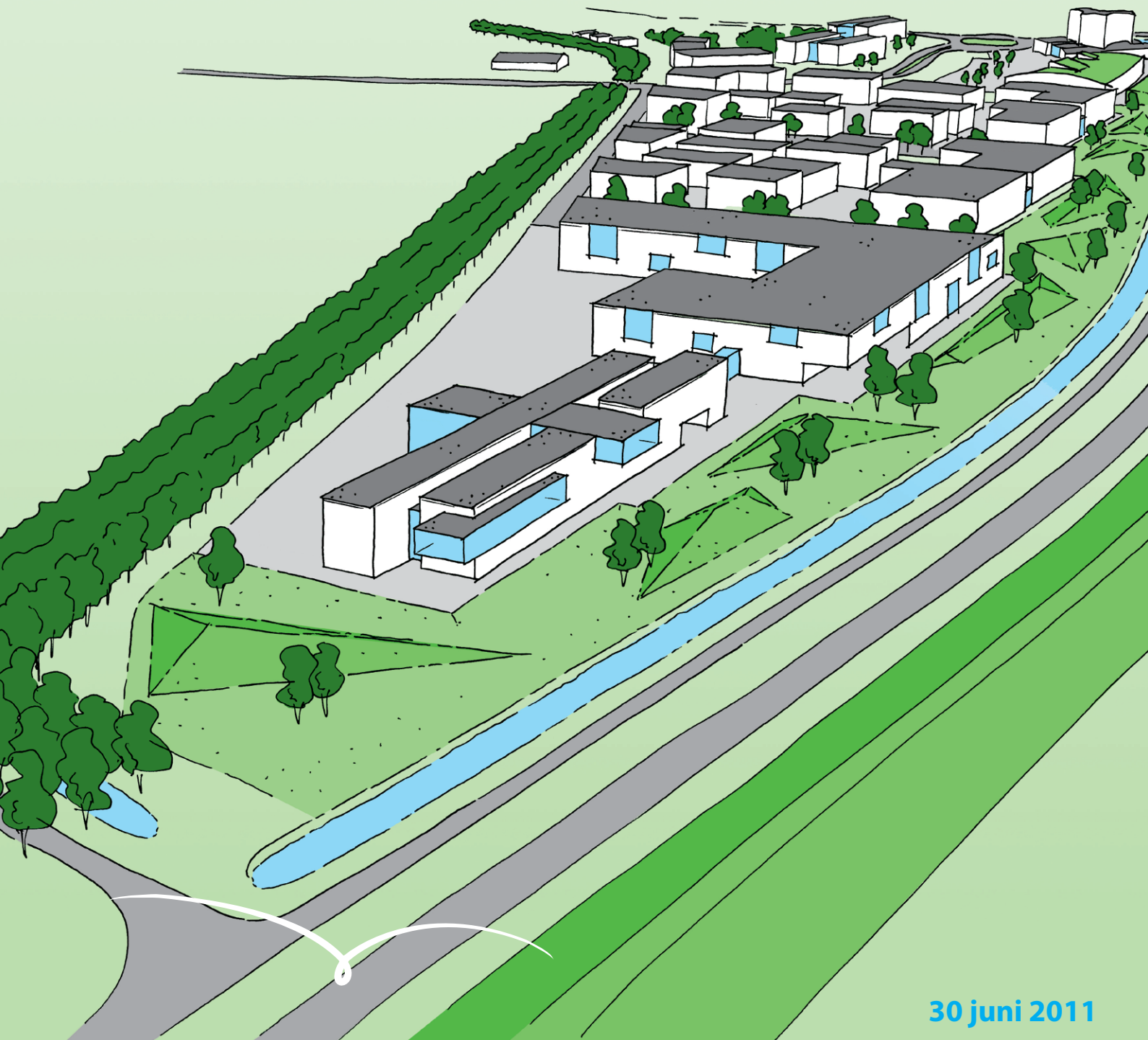




30 juni 2011

## BESTEMMINGSPLAN

# 'BUSINESS PARK ZIERIKZEE' GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND



**Rothuizen van Doorn 't Hooft**  
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitlaan 31  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 (76) 5317444  
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

**gemeente**  
**titel**

**IMRO-nummer**  
**Projectnummer**  
**status**

**Voorontwerp**  
**Ontwerp**  
**Vastgesteld**

Schouwen-Duiveland  
Bestemmingsplan  
'Business Park Zierikzee'  
NL.IMRO.1676.00019BpUbp-vast  
SD4036  
Definitief  
9 november 2010  
8 maart 2011  
30 juni 2011



**TOELICHTING**



**TOELICHTING**

behorende bij het bestemmingsplan 'Business Park Zierikzee' in de gemeente Schouwen-Duiveland

