

# BUITENPLAATS STAMPERIUS

*Johannes Stamperius heeft in 1687  
buitenplaats Rustenburg verworven.  
Hij was regent en dé Zierikzeese stadsdokter.*

*Op zijn beurt liet hij de buitenplaats na aan  
zijn nicht Maria van Houten, echtgenoot van  
Adriaan Bastert, de moeder van de later  
beroemde medicus en tuinliefhebber  
Job Baster, stichter van buitenplaats  
Buytensorge en buurtschap Schuddebeurs.*



## Locatiebeschrijving & Ambitiedocument



### INHOUDSOPGAVE

- |     |                         |   |
|-----|-------------------------|---|
| 1.  | <b>EEN NIEUWE KANS</b>  | wat wordt de aanpak?  |
| 2.  | <b>GESCHIEDENIS</b>     | buitenplaatsen   buitenwonen   de trek naar buiten  |
| 3.  | <b>LANDGOEDEREN</b>     | nieuwe landgoederen in de provincie Zeeland   mogelijkheid Natuurontwikkeling & opstelling landgoed   gebiedsgerichte aanpak Schouwen – Duiveland |
| 4.  | <b>RAAMWERK</b>         | onderzoek landschappelijk raamwerk   landgoederen in Zeeland   locaties   |
| 5.  | <b>LANDELIJK GEBIED</b> | omgevingsvisie   context nieuwe landgoederen   beleidskeuze   |
| 6.  | <b>BELEID</b>           | uitwerking beleid   |
| 7.  | <b>WONINGBOUW</b>       | woningbouwcontingent   ontwikkelingsvisie buitengebied   Woonvisie 2018   structuurvisie 2030   |
| 8.  | <b>STEC GROEP</b>       | woningkwaliteit en woningonderzoek Zeeland 2019   demografie   nultredenwoningen  |
| 9.  | <b>BOUWOPGAVE</b>       | woningbouwopgave Zeeland  |
| 10. | <b>PLANGEBIED</b>       | beschrijving en context van het plangebied   ruimtelijk concept   |
| 11. | <b>STEDENBOUW</b>       | ontwerprichting verkaveling   |
| 12. | <b>STEDENBOUW</b>       | ontwerprichting bebouwing   |
| 13. | <b>CONCEPT</b>          | ruimtelijk concept buitenplaats Stamperius  |
| 14. | <b>AMBITIE</b>          | welkom in buitenplaats Stamperius   |
| 15. | <b>IDENTITEIT</b>       | buitenplaats Stamperius   de 4 opgaven  |
| 16. | <b>HET PLAN</b>         | verbeelding van de ambitie  |
| 17. | <b>LOCATIE</b>          | ligging en omgeving   cultuur en recreatie  |
| 18. | <b>SLOTWOORD</b>        | het groene leven   geraadpleegde bronnen  |

## 1. EEN NIEUWE KANS

In deze locatiebeschrijving & dit ambitiesdocument wordt beschreven hoe, vanuit de gedachten van een landgoed, een groen/rode ontwikkeling kan worden ingevuld. Gezien het recente onderzoek van STEC groep uit 2019 in opdracht van de gemeente voor woningbehoefte, is bijvoorbeeld gebleken dat er behoefte is aan appartementen en zogenaamde nultreden woningen. Door woningen te realiseren voor de groeiende groep ouderen bevordert het tevens de doorstroming op de woningmarkt.

Vanuit het Rijk, de Provinciale en gemeente zijn de mogelijkheden om de bijna 17 ha grond te transformeren van landbouw naar landgoed in dit document beschreven. De te doorlopen procedures hiervoor zijn - als we nu starten - gemiddeld 2 tot 3 jaar.

### WAT WORDT DE AANPAK?

Er dient er een plan te worden gemaakt dat bestaat uit een heldere Visie en praktisch een Masterplan. Met deze proactieve aanpak ontstaat een ambitiesdocument waarin alle relevante gegevens zijn opgenomen die de grondslag vormen van de visie op de Noorderpolder en het ontstaan van het door Zero People bedachte landgoed "Buitenplaats Stamperius".

*De belangrijkste onderdelen van de visie op een nieuw landgoed zijn:*

Stap 1. De beschrijving van de visie op de locatie en de ambitie (Visie);

Stap 2. De inrichtingsschets van het gebied (Masterplan).

→ Gevolgd door het indienen van een principeverzoek bij de gemeente en vervolgens nader uit te werken met:

Stap 3. Een beeldkwaliteitsplan voor het ontwerp

Stap 4. De exploitatieopzet

*De belangrijkste onderdelen die met betrekking tot de functie van het nieuwe landgoed bekeken worden, zijn:*

→ Minimale omvang van het nieuwe landgoed.

Het minimale aantal hectares voor nieuw bos/natuur en bebouwing (deze is verschillend per provincie).

→ De woonfunctie van de nieuwe bebouwingseenheden.

Zijn er eventueel kleinschalige functies verbonden aan het buitengebied?

*De belangrijkste onderdelen die met betrekking tot de planologische ruimte van het nieuwe landgoed bekeken worden, zijn:*

→ Woningen in combinatie met gemeentelijke plannen en/of knelpunten van de provincie in verband met ruimtegebruik.

→ Wateraspecten.

Koppeling planlocatie aan provinciaal beleid.

→ Bouwvolume.

Hier is geen vastgestelde norm voor, maar een en ander is afhankelijk van de totaalopzet.

## 2. GESCHIEDENIS

Noordgouwe is een vergeten dorp. Slechts weinigen weten dat het in de 19<sup>e</sup> eeuw in Zeeland en ver daarbuiten bekendheid genoot vanwege zijn prachtige bossen en romantische huizen te midden van de veelkleurige landbouw van Schouwen-Duiveland. Nu heeft Schuddebeurs die bekendheid overgenomen. Noordgouwe komt op de Zierikzeese wegwijzers niet meer voor. En dat terwijl Noordgouwe zich vanaf haar ontstaan omstreeks 1370 als een verlengstuk van Zierikzee kon beschouwen.



Projectgebied NU en TOEN ten opzichte van Noordgouwe – Schuddebeurs

### Buitenplaatsen

Op het eiland Schouwen-Duiveland liggen - min of meer in het midden - een aantal buitenplaatsen als groene oase in de vlakke polders. Met hun bossen geven ze de omgeving een ander karakter dan de omliggende weidse, vlakke ruimte. Ze zijn bepalend voor het aanzien én de uitstraling van deze streek en geen enkele hedendaagse reisgids of plaatsbeschrijving laat dan ook na om ze te benoemen en te prijzen.

De ontwikkeling van de buitenplaatsen vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw rond Noordgouwe laat zien dat ze in alle soorten en maten voorkwamen. Wie op het platteland wilde vertoeven, kon dat zo luxueus inrichten als hij zelf wilde. Voor een eendaags verblijf volstond een kamer in het boerenwoonhuis, of een koepel, of soms een zogenaamd speelhuis in de boomgaard. Voor wat langere periodes was een apart woonhuis met bedsteden of slaapkamers uiteraard iets comfortabeler.

Een buitenplaats bestond doorgaans uit een weiland, boomgaard, oprijlaan en het hoofdgebouw. Uiteindelijk is 'buitenplaats' het meest gangbare woord voor wat we er tegenwoordig nog steeds onder verstaan: een landhuis van enige omvang gelegen in een park, dat oorspronkelijk in gebruik is geweest als plattelandsverblijf van stedelingen.

### Buitenwonen

Het fenomeen buiten wonen heeft zich in Noordgouwe door de eeuwen heen ontwikkeld.

