.

Klimaatbestendig wil zeggen dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de mate waarin een gebied bestendig is tegen hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingsrisico's. Dit uitgangspunt sluit aan bij het landelijke en Zeeuwse beleid voor klimaatadaptatie. In het landelijke Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is vastgelegd dat Nederland in 2050 klimaatbestendig moet zijn ingericht. In Zeeland is dit met de mede-overheden uitgewerkt in de Klimaatadaptatie Strategie Zeeland 2021–2026 (KasZ) inclusief bijbehorende Uitvoeringsagenda en convenant. Deze documenten zijn door alle bevoegde gezagen vastgesteld. In beginsel is daarmee elk bevoegd gezag gehouden aan de opgave. In de KasZ staat over het klimaatbestendig inrichten van de buitenruimte dat (...) *voor alle nieuwe ontwikkelingen, binnen en buiten het bestaand bebouwd gebied de klimaatopgave verplicht wordt meegenomen in de brede (o.a. ruimtelijke) afweging (...). Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling in eerste instantie vanuit zichzelf klimaatbestendig moet zijn. Daarnaast moet afgewogen worden of de ontwikkeling bij kan dragen aan het oplossen van de klimaatopgave van de omgeving waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.*

Onder duurzaam beheer wordt verstaan een verzorgde openbare ruimte en maatregelen die leiden tot een intensiever gebruik van ruimte en, zo mogelijk, maatregelen die leiden tot een hoger bedrijfseconomisch rendement en minder milieubelasting.

Wat een goede landschappelijke inpassing ten behoeve van biodiversiteit en landschap is hangt af van de locatie en de omvang van de bebouwing in relatie tot het omliggende gebied. Er is ruimte voor maatwerk om op de betreffende locatie tot een goede landschappelijke inpassing te komen. Als indicatie geldt voor een afschermende groengordel een breedte van 10 meter als algemene norm. Dit met een passende hoogte en gebiedseigen soorten. De landschappelijke inpassing wordt toegelicht in een plan voor de  schappelijke inpassing dat bestaat uit een inrichtingstekening van de ruimtelijke ontwikkeling, met een toelichting van tekst en beeldmateriaal. Daarin zijn opgenomen:

- Een beschrijving van de ontwikkeling;
- Kenmerken van de locatie en visualisaties;
- Een tekening van de inrichting voor en na de ontwikkeling met locaties en omvang van gebouwen, verharding, beplanting, perceelsranden;
- Een beheerplan;
- Een beplantingslijst.

Kleinschalige bedrijventerreinen hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het dient dan te gaan om een eenmalige beperkte afronding, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert. Het begrip éénmalig is voor het eerst benoemd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Éénmalig betekent daarom dat kleinschalige bedrijventerreinen die na 7 november 2018, de datum van inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Zeeland 2018, al zijn uitgebreid niet meer in aanmerking komen voor een verdere uitbreiding. Ijkpunt hierbij is de datum van het onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan. Ook terreinen die al als afgerond kunnen worden beschouwd, door het bereiken van landschappelijke of infrastructurele grenzen kunnen niet verder uitgebreid worden. Onder een beperkte afronding waaronder wordt verstaan een netto afronding of uitbreiding van ten hoogste 20% of maximaal 0,5 hectare. Onder een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt in ieder geval niet verstaan het verwezenlijken van een gebruikelijke landschappelijke inpassing (groenstrook van 5 tot 10 meter breed). Die maakt immers deel uit van de in lid 2 regel d benoemde reguliere eisen die aan dergelijke ontwikkelingen mogen worden gesteld. Tevens wordt opgemerkt dat de verplaatsing van bedrijven uit de kern niet per definitie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein met zich mee brengt. Onder een verbetering van ruimtelijke kwaliteit wordt onder andere verstaan een meer dan gebruikelijke groenstructuur rond het bedrijventerrein of het oplossen van bedrijfsgerelateerde knelpunten door de aanwezigheid/uitbreiding van het bedrijf op die locatie. Voorbeelden hiervan zijn een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte/de inrichting of de ontsluiting van het terrein of de directe omgeving ervan, het oplossen van hinder door geur, trilling, geluid, stof, het oplossen van knelpunten op het gebied van externe veiligheid, enzovoorts.

[...]

Huisvesting tijdelijke werknemers

Afdeling 5.1 Instructieregels aan gemeenten

Paragraaf 5.1.1 Bedrijven

Artikel 5.1 Bedrijven

[...]

Een omgevingsplan dat nieuwvestiging of uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk maakt, maakt tevens aannemelijk dat de inrichting van het bedrijventerrein klimaatbestendig is en dat duurzaam beheer en onderhoud gewaarborgd is.

Klimaatbestendig wil zeggen dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de mate waarin een gebied bestendig is tegen hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingsrisico's. Dit uitgangspunt sluit aan bij het landelijke en Zeeuwse beleid voor klimaatadaptatie. In het landelijke Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is vastgelegd dat Nederland in 2050 klimaatbestendig moet zijn ingericht. In Zeeland is dit met de mede-overheden uitgewerkt in de Klimaatadaptatie Strategie Zeeland 2021–2026 (KasZ) inclusief bijbehorende Uitvoeringsagenda en convenant. Deze documenten zijn door alle bevoegde gezagen vastgesteld. In beginsel is daarmee elk bevoegd gezag gehouden aan de opgave. In de KasZ staat over het klimaatbestendig inrichten van de buitenruimte dat (...) *voor alle nieuwe ontwikkelingen, binnen en buiten het bestaand bebouwd gebied de klimaatopgave verplicht wordt meegenomen in de brede (o.a. ruimtelijke) afweging (...). Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling in eerste instantie vanuit zichzelf klimaatbestendig moet zijn. Daarnaast moet afgewogen worden of de ontwikkeling bij kan dragen aan het oplossen van de klimaatopgave van de omgeving waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.*

Onder duurzaam beheer wordt verstaan een verzorgde openbare ruimte en maatregelen die leiden tot een intensiever gebruik van ruimte en, zo mogelijk, maatregelen die leiden tot een hoger bedrijfseconomisch rendement en minder milieubelasting.