**INHOUD**

|      |                                                                |    |
|------|----------------------------------------------------------------|----|
| 1    | INLEIDING                                                      | 5  |
| 1.1  | Aanleiding                                                     | 5  |
| 1.2  | Bestaande planologische situatie                               | 6  |
| 1.3  | Opbouw                                                         | 6  |
| 2    | BELEIDSKADER                                                   | 7  |
| 2.1  | Rijksbeleid                                                    | 7  |
| 2.2  | Provinciaal beleid                                             | 10 |
| 2.3  | Gemeentelijk beleid                                            | 13 |
| 3    | VOORGENOMEN ONTWIKKELING                                       | 27 |
| 3.1  | Inleiding                                                      | 27 |
| 3.2  | Positionering in de stad                                       | 27 |
| 3.3  | Positionering in het landschap                                 | 28 |
| 3.4  | Marktprofiel en behoefte                                       | 29 |
| 3.5  | Parkmanagement                                                 | 30 |
| 4    | PLAN                                                           | 31 |
| 4.1  | Inleiding                                                      | 31 |
| 4.2  | Duurzaam ontwerp                                               | 31 |
| 4.3  | Deelgebied Noord-West                                          | 33 |
| 4.4  | Deelgebied Centrum                                             | 33 |
| 4.5  | Deelgebied Zuid-Oost                                           | 34 |
| 4.6  | Uitgangspunten beeldkwaliteit                                  | 34 |
| 4.7  | Het plan en borging van de beoogde kwaliteit                   | 38 |
| 4.8  | Beheer en onderhoud                                            | 40 |
| 5.   | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING                                  | 43 |
| 5.1  | Archeologie                                                    | 43 |
| 5.2  | Bodemverontreiniging                                           | 44 |
| 5.3  | Waterhuishouding                                               | 45 |
| 5.4  | Flora en fauna                                                 | 49 |
| 5.5  | Milieuzonering                                                 | 50 |
| 5.6  | Geluidhinder                                                   | 52 |
| 5.7  | Luchtkwaliteit                                                 | 53 |
| 5.8  | Externe veiligheid                                             | 54 |
| 5.9  | Overige relevante zaken met betrekking tot verkeer en parkeren | 56 |
| 5.10 | Duurzaamheid                                                   | 57 |
| 6    | JURIDISCHE VORMGEVING                                          | 59 |
| 6.1  | Planvorm                                                       | 59 |
| 6.2  | Toelichting op de bestemmingen                                 | 60 |

|     |                                      |    |
|-----|--------------------------------------|----|
| 1.  | Inleidende regels                    | 60 |
| 2.  | Bestemmingsregels                    | 60 |
| 3.  | Algemene regels                      | 65 |
| 4.  | Overgangs- en slotregels             | 66 |
| 7   | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID          | 67 |
| 8   | MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG | 69 |
| 8.1 | Proces van planvorming               | 69 |
| 8.2 | Inleiding maatschappelijke toetsing  | 71 |
| 8.3 | Overleg                              | 71 |
| 8.4 | Inspraak                             | 75 |
| 8.5 | Ambtshalve aanpassing                | 75 |

BIJLAGEN:

1. Ontwerp watersysteem;
2. Ecoscan;
3. Akoestisch onderzoek;
4. Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
5. Bodemonderzoeken;
6. Onderzoek Externe Veiligheid;
7. Bedrijventerreinenprogramma;
8. Algemene Voorwaarden Hoogspanningsverbindingen.

LOSSE BIJLAGE:

Ontwikkelingsplan (deel A) en Kwaliteitshandboek (deel B) Business Park Zierikzee, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2011;





Figuur 1: Straatnamenkaart

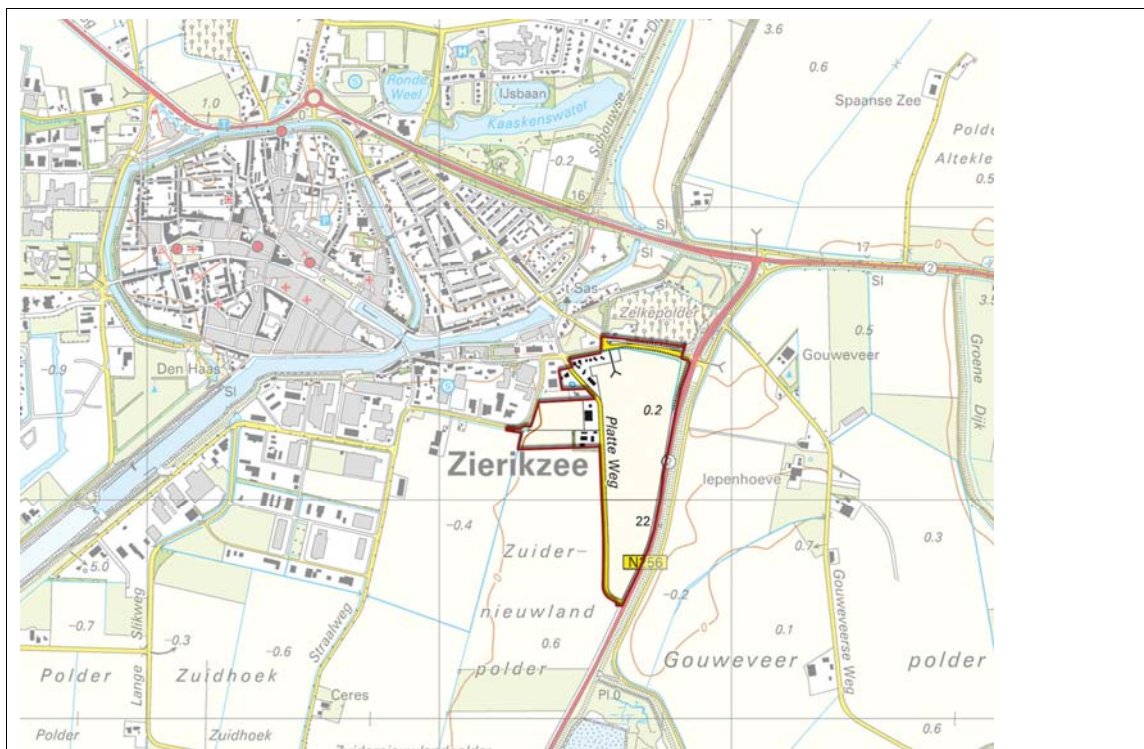
# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In de structuurvisie Schouwen-Duiveland (1999) is Zierikzee aangewezen als centrumstad van het eiland. In de latere structuurvisie Zierikzee (2002) wordt, aan de zuidzijde van de stad, gesproken over een verdere uitbreiding van het areaal bedrijventerrein. Bij deze beoogde uitbreiding wordt, aldus de structuurvisie, een differentiatie van werkmilieu aangegeven:

- revitalisering in combinatie met uitbreiding van het reguliere bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg;
- een hoogwaardig bedrijvenmilieu langs de Weg naar de Val (Business Park);
- een werklandschap met herstel van de kreekzone.