Dat de buitenplaatsen van Schouwen-Duiveland zich nu juist in de polder van Noordgouwe concentreerde, heeft te maken met de eigenschappen en ligging van dit gebied. Het is één van de weinige delen van het eiland waar zoet water beschikbaar is en was daardoor zeer geschikt voor de landbouw, met name fruitteelt en bosbouw. Bovendien was het vanuit Zierikzee over een dijk makkelijk bereikbaar. Dat het op een knooppunt van wegen lag, maakte het een interessante plek voor stedelingen om hun buitenverblijf te vestigen. Aansluitend aan de bossen van de buitens verrees in de jaren 80 van de twintigste eeuw het project 'Buitenplaats Schuddebeurs'; een wijk met meer dan veertig woningen in een groene omgeving. Het groene karakter van deze omgeving heeft dus nog dezelfde aantrekkingskracht die het in vroegere eeuwen had.



## **De trek naar buiten**

De eerste buitenverblijven ontstonden in de 17<sup>e</sup> eeuw. Voor een deel vinden ze hun wortels in woningen die als 'stenen kamers' of 'landstede' werden betiteld.

Om het ontstaan van buitenverblijven in de zeventiende eeuw te kunnen begrijpen, is het van belang om eerst kennis te maken met de stad Zierikzee. Dat is immers de plaats waar het overgrote deel van de buitenplaatsbewoners vandaan kwam. De Oosterscheldestad beleefde in de Gouden Eeuw goede tijden als centrum van visserij, zout- en meekraphandel en landbouw. De scheepvaart kon zich ontwikkelen na de aanleg van een havenkanaal naar de Oosterschelde. Behalve handels- en visserijstad was Zierikzee ook het centrum van de macht op Schouwen-Duiveland. De stad was eigenaar van de heerlijkheid De vier Bannen van Duiveland en van Rengerskerke. Verder oefende ze de hogere rechtspraak uit in de grafelijke domeinen Noordgouwe, Dreischor en Zonnemaire. Ook was het bestuur van de polder Schouwen in handen van een opperdijkgraaf en heemraden die allen uit Zierikzee afkomstig waren. Dit college was tevens in Zierikzee gevestigd.

Kooplieden, reders en bestuurders vormden in het begin van de 17<sup>e</sup> eeuw nog geen afzonderlijke groepen. Gaandeweg legden bestuurders zich meer toe op deze taak en ontstond een groep van professionele bestuurders of regenten. Tussen 1618 en 1650 ruilde 70% van de vroedschapsleden hun ambacht of bedrijf in voor een dagelijkse functie in het stadsbestuur. Deze betrokken hun inkomsten waarschijnlijk voor een groot deel uit grondbezit. Dat betekent echter niet dat het buitenleven vooral een zaak was van stedelijke regenten. Ook kooplieden, predikanten, apothekers en ambachtslieden waren op de Noordgouwse buitenverblijven goed vertegenwoordigd.

## **3. LANDGOEDEREN**

### **Nieuwe Landgoederen in de provincie Zeeland (2007)**

De provincie heeft een leidraad voor de mogelijkheden en procedures rondom landgoederen opgesteld. Hierin is onder meer bepaald dat een nieuw landgoed een minimaal oppervlak moet hebben van 5 hectare. Op het landgoed kunnen 3 wooneenheden in een woongebouw van allure ontwikkeld worden. Dit woongebouw dient van een hoge architectonische kwaliteit te zijn en mag een maximale omvang hebben van 4.500m<sup>3</sup>. Er kunnen ook meerdere woongebouwen ontwikkeld worden, waarbinnen zich weer kleinere wooneenheden bevinden. Indien er voor deze optie wordt gekozen blijft de maximale omvang van de gebouwen 4.500m<sup>3</sup>. Voor elk extra gebouw dat er op een nieuw landgoed gerealiseerd wordt, dient er 1 hectare extra groen te worden gerealiseerd.

### **Mogelijkheden natuurontwikkeling & opstelling landgoed**

Ter compensatie van de nieuwe gebouwen is een groene inrichting van het terrein noodzakelijk. Als uitgangspunt voor de toegankelijkheid geldt dat er maximaal 1 hectare als prive terrein mag worden onttrokken. De rest van het nieuwe landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn.

### **Gebiedsgerichte aanpak Schouwen-Duiveland - Landschappelijk Raamwerk (2007)**

Het bestaande landschap is een belangrijk vertrekpunt bij het bepalen van de ontwikkelruimte voor het buitengebied. Om optimaal recht te doen aan dit uitgangspunt is het Landschappelijk Raamwerk als zelfstandig toetsingskader opgesteld. Daarbij is uitsluitend gekeken naar de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het landschap ('met oogkleppen op'), zonder daarbij te letten op de aard van mogelijke ontwikkelingen (zoals de uitbreiding van een agrarisch bedrijf of vestiging van een nieuw landgoed).

In het Landschappelijk Raamwerk wordt geconcludeerd dat het landschap van Schouwen-Duiveland karakteristiek is en in het algemeen hoog wordt gewaardeerd. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het landschap een "robuust" karakter heeft. Daarmee wordt bedoeld dat het de nodige ruimtelijke ontwikkelingen kan opvangen, zonder dat de algemene kenmerken van het gebied (de omgevingskwaliteiten) daardoor onevenredig worden aangetast. Met behoud van het karakter op hoofdlijnen biedt het landschap de nodige ontwikkelruimte voor de gebruiksfuncties van het buitengebied. In het Landschappelijk Raamwerk worden de Schouwen-Duivelandse omgevingskwaliteiten op gemeentelijk niveau benoemd. Op basis van deze omgevingskwaliteiten wordt voorts de landschappelijke ontwikkelruimte bepaald.

## 4. RAAMWERK

### Onderzoek Landschappelijk Raamwerk

Uit het Landschappelijk Raamwerk blijkt dat de locatie Lange Blokweg/Korte Blokweg gelegen is in het open polderlandschap van Schouwen. Aandachtspunt ter plaatse is het versterken van ruimtelijke clusters en het versterken van landgoedkarakters (groen en geel raster in figuur 1). Nieuwe bebouwingslocaties hoeven in delen van de polders met een verspreid bebouwingspatroon over het algemeen niet tot een structurele aantasting van de openheid te leiden, mits de bebouwing compact van vorm wordt en het perceel op een juiste manier landschappelijk wordt ingepast. Er zijn diverse manieren om een 'individueel erf' correct in te passen. Het Landschappelijk Raamwerk biedt daar handvatten voor.

### Landgoederen in Zeeland

Het Streekplan van 1997 maakt de realisatie van nieuwe landgoederen mogelijk. Het is gebleken dat weinig mensen bekend zijn met de regeling. Daarom heeft de Provincie Zeeland een leidraad opgesteld, waarbij het nadrukkelijk de bedoeling is dat deze leidraad ervoor zorgt dat er nieuwe landgoederen ontstaan.

### Locaties

De locatie voor het ontwikkelen van een landgoed is heel belangrijk. De locatie moet in ieder geval gesitueerd zijn binnen de zoekgebieden die worden vermeld in het Streekplan Zeeland. Hieronder valt bijvoorbeeld de binnenduinrand van Walcheren of Schouwen en de kust van West Zeeuwsch-Vlaanderen. Expliciet als geschikte locatie wordt hierin het gebied Schuddebeurs op Schouwen-Duiveland genoemd.

In de polder Noordgouwe wordt in het verlengde van de huidige ruimtelijke opbouw verdere verdichting in een mozaïekpatroon mogelijk gemaakt (zie figuur 1.).