Daarnaast maakt de motivering bij een omgevingsplan, dat nieuwvestiging of uitbreiding mogelijk maakt, aannemelijk dat in de woonbehoefte van de toekomstige werknemers wordt voorzien (tweede lid onder sub e). Dit is vooral nodig als er sprake is van een substantiële toename van werkgelegenheid en is nog meer van belang als de verwachting is dat een deel van deze arbeidskrachten in het buitenland geworven zal worden of als de bedrijvigheid veel tijdelijke arbeidskrachten aantrekt. Een dergelijke motivering kan gebaseerd zijn op een effectrapportage bij nieuwe bedrijvigheid, waarvoor de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een handreiking heeft aakt.

[...]

Artikel 5.19 Huisvesting tijdelijke werknemers

Huisvesting van tijdelijke werknemers vindt in principe plaats binnen stedelijk gebied. Vanwege het veelal tijdelijk verblijf van deze werknemers kan de leefbaarheid onder druk komen te staan als er veel woningen voor de huisvesting van deze werknemers gebruikt worden. Er is daarom ook behoefte aan

centrale huisvesting, met name voor mensen die minder dan een jaar aaneengesloten in Zeeland verblijven.

Bijlage III, behorende bij artikel 5.1 lid 5 onder h, maakt het daarom mogelijk om centrale huisvesting voor tijdelijke werknemers buiten stedelijk gebied te realiseren binnen de regels voor Nieuwe Economische Dragers (artikel 5.1, lid 6, 7 en 8). Deze regels geven geen duiding aan het aantal eenheden dat op een locatie gerealiseerd kan worden. Dit is namelijk afhankelijk van de situatie ter plaatse zoals de aanwezige bebouwing, de nabijheid van andere bebouwing en andere functies. Uitgaande van de kwaliteitseisen uit het advies van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten ("Geen tweederangsburgers!") en de omvang van een gemiddeld agrarisch bedrijf zal op de meeste locaties een voorziening voor 75 tot 100 werknemers mogelijk zijn.

Uitgangspunt is dat tijdelijke werknemers huisvesting kunnen vinden in de regio waar ze werken. Het streven is daarom dat er voldoende goede huisvesting beschikbaar komt, maar ter behoud van de omgevingskwaliteit ook niet meer dan dat. Het is dan ook van belang dat de behoefte aan de huisvesting wordt aangetoond.

Voor het bevorderen van de leefbaarheid en het welzijn van de tijdelijke werknemers wordt van gemeenten verwacht dat ze een minimale kwaliteit eisen ten aanzien van de huisvesting (conform die van de Stichting Normering Flexwonen). Ook wordt ervan uitgegaan dat gemeenten toezien op een goed beheer van de huisvesting en dat daarnaast wordt toegezien op de scheiding tussen huur- en arbeidsovereenkomst conform de Wet goed verhuurderschap. Verder wordt ook de registratie van deze werknemers in de Basisregistratie Personen (BRP) van belang geacht.

Grootschalige logistiek en datacentra

Afdeling 5.1 Instructieregels aan gemeenten

Paragraaf 5.1.1 Bedrijven

[...]

Artikel 5.2 Grootschalige logistiek en datacentra

Provincie Zeeland wil de vestiging van grootschalige logistiek en datacentra op ongewenste plekken en met weinig regionale meerwaarde voorkomen. Door de aard en omvang hebben grootschalige logistiek (waaronder distributiecentra) en datacentra grote invloed op de ruimte, het landschap en het omliggende wegennet. Grootschalige logistiek en datacentra met een oppervlakte van meer dan 5 hectare worden daarom niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat de ontwikkeling een significante regionale meerwaarde heeft. In het geval van logistieke bedrijvigheid moet daarnaast worden voorzien in een goede verkeersontsluiting in afstemming met de wegbeheerder.

Het is ongewenst dat meerdere bedrijfskavels zodanig (kunnen) worden samengevoegd dat daardoor alsnog aaneengesloten bedrijfskavels ontstaan met een totale omvang groter dan 5 hectare. Dit is geregeld in het eerste lid onder sub b.

Gemeenten kunnen op grond van het tweede lid Gedeputeerde Staten verzoeken om ontheffing te verlenen van het eerste lid.

Om te beoordelen of sprake is van een significante regionale meerwaarde worden een aantal criteria gehanteerd die aansluiten bij de provinciale doelen uit de Zeeuwse Omgevingsvisie.

1. Regionale binding: onderbouwd moet worden in hoeverre er reeds sprake is van regionale binding of hoe het bedrijf die binding tot stand wil brengen (beoordelingsaspecten: binding van de eindgebruiker aan de bedrijfskavel, inzicht in het aantal en de herkomst van de werknemers, relatie met afnemers of toeleveranciers in de regio, relatie met Zeeuwse kennis- en onderwijsinstellingen).