In juni 2001 heeft de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland besloten een agrarisch perceel aan te kopen, gelegen tussen de Weg naar de Val, de Julianastraat en de Platteweg (zie ligging plangebied in figuur 2). Deze aankoop -met een omvang van circa 15 hectare- heeft de weg vrijgemaakt voor een verdergaande planvorming voor het Business Park in aansluiting op de structuurvisie.



Figuur 2: Ligging plangebied

Doel van de ontwikkeling van het Business Park is tweeledig:

- het opwaarderen van de oostelijke entree van Zierikzee tot een volwaardige entree;
- het ontwikkelen van nieuw aanbod aan bedrijfsruimte dat kwantitatief en vooral kwalitatief aanvullend is op het bestaande aanbod (Zuidhoek/Straalweg en Boerenweg), waarmee ruimte wordt geboden aan groeiende en nieuwe bedrijvigheid en waarmee mogelijkheden worden gecreëerd om bestaande bedrijven die thans ongelukkig gehuisvest zijn, een nieuwe plek te bieden.

Met het bestemmingsplan 'Business Park Zierikzee, noordwestelijk deel' van april 2008 is de eerste aanzet tot het Business Park al gegeven. Het eerste bedrijf heeft zich er reeds in november 2009 gevestigd. Dit onherroepelijk bestemmingsplan uit 2008 wordt thans in onderhavig bestemmingsplan volledig geïntegreerd.

Tevens wordt in het plan een enkel perceel betrokken, waarvan de bestemming nog niet in een ander recent bestemmingsplan is vastgelegd.

## **1.2 Bestaande planologische situatie**

De locatie Business Park is gelegen aan de zuidoostzijde van Zierikzee. De kern Zierikzee is centraal gelegen op Schouwen-Duiveland en telt respectievelijk 10.507 inwoners. Op dit moment vigeren voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied (Zierikzee), vaststelling 16 december 1996, goedkeuring 24 juni 1997;
- Buitengebied (Schouwen-Duiveland), vaststelling 26 maart 2009;
- Business Park Zierikzee, noordwestelijk deel, vaststelling 24 april 2008, goedkeuring 4 november 2008;
- Zerkeweg e.o. uit 1997.

## **1.3 Opbouw**

Dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de vigerende beleidskaders behandeld. De voorgenomen ontwikkeling van het Business Park worden in hoofdstuk 3 en 4 toegelicht. Milieu en duurzaamheidsaspecten, welke in het kader van het project zijn onderzocht en waarvoor in het project belangrijke ambities zijn geformuleerd, komen aan de orde in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan uiteengezet. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid behandeld, en in hoofdstuk 8 wordt verslag gedaan van de maatschappelijke toetsing van het plan en het wettelijke overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan is gehouden.

Met dit bestemmingsplan worden het Ontwikkelingsplan en Kwaliteitshandboek Business Park juridisch verankerd, zodat de plannen tezamen een volledig toetsingskader vormen.

## **2 BELEIDSKADER**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling (2004)

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004 en inmiddels in werking getreden, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Daarbij richt het kabinet zich op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bedrijventerreinen bepaald dat, naast herstructurering van verouderde terreinen, in de aanleg van nieuwe terreinen moet worden voorzien. Een zeer groot deel van de nationale behoefte voor nieuwe ruimte kan alleen worden ingevuld met de aanleg van nieuwe terreinen. De ervaring leert namelijk dat herstructurering maar in zeer beperkte mate extra terreinwinst oplevert. Tot en met het jaar 2020 is daarom naar verwachting nog ruim 23.000 hectare nieuwe bedrijventerreinen nodig.

In de Nota Ruimte zijn 6 stedelijke netwerken en 13 economische kerngebieden aangewezen, waarbinnen het rijk veel kansen ziet voor economische ontwikkeling. Vooral door hun strategische ligging bevinden zich in deze gebieden de belangrijkste concentraties van en potenties voor stuwende bedrijvigheid en werkgelegenheid en wordt de meeste toegevoegde waarde gerealiseerd. Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Schouwen-Duiveland valt buiten de aangeduide economische kerngebieden.

Daarnaast worden in de Nota Ruimte Nationale Landschappen aangewezen. In Zeeland gaat het om Walcheren, de Zak van Zuid-Beveland en West-Zeeuws-Vlaanderen. Dit valt geheel buiten Schouwen-Duiveland.

#### Conclusie

Het Rijk beschrijft in de Nota Ruimte het nationaal ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. Daarbij wordt met betrekking tot bepaalde gebieden en kernpunten specifiek richtinggevend beleid voorgestaan. Het betreft hier met name de bundelingsgebieden voor verstedelijking, economische kerngebieden en Nationale Landschappen. Schouwen-Duiveland valt buiten al deze gebieden, hetgeen betekent dat de afweging voor ontwikkeling met name bij de lokale (gemeentelijke) en regionale (provinciale) overheid ligt.

Algemene richtlijnen uit de Nota Ruimte waarbij de lokale en regionale overheid aan kunnen sluiten, betreffen versterking van de internationale concurrentiepositie en het bevorderen van krachtige steden. Het ontwikkelen van een hoogwaardig Business Park bij Zierikzee, de hoofdkern en grootste stad van Schouwen-Duiveland, draagt bij aan deze richtlijnen uit de Nota Ruimte.