Daarbij wordt uitgegaan van de volgende voorwaarden:

- de verdichting dient plaats te vinden in een landgoedachtige omgeving waarbij bos wordt aangelegd, zoals ook aangegeven in de Gebiedsvisie voor de Gouwepolders; verdichting tot 50% van de oppervlakte is toelaatbaar, in een afwisselend patroon van open en dicht;
- zichtlijnen naar Noordgouwe mogen niet worden aangetast;
- voldoende afstand (minimaal 300 meter) tot 'de Ronde Weel' een monument waar openheid een van de structurele kenmerken is.



Fig1. Versterken besloten karakter polder Noordgouwe.

Versterken landgoedkarakter (geel raster). Versterken ruimtelijke clusters (groen raster).

## 5. LANDELIJK GEBIED

In 2009 zijn de Visie op het Buitengebied en de de nota voor het Bestemmingsplan Bultengebied vastgesteld. Hierin staan o.a. de volgende voorwaarden:

- maximaal 1 ha van het landgoed mag niet-openbaar zijn;
- maximaal 10 wooneenheden, waar ook andere functies mogelijk zijn,
- één duidelijk hoofdgebouw.

Intussentussen - nu ruim 10 jaar verder - ligt het concept omgevingsvisie Landelijk Gebied voor ten behoeve van het omgevingsbeleid waar bovengenoemde initiatieven worden getoetst.

### Hoe gaat het verder met de omgevingsvisie Landelijk Gebied?

Vanaf het voorjaar 2017 is de gemeente begonnen met de 'omgevingsvisie voor het buitengebied'.

Op 25 september 2019 zijn de contouren van het raadsproces met raadsleden besproken. Op 16 december 2019 is met de raadsleden nagegaan hoe het bestaande ruimtelijke beleid en de toepassing daarvan aansluit bij de theorie van het toekomstige omgevingsbeleid volgens de Omgevingswet, die vanaf 1 januari 2021 in werking treedt.

De omgevingsvisie is een van de nieuwe planvormen van deze wet en komt in de plaats van de structuurvisie. Ook is gesproken over de verschillende vormen van sturing die de gemeente hanteert bij het omgevingsbeleid (toelaten met een duidelijk kader en normatieve regels en/of uitnodigen met een kader gericht op het bereiken van doelen, meer flexibiliteit in de regels en ruimte voor maatwerk).

### Context Nieuwe Landgoederen - Achtergrond van beleid

Nieuwe landgoederen is een beleidsconcept dat al enige jaren bestaat. In het Structuurschema Groene Ruimte 2 (SGR2) is een nieuw landgoed nader omschreven als een boscomplex, al dan niet met overige gronden, met daarin één centraal gebouw van allure met een woonfunctie.

Het provinciale beleid sluit aan bij het beleid zoals omschreven is in de SGR2. De provincie wijst de volgende gebieden aan die voor de vestiging van een landgoed in aanmerking komen:

- Schuddebeurs;
  - in de binnenduinrand;
  - aansluitend aan steden en dorpen;
  - ontwikkelingszones plattelandstoerisme, indien het landschapsbeleid gericht is op verdichting.
- Voor deze locaties geldt als algemene randvoorwaarden dat ze:
- aansluiten op bestaande bebouwingsconcentraties;
  - passen in het landschapspatroon;
  - passen in de ruimtelijke en landschappelijke ontwikkelingsvisie.

## 6. BELEID

### Beleidskeuze

Het beleid van de hogere overheden is op gemeentelijk niveau verder geconcretiseerd in de Structuurvisie. Tot nu toe heeft de gemeente zich terughoudend opgesteld ten opzichte van landgoederen. De Structuurvisie geeft aan dat vanwege de impact in relatie tot open gebieden landgoederen alleen gesitueerd kunnen worden:

- direct aansluitend aan de binnenduinrand, Schuddebeurs en het krekengebied Ouwerkerk;
- direct aansluitend aan bebouwingsconcentraties (wonen én verblijfsrecreatie), indien passend in het gewenste landschapsbeeld;
- in gebieden waar ze onderdeel uitmaken van natuurontwikkelings- en landschapsbouwprojecten.

Verder wordt opgemerkt dat alle plannen die bij de gemeente worden ingediend van geval tot geval zullen worden beoordeeld. Voorkomen moet worden dat de nieuwe landgoederen landschappen met een open karakter en kenmerkende dorpsilhouetten aantasten. Hiervoor zou een landschapstoets moeten worden

opgesteld op basis van het gewenste landschapsbeeld. In ieder geval wil de gemeente uit oogpunt van zowel landschap als volkshuisvesting het aantal landgoederen maximaliseren.

Het oorspronkelijke doel van nieuwe landgoederen was als kostendrager voor plattelandontwikkeling. Daarnaast kan het ook bijdragen aan de kwaliteit van natuur en landschap, de beleving en aantrekkelijkheid van het landschap. Landgoederen zijn vaak beeldbepalende elementen.

Het bestemmingsplan dient in eerste instantie bestaande waarden en ruimtelijke kwaliteiten bij landgoederen te beschermen. Daarnaast zal zij voorwaarden scheppen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe landgoederen.

Projecten voor het vestigen van landgoederen die niet voldoen aan de criteria, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, worden echter niet uitgesloten. Dergelijke projecten zullen beoordeeld worden op de aanvaardbaarheid en de consequenties die het heeft voor de beleving van het landelijk gebied op Schouwen-Duiveland en de woningbouwcontingentering. Realisatie van dergelijke goedgekeurde projecten zal buiten dit bestemmingsplan plaats moeten vinden. Hiervoor kan de gemeente verschillende instrumenten hanteren (artikel 19 lid 1 WRO-procedure of een partiële herziening of een nieuwe bestemmingsplan).

Een voorbeeld van een project waaraan alsnog medewerking kan worden verleend, kan een project zijn dat een landschappelijke verbetering inzet en een stuk meerwaarde voor de omgeving biedt. Van deze mogelijkheid zal zeer terughoudend gebruik worden gemaakt.

Het grootste probleem met landgoederen is de verplichting om 5 ha. bos aan te leggen in relatie tot de grote mate van openheid dat het Schouwen-Duivelandse landschap zo kenmerkt. In de voorgenomen Nota Ruimte van het Rijk zal, naar het zich laat aanzien, deze eis komen te vervallen en vervangen worden door de eis van de aanleg van 5 ha. natuur. De verschijningsvorm is daarmee komen te vervallen. Mocht deze beleidswijziging door het Rijk doorgevoerd worden dan zal het beleid van de gemeente ten aanzien van het vestigen van Landgoederen opnieuw bekeken worden.

### **Uitwerking beleid**

Door de grote openheid op het eiland moet bij de eventuele vestiging van landgoederen grote zorgvuldigheid betracht worden. Een landgoed is pas een landgoed wanneer tenminste 5 ha. bos aangelegd wordt. Dit brengt voor verreweg het grootste deel van Schouwen-Duiveland ernstige consequenties voor de openheid van het eiland met zich mee. Een ander aspect wat zwaar meegewogen wordt, is het effect op de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Elk landgoed dat gerealiseerd wordt gaat ten koste van een woning elders.

Het beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is op grond van de bovenstaande overwegingen erop gericht slechts een beperkt aantal landgoederen op basis van het bestemmingsplan toe te staan.