2. Maatschappelijke en economische meerwaarde: onderbouwd moet worden dat de vestiging of uitbreiding van het bedrijf maatschappelijke en economische meerwaarde heeft (beoordelingsaspecten: aansluiting bij bestaande clusters of versterking van de regionaal economische structuur, innovatieniveau van product of dienst, aansluiting bij regionale arbeidsmarkt, mate van circulariteit en duurzaamheid).

3. Wijze van benutten schaarse ruimte (fysiek, milieu en energie) en landschappelijke inpassing: onderbouwd moet worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en goede landschappelijke inpassing (beoordelingsaspecten: intensiteit ruimtegebruik (fysiek, milieu en energie), toegevoegde waarde per hectare, kwaliteit van de inpassing in de omgeving).

De beoordelingsaspecten dienen voldoende onderbouwd te worden om te kunnen concluderen dat er sprake is van een significante regionale meerwaarde. Het gaat hierbij om een integrale afweging per potentiële (nieuw)vestiger. Er is dus een significante mate van regionale binding en maatschappelijke- en economische meerwaarde vereist in combinatie met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing op de nieuwe (of uit te breiden) bedrijfslocatie. Daarbij dient de eindgebruiker van de nieuwe bedrijfsvestiging bekend te zijn, anders is het toetsen of er sprake is van regionale meerwaarde niet mogelijk. De verantwoordelijkheid voor de onderbouwing ligt bij de gemeente, al dan niet in afstemming met de initiatiefnemer.

Planvorming woningbouw

Paragraaf 5.1.3 Wonen

In artikel 5.15 tot en met 5.17 van paragraaf 5.1.3 worden kleinschalige woninglocaties buiten stedelijk gebied benoemd die gericht zijn op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (bijvoorbeeld bouwmogelijkheden door middel van 'ruimte-voor-ruimte' of landgoederen). Onder kleinschalige woningbouwlocaties verstaan we een locatie waar de bouw of toevoeging anderszins van drie of minder woningen mogelijk worden gemaakt. Het provinciale belang is gelegen in het streven naar een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied door het saneren van bebouwing, het creëren van een aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door de aanleg van bos en beplanting. Buiten- en niet aansluitend aan stedelijk gebied zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan, tenzij een van de uitzonderingen uit de artikelen 5.15, 5.16 of 5.17 van toepassing is.

Voor de definitie van het stedelijk gebied wordt verwezen bijlage I.

Artikel 5.9 Zeeuwse woningbouwregio's

Wonen is een regionaal vraagstuk. Verhuisbewegingen vinden voor het grootste deel plaats binnen gemeentegrenzen en vervolgens met gemeenten in de regio, veelal de buurgemeenten. De provincie heeft een coördinerende rol. In de Zeeuwse Woondeal is afgesproken dat de provincie Zeeland een coördinerende rol vervult in het afstemmingsproces en erop toeziet dat lokaal beleid in lijn is met de afspraken uit de woondeal. In het Ontwerp-besluit versterking regie volkshuisvesting wordt dit bovendien juridisch verankerd. Daartoe wijst de provincie vijf regio's aan waarbinnen dit afstemmingsproces plaats moet vinden. Dit zijn de regio's Schouwen-Duiveland, Tholen, De Bevelanden, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen.

Artikel 5.10 Regionale woonafspraken in woningbouwregio's

Zonder regionale woonafspraken kunnen woningbouwontwikkelingen vanaf vier woningen niet worden opgenomen in het omgevingsplan. Om het afstemmingsproces te stroomlijnen worden woonafspraken gemaakt binnen de aangewezen woningbouwregio's. Regionale woonafspraken worden gemaakt door de gemeenten in de regio en de provincie Zeeland. Er is sprake van regionale woonafspraken zodra gedeputeerde staten van de provincie Zeeland hiermee per brief instemmen. Regionale woonafspraken moeten uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van deze verordening (op 1 januari 2025) tot stand zijn gekomen en worden vervolgens jaarlijks geactualiseerd. Indien afspraken niet tijdig tot stand komen kunnen gedeputeerde staten regionale woonafspraken vaststellen. Dit doen gedeputeerde staten alleen in uitzonderingssituaties in het provinciaal belang.

Uitgangspunten voor het maken van regionale woonafspraken

Bij de regionale woonafspraken worden de dan meest actuele provinciale huishoudensprognose, het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland (KWOZ) en de provinciale planmonitor wonen betrokken (zie ook paragraaf 5.3.4). Van de inzichten uit de provinciale prognose, het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland en de provinciale planmonitor wonen kan bij het maken van regionale woonafspraken alleen gemotiveerd worden afgeweken als hier gegronde redenen voor zijn en voor zover de regionale afspraken betrokken partijen hiermee akkoord zijn.

130% programmeren

In aansluiting op de Zeeuwse woondeal wordt bij de regionale woonafspraken ingezet op 130% programmeren van de behoefte. Hiermee kan planuitval worden opgevangen en worden doorgebouwd. Hiervoor beschikken woningbouwregio's over 130% plancapaciteit ten opzichte van de behoefte voor de komende tien jaar. Bij de plancapaciteit gaat het over alle plannen, zowel hard (onherroepelijk) als zacht. Richtlijn is voor de komende vijf jaar 100% harde plancapaciteit te hebben om de bouwstroom op gang te houden.