#### Vogel- en Habitatrichtlijnen

##### *Natura 2000*

De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld in 2010 de achteruitgang van de biodiversiteit te stoppen. Een belangrijk instrument hiertoe is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden van Europees belang: het Natura 2000-netwerk. Dit netwerk heeft als hoofddoelstelling het waarborgen en ontwikkelen van de biodiversiteit in Europa. In totaal heeft Nederland 162 gebieden als Natura 2000-gebieden aangewezen of aangemeld bij de Europese Unie. Dit zijn de Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden die zich op Nederlands grondgebied bevinden. In Nederland zijn deze richtlijnen vertaald in de Natuurbeschermingswet (1 oktober 2005).

De Provincie Zeeland is verantwoordelijk voor het opstellen van de beheerplannen voor een aantal van de Natura 2000-gebieden in Zeeland, bijvoorbeeld: Kop van Schouwen, Manteling van Walcheren, Yerseke en Kapelse Moer, Groote Gat, Canisvliet, Vogelkreek, 't Zwin, Kievittepolder en het Grevelingenmeer. Ook de Oosterschelde (118), ten zuiden van het plangebied, betreft een Natura 2000-gebied. Echter niet de provincie maar het Ministerie van Verkeer en Waterstaat neemt hier het voortouw waarbij Rijkswaterstaat Zeeland het beheerplan opstelt. Dit beheerplan, het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (BPRW) Deltagebied, is in februari 2009 in ontwerp voor de inspraak terinzage gelegd.

Overigens is de Oosterschelde nog niet definitief als Natura 2000-gebied aangewezen. Het ontwerp-aanwijzingsbesluit is wel in januari 2007 terinzage gelegd in de 1e tranche. Uiterlijk december 2010 moet het gebied definitief zijn aangewezen. Het Natura 2000-gebied 118 heeft buitendijkse en binnendijkse gebieden; in principe maakt de hele zuidkust van Schouwen hiervan onderdeel uit.

Plannen die van invloed kunnen zijn op een aangewezen Natura 2000-gebied moeten vooraf worden getoetst. Dit kunnen ook plannen zijn in de directe nabijheid van een gebied, de zogenaamde externe werking. Het toetsingskader bestaat globaal uit drie stappen:

1. Bij het nemen van beslissingen over plannen moeten bestuursorganen rekening houden met de instandhoudingdoelstellingen uit de natuurbeschermingswet;
2. Als er te beschermen waarden in het geding kunnen komen, moet een passende beoordeling worden gemaakt. Dit is te vergelijken met een milieueffectrapportage;
3. Als substantiële schade aan de te beschermen habitats te verwachten is, kan slechts bij dwingende reden van openbaar belang én aantoonbare afwezigheid van een alternatief tot uitvoering worden overgegaan. In dat geval is compensatie verplicht.

### *Vogelrichtlijn*

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Het gehele plangebied valt buiten de beschermingszones van vogelrichtlijngebieden.

### *Habitatrichtlijn/Flora- en faunawet*

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau.

Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom, ofwel het behoud van biodiversiteit, is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en faunawet (april 2002) en de Natuurbeschermingswet.

De Flora- en faunawet bepaalt onder meer dat het verboden is om beschermde planten en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen (artikel 2). In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke planten- en diersoorten beschermd zijn.

De Minister van LNV kan ontheffing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75) mits:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Ook al is er sprake van een groot openbaar belang, een ontheffing kan niet worden verleend ten aanzien van vogels behorende tot een beschermde inheemse diersoort (artikel 2, Besluit vrijstelling beschermde diersoorten; Stb.525).

Zoals uit het voorgaande blijkt is het van belang om bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken óf en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

### *Relevantie voor het plangebied*

In paragraaf 5.4 wordt inhoudelijk verder ingegaan op het aspect Flora en fauna; een natuurtoets is uitgevoerd.

## 2.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het Omgevingsplan zijn drie voormalige provinciale plannen (Streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingsplan) geïntegreerd tot één plan. Het plan bevat de provinciale visie op de ruimtelijke toekomst van Zeeland.

#### *Zierikzee*

Zierikzee is in het Omgevingsplan aangewezen als dragende kern. Dit betekent dat Zierikzee voor Schouwen-Duiveland een centrale rol vervult op het gebied van wonen, werken en het voorzieningenaanbod. Ontwikkelingen zijn erop gericht de centrumfunctie van deze kern verder te versterken. In eerste instantie worden nieuwe ontwikkelingen (op het gebied van wonen, werken en voorzieningen) dan ook hier geconcentreerd.

#### *Bedrijventerreinen*

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen moet worden gezocht naar een locatie met een goede ontsluiting, nabij afzetgebied en arbeidsmarkt en op voldoende afstand tot bijvoorbeeld woongebieden. De hoofddoelstelling met betrekking tot bedrijventerreinen luidt als volgt: Het in kwantitatief en kwalitatief opzicht optimaliseren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen) in Zeeland. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen dient te worden ingebed in een bedrijventerreinen-programma.

De kwaliteit van bedrijventerreinen heeft betrekking op het kwaliteitsprofiel van het terrein, waarbij de uitstraling en speciale voorzieningen van belang worden geacht. Andere aspecten die hierbij een rol spelen zijn duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, parkmanagement en milieudoelstellingen. Bij de oprichting van een nieuw bedrijventerrein dient tevens een beheerplan te worden overlegd waaruit blijkt hoe het beheer op de lange termijn verricht en gefinancierd zal worden.

In het verlengde van de hoofddoelstelling kunnen de volgende operationele doelstellingen worden onderscheiden:

- ontwikkeling van bedrijventerreinen vindt, zoveel mogelijk, geconcentreerd plaats in de stedelijke ontwikkelingszones;
- bieden van voldoende ruimte voor economische dynamiek aansluitend op het door de markt gewenste kwaliteitsprofiel;
- bevorderen van duurzaam en intensief gebruik van de ruimte;
- bevorderen van herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen.