Op hoofdlijnen gelden de volgende voorwaarden:

- Alleen de gebieden die in de Structuurvisie globaal zijn aangegeven komen voor vestiging in aanmerking.
- In het bestemmingsplan zijn deze gebieden nader afgewogen. Op de Ontwikkelingskaart zijn de zoekgebieden voor landgoederen aangegeven.
- Indien een initiatief binnen dit gebied is gelegen, kan gebruik gemaakt worden van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het aantal keren dat gebruik gemaakt kan worden van deze wijzigingsbevoegdheid is gemaximaliseerd op 3.
- Per landgoed mag maximaal 1 woongebouw met wooneenheden, waarbij maximaal 4.500m<sup>3</sup> aan bebouwing mag worden gerealiseerd.

Zoals gezegd vormt de unieke landschappelijke kwaliteit van Schouwen-Duiveland een beperking voor het aantal landgoederen dat gerealiseerd kan worden. Het woningbouwcontingent vormt eveneens een beperking.

## 7. WONINGBOUW

### Woningbouwcontingent - Bestemmingsplan Schuddebeurs 2014

#### *Dorps wonen*

(Bruinisse, Brouwershaven, Nieuwerkerk, Oosterland, Dreischor, Kerkwerve, Noordgouwe, Ouwerkerk, Serooskerke, Sirjansland, Zonnemaire).

Er is ruimte in dit woonmilieu om circa 100 woningen toe te voegen. De kernen in dit woonmilieu zijn relatief jong in leeftijdsopbouw en kennen de komende jaren nog enige groei. Het is belangrijk om in deze lokale behoefte te voorzien. Kansen om vestigers aan te trekken zijn in dit woonmilieu beperkter. Voor Bruinisse, als centrumkern binnen dit woonmilieu, zijn 60 woningen gepland en wordt een richting gegeven aan de verhouding voor huur-koop en eensgezinsappartementen. Voor de overige kernen is het bouwen op maat / rekening houden met de huidige grootte (aantal huishoudens) en te verwachten ontwikkeling daarin. In totaliteit komt het aantal per saldo toe te voegen woningen in deze kernen tezamen niet boven de 40 uit. Ook binnen dit woonmilieu geldt dat het vizier zich langzaam gaat richten op herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad.

#### **Ontwikkelingsvisie buitengebied**

Door middel van de Nieuwe Economische Draggers (provincie Zeeland) is het mogelijk om andere dan agrarische activiteiten mogelijk te maken in bestaande bebouwing in het landelijk gebied. Diverse bedrijfsmatige activiteiten kunnen hierbij mogelijk worden gemaakt, waaronder recreatieve functies (mits kleinschalig van opzet). Voorbeelden zijn een kampeerboerderij, appartementen, restaurant, theeschenkerij en een paardenpension. De mogelijkheden zijn aan diverse voorwaarden gebonden, waaronder milieuaspecten, provinciale criteria en verkeersaantrekkende werkingen. Ook dient de ondernemer te investeren in ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld door landschaps- en natuurontwikkeling). Ingediende plannen worden niet getoetst door een Toetsingscommissie Nieuwe Economische Draggers van de provincie Zeeland. Van de Nieuwe Economische Draggers wordt echter wel verwacht dat zij een aanvulling bieden op andere Nieuwe Economische Draggers, het landschappelijke en agrarische karakter gehandhaafd blijft en de streekgebonden kenmerken van Schouwen-Duiveland of Zeeland versterkt worden. De locatie voor de Nieuwe Economische Drager wordt tevens getoetst aan de Structuurvisie Buitengebied in Beweging.

De gemeente ondersteunt deze ontwikkeling, omdat op deze wijze door agrariërs een passende en bruikbare nevenactiviteit kan worden ontwikkeld. Ook kan de betaalbaarheid en het behoud van agrarische gebouwen hiermee worden vergroot. Tot slot draagt het ook bij aan de versterking van de karakteristieke kenmerken van Schouwen-Duiveland.

#### **Woonvisie 2018 – Structuurvisie 2030**

De opgave voor Zierikzee op het gebied van wonen is gericht op het bouwen van extra woningen en op het in stand houden, maar ook aanpassen van de bestaande woningen aan de veranderende behoefte. Enkele aandachtspunten zijn:

- Doordat in Zierikzee het zwaartepunt ligt van alle eilandelijke voorzieningen, heeft de stad een grotere aantrekkingskracht op inwoners dan de andere kernen op het eiland. Dit geldt zeker ook voor nieuwkomers (vestigers). Toch ontkomt Zierikzee niet aan de algemene trends van ontgroening en vergrijzing.
- De bestaande woningvoorraad is onvoldoende afgestemd op deze veranderende behoefte. Er is een overschot aan goedkope kwalitatief verouderde (ééngezins)woningen én een tekort aan woningen voor (oudere) één- en tweepersoonshuishoudens. Dit vraagt om een transformatie van de bestaande voorraad en gerichte aanvullende nieuwbouw.
- Om te voldoen aan de extra vraag van vestigers moeten nieuwe bijzondere plannen iets toevoegen aan wat Zierikzee al te bieden heeft en aantoonbaar extra aantrekkingskracht hebben voor mensen buiten de regio.
- Er is ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe plannen die aantoonbaar extra vestigers (bovenop de 30% reguliere instroom van vestigers) van buiten de gemeente aantrekken, maar wel met bijzondere en vernieuwende plannen op passende locaties.

## 8. STEC GROEP

### Zet met nieuwbouw voor groeiende groep ouderen in op doorstroming

Door woningen te realiseren voor de groeiende groep ouderen bevordert het tevens de doorstroming op de woningmarkt: verhuizers laten een andere woning achter en zo komen woningen in het middensegment vrij die weer betrokken worden door de doorstromers uit starterswoningen.

Bovendien zijn bestaande woningen voor starters vaak betaalbaarder dan nieuwbouwwoningen. Door deze woningen in de bestaande voorraad vrij te spelen vergroot men de kansen voor starters.

### STEC groep

#### Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019

#### Demografie en woningbehoefte

Het aantal huishoudens groeit met circa 7% tot 2040 in Zeeland (+11.550 huishoudens).

Onderstaande figuur laat de historische en verwachte huishoudensontwikkeling zien. In 2019 telt de provincie Zeeland circa 174.700 huishoudens. Dit aantal neemt met name de komende tien jaar verder toe. In 2030 zijn er naar verwachting circa 184.100 huishoudens in de provincie Zeeland. Na verloop van tijd vakt de groei af en zien we in steeds meer gemeenten een balans- of krimpsituatie ontstaan. Dit resulteert in afvlakking van de groei op provincie-niveau tegen 2040, zie onderstaande figuur. Op basis van de Provinciale prognose is het aantal huishoudens in 2040 gegroeid met zo'n 7%, tot ruim 186.200.