Realisatie woningbouwplannen

Om realisatie van woningbouwplannen te bevorderen wordt onbenutte plancapaciteit voor woningbouw die reeds vijf jaar niet is benut bij de regionale woonafspraken heroverwogen en waar nodig geschrapt uit het omgevingsplan. Hiermee wordt ruimte gemaakt voor plannen die wel gerealiseerd worden. De provinciale prognose, het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland en de provinciale planmonitor vormen de uitgangspunten bij deze heroverweging. Gemeenten worden aangemoedigd in plan- en contractvorming te sturen op realisatie van woningen. Wanneer uit de heroverweging blijkt dat een plan niet in een behoefte voorziet maakt de gemeente een plan van aanpak waarmee het woningbouwplan ofwel in een behoefte gaat voorzien ofwel geschrapt wordt. In dit laatste geval wordt ook aangegeven hoe dit met maximale voortvarendheid gaat conform de provinciale beleidsnotitie ruimte voor woonkwaliteit. De vijfjaarsperiode gaat in bij het onherroepelijk worden van het betreffende plan.

Artikel 5.11 Onderwerpen regionale woonafspraken

Om het beleid aan te laten sluiten op afspraken uit de woondeal moeten een aantal onderwerpen minimaal terugkomen in de regionale woonafspraken. Hiermee wordt aangesloten op de onderwerpen uit de woondeal en voorgesorteerd op het Ontwerp-besluit versterking regio volkshuisvesting. Regionale woonafspraken vormen daarmee de doorvertaling van afspraken uit de woondeal en vormen een bouwsteen voor lokaal woonbeleid.

In regionale woonafspraken worden in ieder geval afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- De plannen, realisatie en verdeling van de kwantitatieve woningbouwopgave, dit betreft in ieder geval een overzicht van alle plannen voor woningbouw met onderscheid naar planstatus;
- De plannen, realisatie en verdeling van de kwalitatieve woningbouwopgave, waaronder ook de woon(zorg)opgave voor ouderen en aandachtsgroepen;
- De plannen, realisatie en verdeling van woningen in de betaalbare koop, middenhuur, sociale huur, dure koop en dure huur.
- De plannen en realisatie van het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad;
- Regionale afstemming over woningbouwontwikkelingen die zijn voorzien buiten stedelijk gebied.

Aandachtsgroepen zijn omschreven in het programma 'Een thuis voor iedereen' dat valt onder de Nationale Woon- en Bouwagenda.

De begrippen sociale huurwoning, betaalbare koop, middenhuur en dure koop/huur zijn omschreven in de begrippenlijst van de rijksoverheid, zie [Dashboard – Begrippenlijst – Nederland \(datawonen.nl\)](https://data.wonen.nl/).

Gedeputeerde staten zorgen voor een format als houvast bij te maken regionale woonafspraken.

Arbeidsmigranten zijn aangeduid als aandachtsgroep vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt. Het is wenselijk dat gemeenten als onderdeel van de regionale woonafspraken integraal beleid opstellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten als basis voor (de actualisatie van) de gemeentelijke woonzorgvisie en het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Dit beleid bevat tenminste:

- inzicht in de behoefte aan en opgave voor huisvesting gedurende de looptijd van de Woondeal;

- regels t.a.v. locatie, beheer en kwaliteit van de huisvesting;
- registratie van bewoners;
- handhaving;
- draagvlak en integratie, waaronder zorg.

Artikel 5.12 Doorwerking regionale woonafspraken

Ruim baan voor woningbouw binnen stedelijk gebied

Alle woningbouwplannen **die voorzien in vier of meer woningen** moeten onderdeel zijn van de regionale woonafspraken. Aan woningbouw binnen stedelijk gebied (waaronder ook ontwikkelingen van minder dan vier woningen) wordt ruim baan geboden, ze maken programmatisch en getalsmatig wel deel uit van de regionale woonafspraken.

Woningbouwontwikkelingen binnen stedelijk gebied die (nog) geen onderdeel zijn van de regionale woonafspraken, kunnen in het omgevingsplan worden opgenomen als regiogemeenten en gedeputeerde staten hierover zijn geïnformeerd en worden vervolgens in de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonafspraken meegenomen.

Woningbouwontwikkelingen buiten stedelijk gebied vanaf vier woningen worden alleen toegelaten in het omgevingsplan als hierover regionale afstemming heeft plaatsgevonden en deze ontwikkeling als zodanig is opgenomen in de regionale woonafspraken. Als een woningbouwontwikkeling buiten stedelijk gebied geen onderdeel is van regionale woonafspraken kan een omgevingsplan vooruitlopend op de actualisatie toch worden toegelaten als regiogemeenten hun zienswijzen hebben kunnen geven en gedeputeerde staten hiermee instemmen.

Artikel 5.13 Provinciale planmonitor wonen

Burgemeester en wethouders documenteren in het monitorsysteem van initiatieffase tot realisatie. Burgemeester en wethouders dragen daarbij minimaal één keer per jaar zorg voor de controle van de actualiteit van de documentatie in het monitorsysteem. Van deze uitgangspunten kan alleen gemotiveerd worden afgeweken mits hier gegronde redenen voor zijn en de bij de regionale afspraken betrokken partijen hiermee akkoord zijn.

Burgemeester en wethouders documenteren in het monitorsysteem van initiatieffase tot realisatie. Burgemeester en wethouders dragen daarbij minimaal één keer per jaar zorg voor de controle van de actualiteit van de documentatie in het monitorsysteem.