Ten aanzien van grootschalige bedrijventerreinen (voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieuhindercategorie 4) wordt gesteld dat uitbreiding van enkele van deze terreinen (c.q. een enkel nieuw terrein) wanneer er behoefte aan is, kunnen worden gerealiseerd in Zierikzee, Tholen-Stad, Hulst, Terneuzen en Oostburg.

De provincie en de gemeente Schouwen-Duiveland hebben samen een regionaal bedrijventerreinenprogramma opgesteld. In dit programma wordt een voorraadstrategie ontvouwd, waarin voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden gerelateerd aan de herstructureringsopgave. De ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid zullen worden geconcentreerd in Zierikzee. De provincie heeft in het Omgevingsplan aangegeven dat in het bedrijventerreinenprogramma in ieder geval bijzondere aandacht uit zal moeten gaan naar realisatie van het Business Park Zierikzee.

#### *Functiemenging*

In het Omgevingsplan wordt geconstateerd dat steeds meer kleinschalige bedrijven met een kantoorachtige uitstraling en een lage milieuhindercategorie hun plek vinden op bedrijventerreinen. Deze tendens heeft twee gevolgen: enerzijds kunnen bestaande bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsactiviteiten door de aanwezigheid van milieugevoelige objecten in de nabijheid. Anderzijds kan meebewegen met deze tendens een kans opleveren om de problematiek rond de ruimtelijke kwaliteit aan te pakken. Een oplossing kan gevonden worden door een manier te vinden om wonen, werken en voorzieningen meer te mengen dan nu het geval is waarbij bedrijfsactiviteiten geen hinder ondervinden in hun bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten.

Inmiddels is er ook een provinciale Startnotitie en Discussienota opgesteld om te komen tot een Omgevingsplan 2012-2018 in de provincie Zeeland.

#### Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Vanwege de gewijzigde Wro per 1 juli 2008, heeft de provincie Zeeland in februari 2008 een Kadernota Wro vastgesteld alsmede in juni 2008 een Uitwerking Kadernota Wro, waaruit blijkt hoe de provincie met de nieuwe wet wil omgaan en hoe de provincie de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan wil uitvoeren met inzet van de nieuwe instrumenten.

Onder meer heeft de provincie de voorkeur uitgesproken voor het invoeren van een verordening. De vaststelling van deze verordening is sinds 9 april 2010 een feit en tevens is deze in werking getreden.

De verordening bevat een regeling met toelichting, bijlagen en kaarten, waarbij is getracht een beleidsneutrale vertaling te maken van het Omgevingsplan naar een verordeningstekst. Onder meer gaat de verordening in op bedrijventerreinen, detailhandel en kantoren (paragrafen 2.18, 2.19 en 2.20).

Ten aanzien van bedrijventerreinen is bepaald dat Gedeputeerde Staten, onder meer via de bedrijventerreinenprogramma's betrokken zijn bij het toestaan van nieuwe bedrijvigheid. Bundeling en zorgvuldig, duurzaam en intensief ruimtegebruik staan voorop evenals regionale afstemming. Ingespeeld moet worden op het door de markt gewenste kwaliteitsprofiel. In de toelichting op de verordening wordt geconstateerd dat Schouwen-Duiveland reeds beschikt over een bedrijventerreinprogramma waarmee de provincie heeft ingestemd. Evenwel is dit programma inmiddels geactualiseerd, zie paragraaf 2.3.

Voorts zijn in de verordening nadere regels opgenomen over detailhandel buiten de centra. Als het gaat om volumineuze en gevaarlijke goederen, mag de detailhandel buiten de kernwinkelgebieden plaatsvinden, mits geconcentreerd in de vier steden en vier dragende kernen, waartoe Zierikzee behoort. De detailhandel mag niet leiden tot ontwikkeling van bestaande centra en structuren.

In casu kan de te vestigen detailhandel binnen het Business Park Zierikzee qua omvang en aard niet in het centrum van Zierikzee worden gefaciliteerd. In aanvulling op de locatie Boerenweg/Haringvlietplein wordt binnen het Business Park gekozen voor vestiging van detailhandel volumineus (auto's of ook b- en c-categorieën) en een bovenregionale trekker. In paragraaf 2.3 wordt in relatie tot de Detailhandelsstructuurvisie nader gemotiveerd waarom niet wordt gekozen voor de locatie Boerenweg/Haringvlietplein.



Figuur 3: Structuurvisiekaart Zierikzee

Nieuwe grootschalige en middelgrote zelfstandige kantoren zijn in principe buiten het stadscentrum van Zierikzee niet toegestaan. Niet-zelfstandige kantoren zijn wel toelaatbaar mits afdoende aandacht wordt besteed aan de bereikbaarheid. Volgens artikel 1.1 lid 1, sub w en sub hh uit de verordening wordt onder grootschalig verstaan, een kantoor met meer dan 1000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak en met middelgroot een brutovloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>.

#### Conclusie

Zoals blijkt uit het bovenstaande, past het ontwikkelen van het Business Park Zierikzee goed in het provinciale beleid zoals dat is neergelegd in het Omgevingsplan en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In het Omgevingsplan is opgenomen dat Zierikzee (binnen Schouwen-Duiveland) de eerst aangewezen plaats is voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor allerlei vormen van bedrijvigheid. In het Omgevingsplan staat expliciet aangegeven dat in het bedrijventerreinenprogramma specifiek aandacht uitgaat naar realisatie van het Business Park Zierikzee. Het bedrijventerreinenprogramma is opgenomen als losse bijlage. Aan de verordening wordt op dit punt aldus voldaan.