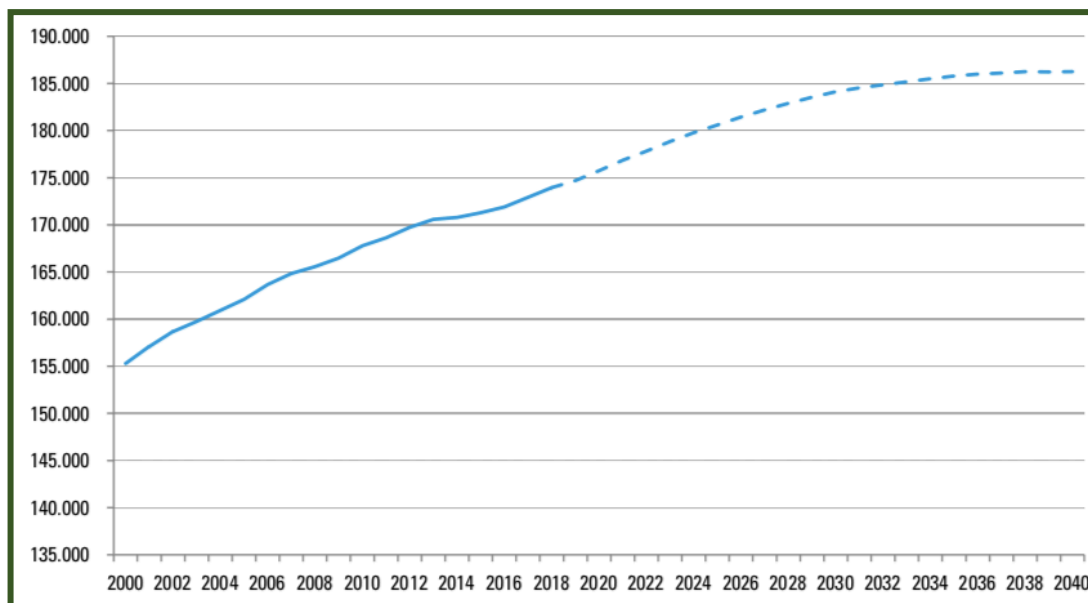


Fig. 2 Huishoudensontwikkeling provincie Zeeland over de periode 2000-2040

#### Verschuiving behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar nultredenwoningen

Volgens STEC groep is er een verschuiving in de behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar nultredenwoningen. Voor Schouwen-Duiveland is er de komende tien jaar een constante vraag naar nultredenwoningen.

Het volgende valt op:

- De eerste jaren nog additionele behoefte in het reguliere grondgebonden (koop)segment. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen komt deels vanuit landelijke 65- plus huishoudens, die vaak nog minder georiënteerd zijn op een nultredenwoning.
- Er is een sterke additionele behoefte aan appartementen/nultredenwoningen. Dit is het directe gevolg van de aanhoudende vergrijzing in combinatie met het relatief beperkt aantal nultredenwoningen in de bestaande voorraad.



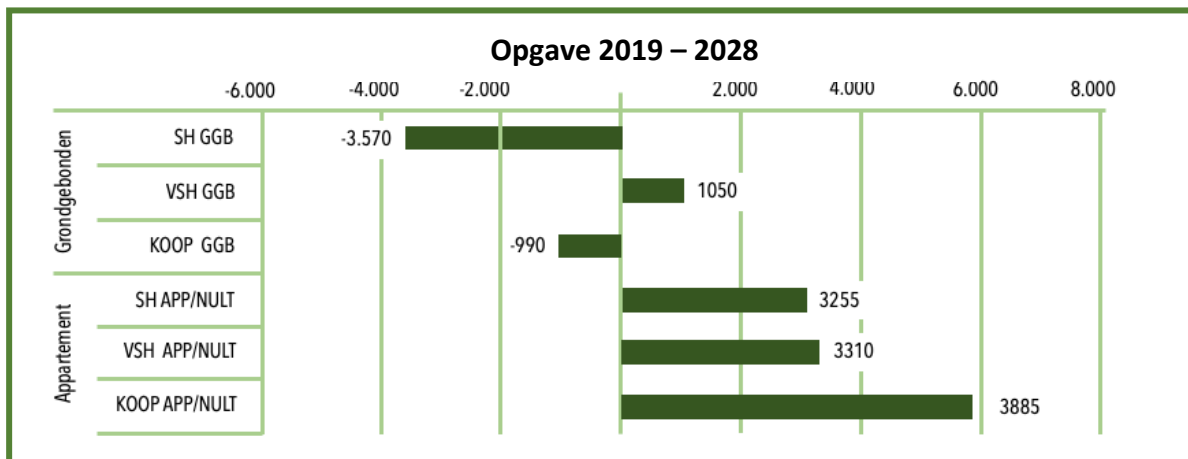
## 9. BOUWOPGAVE

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

### Woningbouwopgave Zeeland

Uit een onderzoeksrapport van STEC groep blijkt dat er een sterke behoefte is aan koopappartementen dan wel nultredenwoningen

- De opgave per jaar is in onderstaande figuur samengevat tot een indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar. Waarin een netto behoefte aan toevoeging van circa 8.840 woningen, dit is in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Het gaat met name om appartementen/nultredenwoningen in het koopsegment. Door de sterke vergrijzing op Schouwen-Duiveland betekent dit een kwalitatieve verschuiving, van grondgebonden naar appartementen dan wel nultredenwoningen.



Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON2015, WoON2018 en Provinciale prognose (2019)

Fig. 3 Woningbouwopgave provincie Zeeland

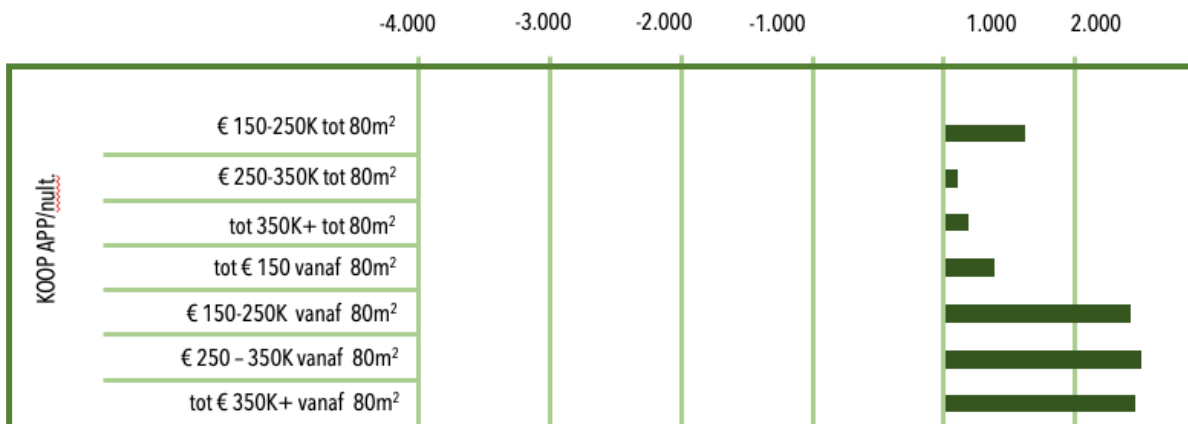


Fig 4. Bron: WoON2015, WoON2018, Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019).

## 10. PLANGEBIED

### Beschrijving en context van het plangebied

Met de ontwikkeling van Noorderpolder II wordt aan de noordzijde van Zierikzee, in aansluiting op de eerste fase van Noorderpolder, een vervoluitbreiding ontwikkeld. Dit plangebied (zie figuur 1 – het groene raster) is gelegen ten noorden van de historische binnenstad en de centrumschil. Het beoogde plangebied wordt globaal begrensd door de Korte Blokweg in het zuiden, de Schouwse Dijk in het oosten, de Lange Blokweg in het noorden en de percelen van de bestaande lintbebouwing langs de Lange Blokweg in het westen.

Het overgrote deel van het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch buitengebied en met name als akkerbouwgebied. Aan de Korte Blokweg 3 en aan de Kadeweg 16 zijn net buiten het plangebied agrarische bedrijven gevestigd.

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten door de Lange Blokweg. De Lange Blokweg is de uitvalsweg in noordelijke richting. Er geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De Korte Blokweg sluit aan op deze weg en ligt in een oost-west richting. De Lange Blokweg ontsluit het agrarisch buitengebied en ligt centraal in het plangebied in een noord-zuid richting.



Fig. 5 Functies plangebied en omgeving

### Ruimtelijk concept en stedenbouwkundige uitgangspunten

Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op het principe van de gefragmenteerde stad, waarbij verschillende woonmilieus als het ware versnipperd in het landschap liggen en die elk over hun eigen intrinsieke kwaliteiten beschikken. Deze verschillende elementen worden door middel van een gemeenschappelijke drager verbonden met het centrum van Zierikzee.