Artikel 5.14 Woningbouwlocaties buiten stedelijk gebied

1a: Onderbouwing binnen of buiten stedelijk gebied

Als woningen worden gebouwd buiten stedelijk gebied gaat dit ten koste van andere functies en heeft het gevolgen voor het landschap. Dit vraagt om een goede afweging van alle belangen. Om deze afweging te kunnen maken geeft de Zeeuwse Omgevingsvisie een viertal afwegingsfactoren die hiervoor ingezet kunnen worden. Vooral belangrijk in dit kader zijn de factoren 'Doe meer met minder grond', waarbij wordt gepleit om nieuw ruimtebeslag op land en water zoveel mogelijk te beperken en te combineren, en 'Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten', waarbij wordt gepleit om van elke verandering een verrijking te maken met behulp van de Zeeuwse kernkwaliteiten. Dit is ook vertaald in subdoelen 1 en 2 onder paragraaf 7.3 (deel B). Hierin gaat het om het bereiken van toekomstbestendige woongebieden op de goede plek, bundeling van functies voor het uitlokken van gezond gedrag, duurzaamheid en veiligheid.

Voor woningbouwontwikkelingen die volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) aangemerkt kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling geldt een zwaardere motivatieplicht. Een woningbouwontwikkeling van 12 of meer woningen geldt in 2024 nog als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarom 'ladderplichtig'. Met ingang van de wet versterking regie op de volkshuisvesting ligt de grens waarschijnlijk op 50 woningen. Voor woningbouwontwikkelingen die boven deze grens liggen geldt een wettelijke motivatievereiste. Aangetoond moet worden dat de woningbouwontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Om gemeenten hierbij te ondersteunen is het Dashboard ladderruimte en het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland beschikbaar.

Bij woningbouwontwikkelingen buiten stedelijk gebied met een omvang van *minder dan 50 woningen* is het nodig om aan te tonen dat deze ontwikkeling redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied plaats kan vinden. Het gaat hierbij om een lichte vorm van een ruimtelijke afweging van belangen en functies, met gebruik van de omgevingsfactoren en kernkwaliteiten uit de Zeeuwse Omgevingsvisie. Het volkshuisvestelijke belang, (versnelling woningbouw, betaalbaarheid, woningen voor aandachtsgroepen) weegt hierbij zwaar. Een uitgebreide locatiestudie is dan ook niet nodig.

Voor woningbouwontwikkelingen buiten stedelijk gebied met meer dan 50 woningen wordt een uitgebreidere toelichting gevraagd. Om te kunnen voldoen aan de motivatievereiste van de Ladder voor duurzame verstedelijking en voor een goede regionale afstemming is een uitgebreide locatiestudie nodig. Het gaat hierbij om een afweging van eventuele alternatieve locaties binnen de marktregio van de woningbouwontwikkeling. De beschikbaarheid en geschiktheid van locaties spelen hierbij een rol. Als de woningen buiten het stedelijk gebied worden geprojecteerd, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om de woningen binnen het stedelijk gebied te bouwen. De beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen stedelijk gebied spelen hierbij een rol. Redenen dat binnen stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte bijvoorbeeld woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen;

- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid, zoals in de omgevingsvisie, worden beoogd, bijvoorbeeld park, maatschappelijke functie, andere woonplannen die later worden beoogd;

- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld voor milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

Bij het bouwen van één woning waarmee een gat in een bebouwingslint wordt gevuld is geen sprake van het toevoegen van een woning buiten stedelijk gebied.

1b en 1c Locatie en inpassing

Woningbouwontwikkelingen buiten stedelijk gebied kunnen alleen aansluitend op het stedelijk gebied worden gerealiseerd. Daarbij moeten de woningen landschappelijk goed worden ingepast. Het is aan de gemeenteraad, of burgemeester en wethouders (bij delegatie) van de gemeente waar de woningen beoogd zijn om dit te motiveren. Wat een goede landschappelijke inpassing is hangt af van de locatie, hoogte en de omvang van de bebouwing in relatie tot het omliggende gebied. Er is ruimte voor maatwerk om op de betreffende locatie tot een goede landschappelijke inpassing te komen. Belangrijk hierbij is dat rekening wordt gehouden met artikel 5.45 over landschap en erfgoed en de kansenkaart uit de provinciale bosvisie. De landschappelijke inpassing wordt toegelicht in een inpassingsplan dat bestaat uit een inrichtingstekening van de ruimtelijke ontwikkeling, met een toelichting van tekst en beeldmateriaal.

Daarin zijn opgenomen:

- Een beschrijving van de woningbouwontwikkeling;
- Kenmerken van de locatie en visualisaties;
- Een tekening van de inrichting voor en na de ontwikkeling met locaties en omvang van gebouwen, beplanting, perceelsranden en zichtlijnen vanuit de omgeving;
- Een beheerplan;
- Een beplantingslijst.

2. Realisatie van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties buiten stedelijk gebied – artikelen 5.15 tot en met 5.17

In artikel 5.15 tot en met 5.17 van paragraaf 5.1.3 worden kleinschalige woninglocaties buiten stedelijk gebied benoemd die gericht zijn op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (bijvoorbeeld bouwmogelijkheden door middel van 'ruimte-voor-ruimte' of landgoederen). Onder kleinschalige woningbouwlocaties verstaan we een locatie waar de bouw of toevoeging anderszins van drie of minder woningen mogelijk worden gemaakt. Het provinciale belang is gelegen in het streven naar een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied door het saneren van bebouwing, het creëren van een aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door de aanleg van bos en beplanting. Buiten- en niet aansluitend aan stedelijk gebied zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan, tenzij een van de uitzonderingen uit de artikelen 5.15, 5.16 of 5.17 van toepassing is.