Ook op het punt van detailhandel en kantoren strookt het bestemmingsplan met de verordening; er is slechts beperkt (in omvang m<sup>2</sup> en soort winkelformules) sprake van perifere detailhandel, volumineus of grootschalig (doelgericht/laagfrequent) én (ondergeschikte) kantoren. Vestiging van detailhandel en zelfstandige kantoren kan slechts onder voorwaarden, zoals bepaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 2.19, artikel 2.20 en bijlage 6). In artikel 4.1.1, lid c, artikel 5.1.1, lid c en artikel 5.6.3 van de planregels geven we aan dit beleid uitwerking.

Slechts in het noordwestelijke deel is een direct bouwrecht voor zelfstandige kantoren. Dit betreft echter een bestemming, die dateert van vóór de vaststelling van de verordening; de maatvoering die inmiddels is gekoppeld aan middelgroot en grootschalig is niet relevant.

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Schouwen-Duiveland (1999) en Structuurvisie Zierikzee (2002)

In de Structuurvisie Schouwen-Duiveland is Zierikzee aangewezen als centrumstad van het eiland. In de latere structuurvisie Zierikzee (2002) wordt, aan de zuidzijde van de stad, gesproken over een verdere uitbreiding van het areaal bedrijventerrein, zie figuur 3. Bij de beoogde uitbreiding wordt, aldus die structuurvisie, een differentiatie van werkmilieus aangegeven:

- revitalisering in combinatie met uitbreiding van het reguliere bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg;
- een hoogwaardig bedrijvenmilieu langs de Weg naar de Val (Business Park);
- een werklandschap met herstel van de kreekzone.

De belangrijkste uitgangspunten voor de planvorming die de gemeente Schouwen-Duiveland heeft vastgesteld zijn:

1. De locatie nabij de zuidelijke entree van de stad en nabij het openbaarvervoersknooppunt van de stad- leent zich uitsluitend voor een hoogwaardige ontwikkeling waarbij voldoende ruimte wordt gehouden tot de Weg naar de Val en de omgeving Julianastraat.
2. De Weg naar de Val (N256) is niet alleen een provinciale hoofdverbinding maar ook een belangrijke toegangsroute naar Zierikzee. In de planvorming dient men zich rekenschap te geven van de beeldbepalende betekenis van het Business Park als zakelijk visitekaartje voor Zierikzee en er dient rekening te worden gehouden met de zichtlijnen op de binnenstad.
3. De Julianastraat vormt de bestaande aansluiting op de Weg naar de Val. Deze straat, waaraan diverse woningen staan, fungeert in combinatie met het Groene Weegje ook als ontsluiting voor het bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg. Een verlegging van de ontsluiting is noodzakelijk omdat naar verwachting op termijn de capaciteit van de route Groene Weegje-Julianastraat te beperkt is, omdat de huidige verkeersstructuur onduidelijk is met een ongewenste menging van verkeersstromen en om de verkeershinder van zwaar vrachtverkeer op de woningen aan de Julianastraat sterk te verminderen.
4. De wens bestaat om de kreekzone de Gouwe in ere te herstellen, waardoor op termijn een groene verbinding tussen het groenblauwe gebied tussen Schouwsedijk en Bettewaardsedijk en het plan Tureluur ontstaat. Hiervoor dienen het Business Park en het bedrijventerrein Straalweg fysiek gescheiden te blijven.
5. Het Business Park krijgt een specifieke functie. Bedrijven die zich willen ontplooiën en het imago van de stad positief willen uitdragen, kunnen hier een plaats vinden aan de toegang van de stad, terwijl er voor andere bedrijven ruimte blijft op de bestaande bedrijventerreinen Straalweg en Boerenweg. Het Business Park is functioneel aanvullend en krijgt ruimtelijk een eigen identiteit.
6. De bestaande activiteiten in de gebieden rond 't Sas - met name het CZAV-terrein - zijn sterk verminderd en passen qua functie en qua bebouwingsbeeld niet meer bij de functie van het gebied als stadsentree. Grotere goederengerichte bedrijfsactiviteiten zullen naar verwachting op termijn verdwijnen en in de visie van de gemeente plaatsmaken voor een mix van wonen, kleinschalig werken (dienstverlening en ambacht) en recreëren, waarvan de onderlinge verhouding tussen de bestanddelen nog volledig open staat.
7. In het ontwerp voor het Business Park dient rekening gehouden te worden met de specifieke omgevingsfactoren, zoals de aanwezigheid van de woningen aan de Julianastraat en de Platteweg en de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding door het gebied.

#### Masterplan Business Park Zierikzee (2005)

Als uitwerking van het beleid zoals dat is omschreven in de Structuurvisie Schouwen-Duiveland, heeft de gemeente een plan voor een hoogwaardig bedrijvenmilieu langs de Weg naar de Val (Business Park) opgesteld. Dit masterplan, inclusief een financieel kader met betrekking tot de haalbaarheid, is door de gemeenteraad vastgesteld. Het masterplan is de basis en de directe aanleiding voor dit bestemmingsplan.

Belangrijk is ook dat de gemeente Schouwen-Duiveland met de ontwikkeling van het Business Park wil zorgen voor voldoende ruimte voor economische dynamiek in dit deel van Zeeland; daarbij wordt in het zuidoostelijk deel gestreefd naar een verantwoorde inpassing van grotere, zelfstandige, autoafhankelijke bedrijven die in de centrumschil geen inpassing kunnen vinden. In het noordwestelijk deel wordt gestreefd naar een verantwoorde inpassing van grotere, zelfstandige, autoafhankelijke kantoren en kleinschalige kantoorachtige bedrijven die de overgang van de woonomgeving naar de bedrijvenomgeving vorm kunnen geven.