De toepassing van dit concept is mede ingegeven door de veranderende maatschappelijke context, waarin een veel grotere vrijheid (mobiliteit) voor de toekomstige bewoners is ontstaan. Bewoners hebben hierdoor de mogelijkheid gekregen veel hogere eisen te stellen aan hun woonmilieu. Het principe van de gefragmenteerde stad speelt in op deze ontwikkelingen door verschillende hoogwaardige woonmilieus aan te bieden, die goed bereikbaar zijn en op een aantrekkelijke wijze zijn verbonden met het centrum van Zierikzee.

## 11. STEDENBOUW

Op basis van de analyse van de beleidskaders zijn een aantal ontwerprichtingen bestudeerd. Hieruit is de variant met twee landgoederen van respectievelijk 8, en 9 hectare met daarop ieder een woongebouw van 4 en 5 geclusterde wooneenheden. Elk wooneenheid bestaat uit 3 woningen welke om een gemeenschappelijk patio zijn gesitueerd zijn en gezamenlijk één gebouw vormen. Iedere wooneenheid is bedoeld voor permanent gebruik. Per landgoed kan tevens gedacht worden aan (ondergeschikte) gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een gecultiveerde tuin, moestuin, terrassteiger aan het water etc.

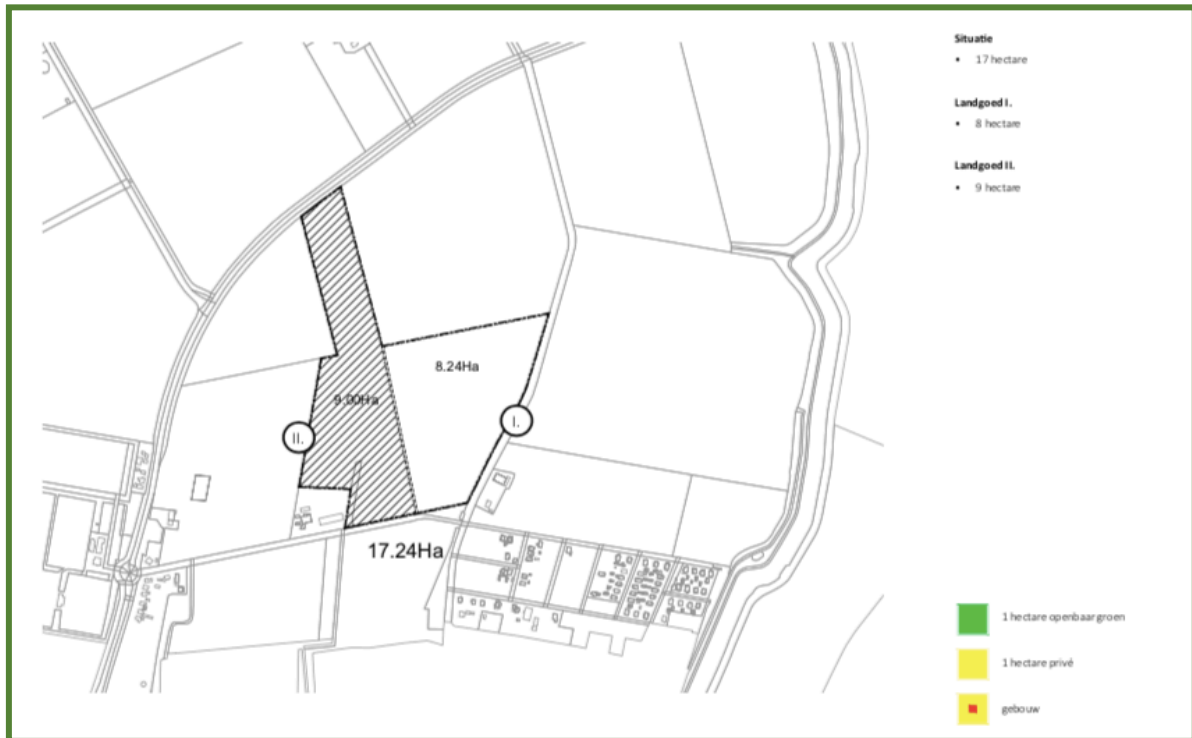


Fig 6. Verkaveling landgoederen

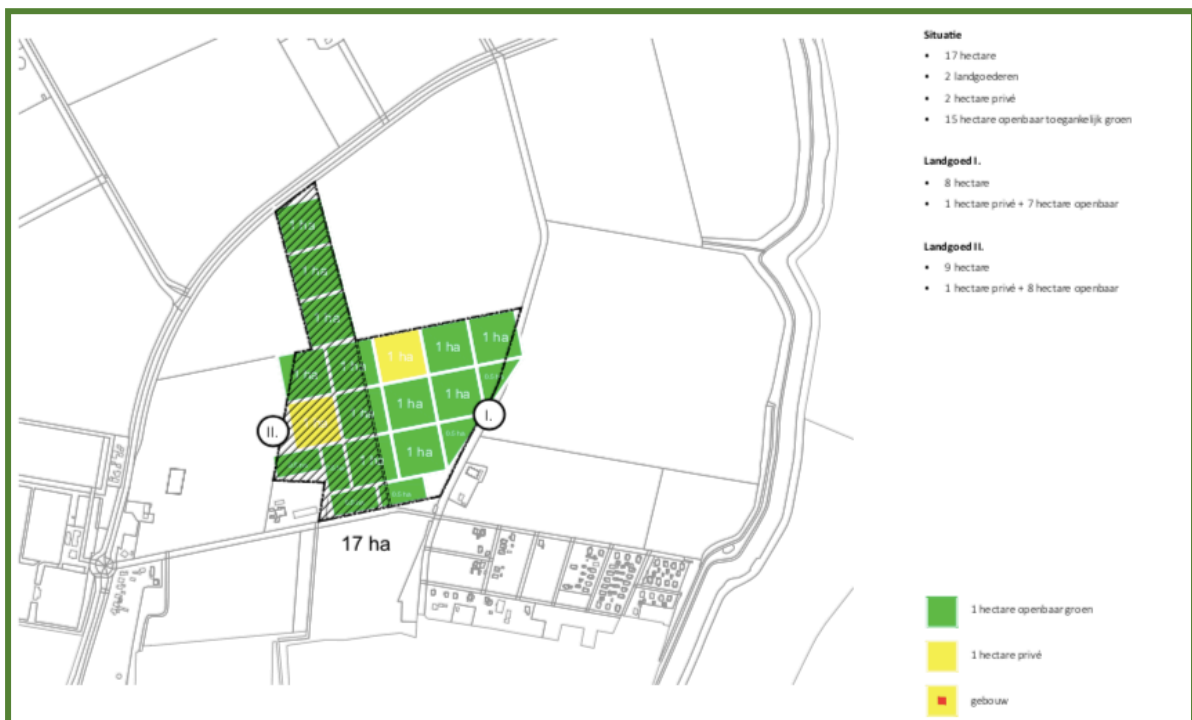


Fig 7. Verkaveling openbaar - privé

## 12. STEDENBOUW

Het landgoed van 8 hectare bestaat uit 1 hectare privéterrein en waarvan de andere 7 hectare worden teruggegeven aan de natuur. Op het privéterrein is het daardoor toegestaan om een woongebouw op te richten met een totaal van 4500m<sup>3</sup> aan bebouwing. Om aan te sluiten op de marktvraag voor nulreden-woningen van 100-125 m<sup>2</sup> woonoppervlak ontstaan vier clusters met ieder drie wooneenheden van elk ca. 125m<sup>2</sup>. Het totaal aan bebouwing komt daarmee op 4500m<sup>3</sup> en voldoet daarmee met het beleidskader.