[...]

Artikel 5.15 Wonen–benutten bestaande bebouwing: rood voor rood

Het verplaatsen van bestaande bebouwing, zoals bestaande burger- of bedrijfswoningen door het laten vervallen van de woonbestemming in het omgevingsplan en het elders oprichten van een nieuwe woning. Het oprichten van meerdere woningen buiten stedelijk gebied is mogelijk indien het aantal overeenkomt met het aantal woonbestemmingen die elders zijn komen te vervallen. Dit vraagt om een transparante, openbaar toegankelijke registratie van vervallen woonbestemmingen.

Ook is het mogelijk om monumentale panden te verbouwen tot één of meer wooneenheden om de instandhouding ervan te waarborgen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld boerderijen, gemalen, molens en buitenplaatsen die een rijks- of gemeentelijke monumentenstatus hebben. Ook is een selectie gemaakt van cultuurhistorische waardevolle boerderijen, zoals weergegeven in bijlage VII bij deze verordening, waar verbouwing tot één of meerdere wooneenheden is toegestaan.

Artikel 5.16 Wonen–ruimte voor ruimte

Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie of het uitbreiden van bebouwing buiten stedelijk gebied ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden hiervoor uitwerken in hun eigen beleid.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten buiten stedelijk gebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. In artikel 5.16 zijn de voorwaarden gesteld.

[...]

Afdeling 5.3 Instructieregels aan gedeputeerde staten

Paragraaf 5.3.4 Uitgangspunten regionale woonafspraken

Artikel 5.66 tot en met artikel 5.68

Uitgangspunten voor te maken regionale woonafspraken zijn de dan meest actuele provinciale huishoudensprognose, het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland en de provinciale planmonitor wonen. Gedeputeerde staten stellen hiertoe ten minste eens per drie jaar een prognose beschikbaar en voeren hierop volgend het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland uit. Hierin wordt onder meer de kwaliteit van de bestaande voorraad in beeld gebracht. Dit dient als basis voor plannen en realisatie van het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad. De provincie stimuleert daarbij het samenwerken met gemeenten, corporaties en zorgpartijen naar een structurele en langjarige gebiedsgerichte aanpak. Daarnaast beheren gedeputeerde staten een provinciaal monitorsysteem, de planmonitor wonen, voor het bijhouden van de plancapaciteit en realisaties van woningbouw per gemeente.

Wonen in het buitengebied – specifiek woonwagenkampen

Paragraaf 5.1.3 Wonen

[...]

Artikel 5.18 Woonwagenlocaties

Woonwagenbewoners vormen een minderheidsgroep met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient (Europees Hof voor de Rechten van de Mens). Het zijn mensen die zich van generatie op generatie als woonwagenbewoner hebben gemanifesteerd. Sinds het intrekken van de Woonwagenwet in 1999 is het voor woonwagenbewoners steeds lastiger om woonruimte te vinden die recht doet aan hun culturele identiteit (het in familie- of groepsverband wonen in woonwagens). Woonwagenbewoners zijn om die reden aangemerkt als aandachtsgroep. Het Rijk vraagt decentrale overheden zich in te zetten voor voldoende huisvesting voor aandachtsgroepen. Daartoe is het wenselijk dat ook woonwagenlocaties **buiten stedelijk gebied** ruimte krijgen voor uitbreiding.

Dit artikel maakt een uitbreiding van bestaande woonwagenlocaties **buiten stedelijk gebied** mogelijk. Voorwaarden daarbij zijn dat de behoefte aan deze uitbreiding wordt aangetoond en dat wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. **De mogelijkheid om woonwagenlocaties buiten stedelijk gebied uit te breiden, is niet bedoeld voor het saneren van binnenstedelijke woonwagenlocaties en het verplaatsen daarvan naar bestaande locaties buiten stedelijk gebied.**

[...]

Regels voor grondgebonden zonne-parken

Artikel 5.21 Zonne-energie

In artikel 5.21 is het beleid voor zonne-energie neergelegd. De Provincie wil de opwekking van zonne-energie stimuleren conform de doelstellingen in de Regionale Energiestrategie en de Zeeuwse Omgevingsvisie. Primair moet de doelstelling voor zonne-energie worden ingevuld op daken en binnen stedelijk gebied waardoor er sprake is van meervoudig ruimtegebruik. De kwetsbaarheid van het landschap, het tegengaan van verstening en versnippering van het buitengebied spelen hierbij een rol. Opstellingen voor zonne-energie buiten het stedelijk gebied worden beperkt tot de specifiek benoemde locaties. De principes van de zonneladder zijn hierbij leidend. Al deze aspecten worden van provinciaal belang geacht. De regeling heeft geen betrekking op zonne-installaties op daken van gebouwen.

Grootschalige en kleinschalige bedrijventerreinen die vallen onder de begripsbepalingen in bijlage I bij deze verordening vallen binnen stedelijk gebied. Het eerste lid van dit artikel is daarop van toepassing. Om daarnaast ook ruimte te bieden aan solitaire bedrijven die in het landelijk gebied liggen en dus buiten stedelijk gebied vallen, is een uitzondering opgenomen in het tweede lid onder b van dit artikel.