#### Bedrijventerreinenprogramma 2010

In het bedrijventerreinenprogramma van de gemeente Schouwen-Duiveland wordt de provinciale ambitie doorvertaald naar het regionale niveau. Hierin wordt ingegaan op bestaande voorraad bedrijventerrein, op de ontwikkeling in de vraag en tot slot worden handvatten voor realisatie gegeven.

In 2008 is het 1<sup>e</sup> bedrijventerreinenprogramma vastgesteld, maar wegens voortschrijdende ontwikkelingen was actualisatie van het programma gewenst. In dit programma vindt de vertaling plaats van de planningsopgave voor bedrijventerreinen voor Schouwen-Duiveland uit het Omgevingsplan. Vraag en aanbod van terreinen zijn zowel kwantitatief als kwalitatief aan elkaar gekoppeld, zowel voor de periode tot en met 2012 als voor de periode daarna.

Dit bedrijventerreinenprogramma bouwt voort op de onderstaande specifieke passage in het Omgevingsplan Zeeland: "De provincie en de gemeente zullen samen een regionaal bedrijventerreinenprogramma opstellen. Naast de doelstellingen en uitgangspunten van het provinciale beleid voor bedrijventerreinen, zal voor Schouwen-Duiveland specifiek aandacht worden besteed aan het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden in de regio, mede in relatie tot de herstructureringsopgave. De ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid zullen worden geconcentreerd in Zierikzee. Bijzondere aandacht gaat daarbij in het bedrijventerreinenprogramma uit naar realisatie van het Businesspark Zierikzee. Tevens wordt in het verlengde hiervan bepaald wat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein Bruinisse kunnen zijn. Door de huidige aard, omvang en weg- en waterverbindingen heeft dit terrein mogelijk ontwikkelingspotenties die de kenschets "kleinschalig bedrijventerrein" overstijgen. Het terrein zou dan ook complementair kunnen zijn aan de bedrijventerreinen in Zierikzee."

De SER-ladder is een bruikbaar redeneerschema bij het opstellen van een bedrijventerreinenprogramma. Het schema is niet dwingend voor de beleidskeuzen of voor de uitvoering van het beleid, maar het kan wel een zorgvuldige afweging en een duurzaam ruimtegebruik ondersteunen.

De SER introduceerde de ladder in 1999 in zijn Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren.

Het bedrijventerreinenprogramma houdt rekening met de SER-ladder. Bij de SER-ladder gaat het er om dat de verschillende ruimtelijke mogelijkheden zorgvuldig worden afgewogen en zo optimaal mogelijk worden benut. In de redenering die de SER-ladder volgt, wordt (1) aandacht besteed aan een optimaal gebruik van de beschikbare (of door herstructurering beschikbaar te maken) ruimte, (2) aan de mogelijkheden om door meer-voudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen, en (3) aan uitbreiding van het ruimtegebruik.

De bestaande situatie wordt onder de loep genomen, waarbij goed functionerende en duurzaam ingepaste locaties worden behouden en versterkt (1) en slecht functionerende en ongelukkig gesitueerde locaties worden afgestoten ten behoeve van andere functies met betere ruimteproductiviteiten (2). Pas na deze analyse worden nieuwe terreinen toegevoegd (3).

De uitgeefbare voorraad is zeer beperkt, de druk op een aantal locaties als gevolg van wenselijke transformaties is hoog en de wens kwalitatief meer te differentiëren is aanwezig. Op grond van deze waarnemingen is de gemeente Schouwen-Duiveland gestart met de planvorming voor twee locaties die aan de voorraad toegevoegd kunnen gaan worden. Deze locaties zijn te vinden bij Zierikzee, passend bij de functie van Zierikzee als dragende kern.

Een van deze locaties is de uitbreiding van bedrijventerrein Zuidhoek-Straalweg in zuidelijke richting. Medio 2009 is hiervoor het bestemmingsplan vastgesteld. De andere locatie is het Business Park Zierikzee.

Korthedshalve wordt u voor het Bedrijventerreinenprogramma 2010 verwezen naar bijlage 7 uit het bijlagenboek.

#### Buitengebied in Beweging, landschappelijk raamwerk (2007)

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan Buitengebied voor Schouwen-Duiveland, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2009, is nieuw beleid geformuleerd voor het buitengebied. Daarbij is de ruimtelijke kwaliteit versterkt en tegelijkertijd ruimte geboden voor economische impulsen. In dit landschappelijk raamwerk is het plangebied reeds als niet-buitengebied aangemerkt. De Weg naar de Val is aangeduid als Zee-landroute én is als hoofdinfrastructuur aangemerkt. Ontwikkelingen met betrekking deze infrastructuur moeten worden geïntegreerd in het lokale landschap. Bij de eventuele planvorming is het noodzakelijk om na te gaan wat er kan gebeuren met (nieuwe) ruimten langs de weg: (nieuwe) wegen vormen veelal aanleidingen voor nieuwe initiatieven en vormen daarbij een nieuwe grens. Het nieuwe Business Park is daar een voorbeeld van. Bij dergelijke ontwikkelingen is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische kenmerken van de omgeving. In het bestemmingsplan Buitengebied hebben de Weg naar de Val en de Platteweg de bestemming 'Verkeer' waarbij de Weg naar de Val tevens is aangeduid als beschermde dijk.

### Detailhandelsstructuurvisie 2008

De detailhandelsstructuurvisie (gemeenteraad 30 oktober 2008) geeft een visie op de detailhandelsstructuur van Schouwen-Duiveland. Daarnaast geeft de detailhandelsstructuurvisie een functioneel- en ruimtelijke visie op de binnenstad van Zierikzee en geeft het concrete aanwijzingen hoe de binnenstad van Zierikzee kan worden verbeterd.

Daarmee is deze visie richtinggevend voor de actualisatie van bestemmingsplannen, een handvat bij het nemen van beslissingen bij verzoeken tot nieuwvestiging van detailhandel (daar waar er geen sprake is van bestemming detailhandel).