Het 2<sup>e</sup> landgoed beslaat 9 hectare, waarvan 1 hectare privéterrein en waarvan de andere 8 hectare worden teruggegeven aan de natuur. Ook op dit privéterrein geldt de eis van maximaal van 4500m<sup>3</sup> aan bebouwing, in dit geval verdeeld over vijf clusters. Ieder van de vijf clusters bestaat uit drie wooneenheden van ieder circa 100m<sup>2</sup> welke rondom een patio zijn gesitueerd.

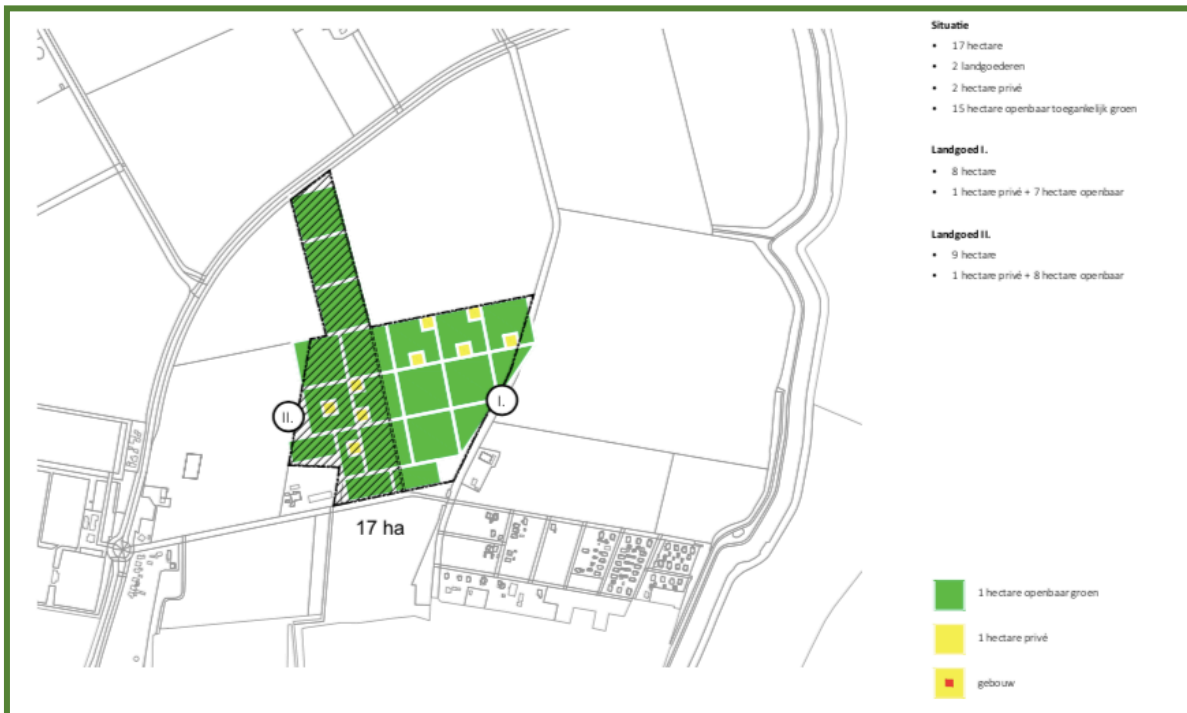


Fig 8. Verkaveling versnipperd

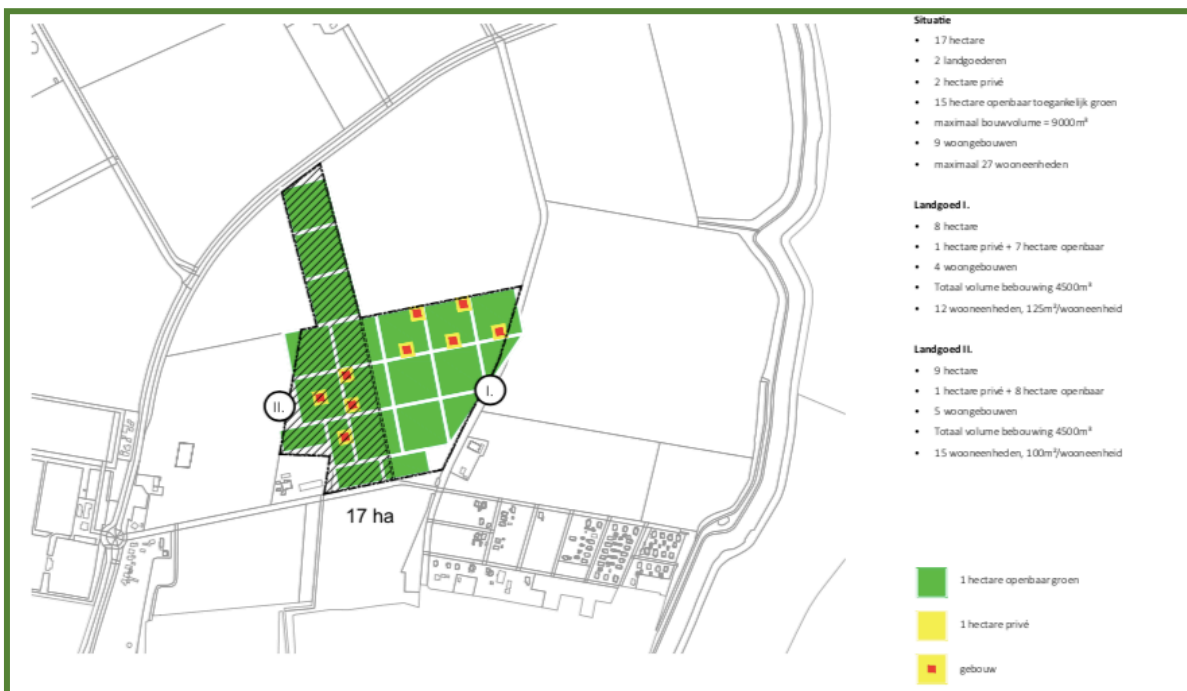


Fig 9. Verkaveling bebouwing

### 13. CONCEPT

#### Noorderpolder Ruimtelijk concept - Buitenplaats Stamperius

Het noordelijke deel van de polder grenzend aan Schuddebeurs, gelegen aan de Blokweg biedt, vanwege de ligging nabij Schuddebeurs en in aansluiting op de bestaande bebouwingsconcentraties, passend in de context van het beleid voor nieuwe landgoederen, mogelijkheden om ontwikkelt te worden tot buitenplaats.

Het concept is dat het patio een dubbelfunctie heeft: Het verbindt de drie wooneenheden tot één gebouw en tevens biedt het een collectieve buitenruimte met verblijfskwaliteit. Deze 'community- space' ligt veilig binnen de schil van de woningen, waardoor enkel de bewoners en eventuele gasten elkaar kunnen treffen voor een sociaal onderonsje. Doordat het opgezet is als een radiaal systeem, biedt het aan de andere zijde van de woning de kans om het interieur vloeiend over te laten gaan in buiten, waarbij aan deze 'buitenzijde' het privé domein is gelegen. Wanneer de gasten op zichzelf willen zijn, verblijft men hier; met weidse vergezichten. Doordat er geen fysieke erfafscheidingen worden toegepast, loopt de buitenruimte van de patiowoning vloeiend over in het weidse polderlandschap en liggen de eenheden verankerd in het karakteristieke Zeeuwse landschap.