Buiten stedelijk gebied zijn opstellingen toegestaan op gronden waarop, stortplaatsen, infrastructuur, verblijfsrecreatie of solitaire bedrijvigheid in het landelijk gebied zijn toegelaten. Bij verblijfsrecreatie gaat het bijvoorbeeld om een onbenut bestaand stuk grond van een camping waarop zonnepanelen mogen worden toegelaten. Uitbreiding van het bestaande terrein ten behoeve van zonnepanelen is niet toegestaan.

Ook zijn opstellingen voor zonne-energie toegestaan op water of een waterbassin, mits in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat er geen significant nadelige effecten zijn voor natuur, recreatie, de waterkwaliteit of visserij.

De motivering bij een omgevingsplan waarin wordt voorzien in de realisatie van een opstelling voor zonne-energie buiten stedelijk gebied moet aannemelijk maken dat de omgevingskwaliteiten zich niet tegen de opstelling van zonne-energie verzetten. Het begrip omgevingskwaliteiten is opgenomen in bijlage I bij deze verordening.

Met landbouwgronden die in transitie zijn, wordt bedoeld dat die op basis van bestuurlijk bindende afspraken in transitie zijn. Het gaat bijvoorbeeld om gronden die in de toekomst een andere bestemming krijgen zoals woon-werk-bestemming of recreatie.

Overgangsrecht nieuwvestiging of uitbreiding verblijfsrecreatie binnen kustzone

Artikel 5.22 Verblijfsrecreatie in de kustzone

De Zeeuwse kust is van groot belang voor Zeeland én Nederland vanwege het behoud en de versterking van de waterveiligheid en natuurwaarden, het Zeeuwse DNA in landschap en erfgoed, alsmede de economie en werkgelegenheid. De diversiteit aan functies maakt mede dat er discussie over de gewenste ontwikkeling van de Zeeuwse kust is ontstaan. Met het opstellen van de Zeeuwse Kustvisie is invulling gegeven aan de opgaven in de kustzone en wordt tegemoet gekomen aan de afspraken in het Nationale Kustpact. De beleidsmatige borging en uitvoering van de Zeeuwse kustvisie is vastgelegd in het convenant 'Samen sterk voor de Zeeuwse kust', getekend op 9 oktober 2017.

Het provinciale beleid is gericht op het borgen en versterken van de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in samenhang met de omliggende natuur- en landschapswaarden. Doel is de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig herstellen.

Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in de kustzone zijn mogelijk onder specifiek in [artikel 5.22](#) en [bijlage IV](#) genoemde voorwaarden.

Dit artikel is mede bedoeld om uitvoering te geven aan de in artikel 7.1a van het Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen instructieregel over het kustfundament.

In het eerste lid is geregeld dat nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld zomerhuizenterreinen, hotels, recreatieve appartementen, kampeerterreinen) mogelijk is binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen. Ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan de in [bijlage IV](#), onderdeel 1, opgenomen voorwaarden B tot en met D. Deze hebben betrekking op de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling oplevert. Indien er sprake is van een aandachtsgebied binnen de badplaatsen dan moet tevens aannemelijk gemaakt worden dat voldaan wordt aan de in [bijlage IV](#), onderdeel 2, opgenomen uitgangspunten. Een voorbeeld van een dergelijk gebied is het Nollebos in de gemeente Vlissingen.

In afwijking van het eerste lid zijn in het derde tot en met achtste lid ook mogelijkheden opgenomen om buiten de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen nieuwe verblijfsrecreatieterreinen of uitbreiding van bestaande terreinen te realiseren. Het overgangsrecht in het derde lid komt voort uit de afspraken die in de Zeeuwse Kustvisie en de 'Notitie Overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie' zijn gemaakt over plannen met een vastgesteld bestemmingsplan of vergunning (de categorie 1 projecten) of de zogenaamde pijplijnprojecten (de categorie 2 projecten). In de evaluatie Zeeuwse Kustvisie is de aanbeveling opgenomen om afspraken te maken over de resterende (categorie 1) projecten in relatie tot de bestemmingsplannen en wat dit betekent voor eventuele ruimte voor deze projecten binnen vigerende bestemmingsplannen. In het vierde lid is de invulling van deze in het Bestuurlijk Overleg Zeeuwse Kustvisie gemaakte afspraak opgenomen. Door middel van een overgangstermijn van drie jaar hebben de gemeenten de gelegenheid om de toegestane resterende projecten in bestemmingsplannen van vóór 2018 uit te voeren. Na deze termijn dienen de betreffende omgevingsplannen te zijn aangepast waardoor nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterein die in strijd is met deze verordening niet langer is toegelaten.

In het vijfde lid is de mogelijkheid opgenomen om in zogenaamde aandachtsgebieden nieuwe verblijfsrecreatieterreinen te realiseren. In [bijlage IV](#) wordt tevens verwezen naar de beschreven strategie voor de aandachtsgebieden in de desbetreffende regiovisies in de Zeeuwse kustvisie. In het zevende lid zijn de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande verblijfsrecreatieterreinen geregeld. De specifieke voorwaarden die hieraan gesteld worden zijn opgenomen in [bijlage IV](#), onderdeel 1. Uitgangspunt is dat kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven plaats vindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Een beperkte uitbreiding van oppervlakte en eenheden is onder voorwaarden toegestaan.