#### ONTWERP OPTIE I. - 1 OPRIJLAAN



Fig 10 ruimtelijk concept



## 14. AMBITIE

### Welkom in buitenplaats Stamperius

#### *De moderne buitenplaats naast historisch landgoed Schuddebeurs*

Stelt u eens voor. Royaal wonen op een buitenplaats aan een vijver met de landgoederen van Schuddebeurs in uw achtertuin. Vanuit uw voordeur stapte u rechtstreeks de natuur in. U roert zich langs slingerpaden en geniet van het landgoed waarbij u vanuit uw privé domein de weidse vergezichten over landerijen geniet. Of uw vrije tijd samen geniet van de aangelegde patio. Ieder moment geniet u van de rust en kalmte om u heen. Maar ook het sociale aspect vanuit de patio telt, waar u desgewenst met uw burens tijd en gezelligheid doorbrengt. Uw droom wordt in Zierikzee werkelijkheid.



Fig 11. Impressie patiowoning ( referentie three sister building )

In een historische polder, naast het de eeuwenoude Landgoederen van Schuddebeurs, verrijst een eigentijdse buitenplaats met 27 patiowoningen: Deze woningen komen in totaal 9 woonclusters met ieder 3 geschakelde patiowoningen.



## 15. INDENTITEIT

### Buitenplaats Stamperius

De buitenplaats functioneert als visitekaartje. Het is een plaats voor bewoners van de stad waar rust en ruimte (onthaasting) wordt gevoeld. Andersom geldt ook, dat bij het verlaten van de stad, de bezoeker of bewoner weet dat het de stedelijke voorzieningen achter zich laat. Het is daarom van belang om de groen rode ontwikkelingen vanuit één integrale visie aan te vliegen. Stad en land moeten in balans zijn. Stamperius moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn, aantrekkelijk en veelzijdig zijn en een eigen identiteit krijgen. Dat is de ambitie! Om dat te bereiken, zien wij de volgende vier opgaven voor Stamperius:

- Nieuw elan geven aan de verdwenen landgoederen van Noordgouwe, op basis van bestaande landschapskwaliteiten, cultuurhistorie of door een nieuwe identiteit te creëren;

## BUITENPLAATS STAMPERIUS

- Open landschap behouden tussen de bebouwing, opdat groen, rust en ruimte beschikbaar blijft;
- De recreatieve waarde van het landschap verhogen, waarmee tegemoetgekomen wordt aan de recreatieve behoefte van de bezoekers;
- Bereikbaar en toegankelijk maken van de openbare ruimte.

De uitkijktoren als recreatieve toevoeging waar bezoekers van de buitenplaats kunnen genieten van de vergezichten in het weidse landschap.





## 16. HET PLAN

Wonen, ontmoeten, ontspannen en recreëren op een buitenplaats. Stamperius biedt het allemaal. Hier heb je werkelijk alles binnen handbereik: Diversiteit in wonen, woon-werk en zorg, te midden van groen en buitenmusea. Gelegen tussen Schuddebeurs en Zierikzee, uitstekende bereikbaarheid en OV- verbindingen. Kortom: een ideale woon- en leefomgeving!



Fig 12. Verbeelding buitenplaats Stamperius





Wanneer je via de N654 vanaf Zierikzee de zuidelijke entree binnen rijdt, herken je meteen de kenmerken van een landgoed. De eerste blikvanger is de uitkijktoren, de weiden, de vijvers en het groene park. Daartussen verscholen schittert de moderne architectuur van de woningen in deze buitenplaats. Een plek waar je lekker kunt wonen en leven. Ruimte is het sleutelwoord, want als je hier woont, heb je alle ruimte om te genieten van de weidsheid en van de romantiek van de buitenplaats.

## 17. LOCATIE

### Ligging en omgeving



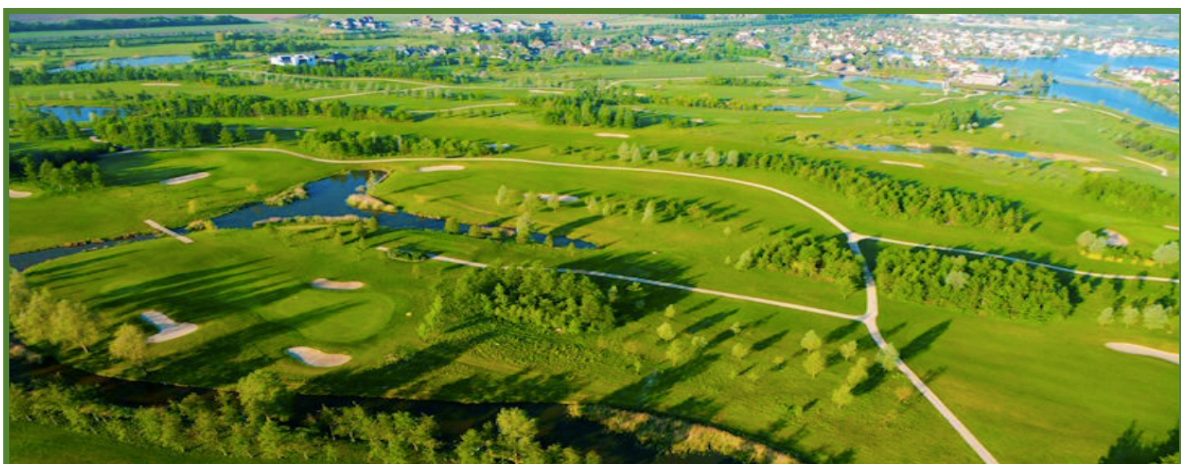
In Buitenplaats Stamperius woont u op stand in Zierikzee. Grenzend aan de nabijgelegen Landgoederen in Schuddebeurs. Daarnaast omgeeft u zich door aantrekkelijke natuur- en recreatiegebieden en ligt het centrum van Zierikzee op enkele minuten fietsafstand.



Kaartje Zierikzee en ligging zonder en met Buitenplaats Stamperius

### Cultuur, sporten en recreatie

Ontspanning en vermaak zijn vanuit Stamperius nooit ver te zoeken: van cultuur tot sport en recreatie. Ga samen met uw vrienden golfen op Hostellerie Schuddebeurs. Of ontspan en kom tot rust in een van de diverse sauna, spa & wellness-faciliteiten uit de buurt.



## 18. SLOTWOORD

### **Het 'groene' leven**

Als bewoner van Buitenplaats Stamperius geniet u van rust, ruimte en natuur. Rondom uw woning heeft u legio mogelijkheden om te fietsen en te wandelen in de naastgelegen landgoederen van Noordgouwe en Schuddebeurs. Waterwegen, fietspaden en wandelroutes verbinden deze bijzondere plek met de Zuid-Hollandse kust in het westen en het weidse polderlandschap in het oosten.

Met de ambitie Buitenplaats Stamperius wordt antwoord gegeven aan de vraag naar nultreden-woningen. Het plan omvat 27 patiowoningen, waarvoor de makelaar momenteel per direct al voor 25 woningen kandidaten heeft. Als er aan die vraag kan worden voldaan, dan zou dat een enorme opsteker zijn voor Zierikzee. Wanneer we de woningbouwopgave volgens STEC groep volgen sluit deze vraag geheel aan voor deze woningen in de grootte van 100 – 125 m2 woonoppervlak.

### ***Geraadpleegde Bronnen:***

Schouwen-Duiveland buitengebied in beweging | Landschappelijk raamwerk | RBOI 27 september 2007 | Woonvisie 2018  
Structuurvisie 2030 | Provincie | STEC groep Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)