In het zevende lid, onder b is aangegeven dat uitbreiding niet is toegestaan in zogenaamde beschermingsgebieden en Groene Zeeuwse Topkwaliteit gebieden. In het achtste lid is hierop een uitzondering opgenomen voor uitbreiding in de beschermingsgebieden. Dit is mogelijk mits aannemelijk wordt gemaakt dat de kenmerken en waarden van de beschermingsgebieden niet significant worden aangetast. Voor de kenmerken en waarden van de beschermingsgebieden wordt verwezen naar de Zeeuwse kustvisie met bijbehorende bijlage 'Analyse Bosch Slabbers: waardering en strategieën voor het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit van de Zeeuwse kust', zoals deze luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.

In het negende lid is een uitzondering opgenomen voor gebieden waarop verschillende 'aanduidingen' van toepassing zijn. Een voorbeeld van een dergelijk gebied is Nehalennia in de gemeente Veere. Deze gebieden hebben naast een aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit gebied tevens een aanduiding Aandachtsgebied. In dergelijke gebieden is uitbreiding toegestaan indien aannemelijk wordt gemaakt dat de kenmerken en waarden van deze Groene Zeeuwse Topkwaliteit gebieden niet significant worden aangetast. Voor de kenmerken en waarden van de Groene Zeeuwse Topkwaliteit gebieden wordt verwezen naar de Zeeuwse kustvisie met bijbehorende bijlage 'Analyse Bosch Slabbers: waardering en strategieën voor het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit van de Zeeuwse kust', zoals deze luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.

In [bijlage IV](#) onderdeel 1 en 2, zijn de specifieke voorwaarden voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen nader gespecificeerd. Het Ontwikkelkader zet in op de samenhang tussen verblijfsrecreatieve ontwikkelingen en de omgeving. Hier wordt bedoeld op de integratie van accommodatie met het (deels te creëren) kustlandschap, natuur en met de cultuur en economie van de Zeeuwse badplaatsen. Met de voorwaarde 'integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap' in [bijlage IV](#), onderdeel 1, onder A, wordt bedoeld dat een ontwikkeling zich voegt in het landschap en daar onderdeel van uitmaakt. Met de voorwaarde 'er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en de toekomstige accommodatie in [bijlage IV](#), onderdeel 1, onder A, wordt bedoeld productinnovatie, onderscheidende kwaliteit, differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod en kwaliteitsverbetering. Met de voorwaarde 'economische uitvoerbaarheid' in [bijlage IV](#), onderdeel 1, onder B, wordt tevens verwezen naar artikel 5.25 van deze verordening. Met de voorwaarde 'markt en onderscheidend vermogen van het concept' in [bijlage IV](#), onderdeel 1, onder C, wordt bedoeld de onderscheidende kwaliteit van de ontwikkeling in relatie tot bestaande accommodatie. Met de voorwaarden 'sociaal maatschappelijke bijdrage' in [bijlage IV](#), onderdeel 1, onder D, wordt bijvoorbeeld bedoeld op nieuwe voorzieningen, dagrecreatieve mogelijkheden of een ommetje voor bewoners.

Deeltijdwonen

Artikel 5.26 Centraal bedrijfsmatige exploitatie

Bij de toelichting op [artikel 5.25](#) is aangegeven dat het provinciaal beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Een doelstelling is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden in de vorm van een centraal bedrijfsmatige exploitatie en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd. Dit aspect wordt van provinciaal belang geacht.

In de praktijk blijkt dat er ook behoefte is aan verblijfsrecreatieve complexen die niet verplicht worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Om hier in te kunnen voorzien kan onder voorwaarden worden afgeweken van bovengenoemde hoofdregel.

Hiervan is sprake wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burgh-Haamstede en Renesse; en
- De ontwikkeling een bijdrage levert aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid, de herstructurering en de gewenste ontwikkelruimte van de desbetreffende badplaats, hetgeen wordt onderbouwd in een door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke visie op de betreffende badplaats. Van de visie wordt verwacht dat duidelijk wordt gemaakt welke ruimtelijke begrenzingen (qua oppervlakte en hoogte) er worden getrokken door het toewijzen van gebieden waar het toevoegen van deeltijdwoningen gewenst is om de kwaliteit van de betreffende badplaats te versterken.
- De desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert en publiceert, waarbij geplande en gerealiseerde aantallen per locatie per jaar in beeld worden gebracht. Het betreft hier aantallen verblijfseenheden die niet verplicht worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie, die voldoen aan bovengenoemde voorwaarden.

Het is mogelijk op of aansluitend aan bedoelde complexen gronden aan te wijzen voor 'dienstwoning' (waar, in verband met noodzaak vanuit de bedrijfsvoering, permanente bewoning is toegestaan). Dergelijke woningen worden, voor de toepassing van deze verordening, geacht niet te behoren tot het 'verblijfsrecreatieterrein' zoals bedoeld in het eerste lid van [artikel 5.22](#), [artikel 5.23](#), [artikel 5.25](#) en [artikel 5.26](#).

In [artikel 5.26](#), vierde lid is de instructie opgenomen dat een omgevingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein regels bevat die betrekking hebben op duurzaam beheer en onderhoud van een terrein. Onder duurzaam beheer wordt verstaan een verzorgde openbare ruimte en maatregelen die leiden tot een intensiever gebruik van ruimte en, zo mogelijk, maatregelen die leiden tot een hoger bedrijfseconomisch rendement en minder milieubelasting.

Dit kan bijvoorbeeld worden gewaarborgd door in het omgevingsplan de eis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie op te nemen. Ook kan worden gedacht aan privaatrechtelijke afspraken over het in eigendom houden van de grond die tot het complex behoort dan wel de gronden waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd alsmede omtrent de kwalitatieve instandhouding van het complex.