Deze visie geeft aan wat de optimale structuur is van de detailhandel van Schouwen-Duiveland. Ambities die daarbij worden nagestreefd zijn:

- het versterken van de centrumfunctie van Zierikzee binnen de gemeente;
- een zo compleet mogelijk aanbod in Zierikzee en in de overige kernen;
- kansen van het toerisme zo optimaal mogelijk benutten.

De visie geeft kaders waarbinnen ondernemers ruimte krijgen om te ondernemen. De ondernemer heeft daarbij de verantwoordelijkheid om de behoefte van de markt te bepalen.

Door vernieuwing en uitbreiding van het winkelaanbod in het centrum van Zierikzee kan de centrumfunctie van Zierikzee worden versterkt en kan het centrum de concurrentie met andere omliggende centra aangaan. Al met al wordt een uitbreiding van het aanbod in een compacte en eigentijds winkelproject geadviseerd, op korte afstand van de bestaande routing en parkeerplaats, die geen afbreuk doet aan de historische kwaliteit van het centrum.

Aan schaalvergroting van bestaande aanbieders dient echter wel ruimte te worden geboden: De moderne consument heeft wensen, en om daaraan te kunnen voldoen is schaalvergroting noodzakelijk. De omvang van de schaalvergroting zal echter moeten passen bij het verzorgingsgebied dat de winkel bedient, zodat er geen grove aantasting is van de voorzieningenstructuur, en de kleine kernen nog voldoende voorzieningen behouden teneinde de kern voldoende leefbaar te houden.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft een aanvang gemaakt om de Detailhandelsstructuurvisie van 2008 te moderniseren om flexibel in te kunnen spelen op een veranderende marktvraag naar reguliere perifere detailhandel, volumineus en grootschalig, met een verzorgingsfunctie van de gemeente Schouwen-Duiveland.

De ruimtelijke inrichting van zowel Boerenweg als Haringvlietplein is matig. In ruimtelijke zin is er geen relatie tussen de twee terreinen. Er ligt met het Haringvlietplein, aansluitend aan het centrum, een belangrijke opgave om beide gebieden ruimtelijk en functioneel te koppelen en weer vitaal te maken. Dit vraagt om een visie op inrichting en functie van het betreffende gebied. De gemeente streeft op de locatie Boerenweg/Haringvlietplein naar geconcentreerde clustering van perifere detailhandel, volumineus en grootschalig (voorheen genaamd PDV en GDV).

Fysieke uitbreiding van deze perifere detailhandelslocatie in de richting van de N59 is niet wenselijk gelet op het bepaalde in de Structuurvisie 2002 én de wens om een zichtlijn op de historische binnenstad van Zierikzee open te houden. Een fysieke uitbreiding zou ook een aansluiting op de N59 wenselijk maken en dat is gelet op de aard en functie van deze weg niet gewenst.

In de Detailhandelsstructuurvisie 2008 wordt ten aanzien van het Business Park gesteld dat in het noorden van het plangebied een commercieel centrum tot de mogelijkheden behoort wordt waar de vestiging van detailhandel mogelijk is, mits complementair aan het aanbod in de bestaande reguliere winkelgebieden in de gemeente, zowel centrum als PDV/GDV-locatie.

Dit vertaald, betekent dat er voor enkele winkelformules, met een publieksaantrekkende werking op laagfrequente- en doelgerichte aankopen, zoals

- a. een bijzondere aanbieder in de branche woninginrichting die reeds gevestigd is op Schouwen-Duiveland;
- b. een winkelformule die artikelen verkoopt die zijn gerelateerd aan de thema's zoals zee, strand, watersport en recreatie

die vanwege hun grootschaligheid ruimtelijk niet inpasbaar zijn in het reguliere winkelgebied centrum en de reguliere perifere detailhandelslocatie Boerenweg/Haringvlietplein én een verzorgingsfunctie hebben (bovenregionale aantrekkingskracht) die de gemeente overstijgt, vestiging op het Business Park Zierikzee onder voorwaarden mogelijk is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en bijlage 6 van die verordening. Naast onze intentie om de locatie Boerenweg/Haringvlietplein te herstructureren, borgen wij op deze wijze de levensvatbaarheid van genoemde locatie.

De voorwaarden om vestiging van deze winkelformules mogelijk te maken (na wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 3.6 Wro), zijn vastgelegd in artikel 5.6.3 van de regels van het bestemmingsplan.

Daarnaast kan in het zuidelijk en centrumdeel van het Business Park nog gedacht worden aan een automotiveconcept, dealers in de autobranche en aanverwante functies, met een (boven)lokale verzorgingsfunctie.

#### Integraal Verkeers- en Vervoersplan (IVVP) (september 2001)

Het Integraal Verkeers- en Vervoersplan heeft betrekking op de hele gemeente Schouwen-Duiveland. Het IVVP is gebaseerd op een verkeerssysteem dat verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid waarborgt. In 2008 is een actualisatie van het IVVP vastgesteld; het IVVP van 2001 is hierbij gewijzigd vastgesteld, met name het uitvoeringsprogramma en maatregelenprogramma zijn geactualiseerd. Daarnaast is met de actualisatie aangesloten bij het eerder geactualiseerde provinciale verkeers- en vervoersplan (PVVP) en lopende verkennende studies naar Rijks- en provinciale wegen.

Het IVVP van 2001 kent twee sporen:

- afweging van de gewenste verkeersstructuur met een planhorizon voor 2015 inclusief het aangeven van de als gevolg van de gewenste verkeersstructuur noodzakelijke infrastructurele maatregelen;
- inventarisatie van verkeers- en vervoersknelpunten in de huidige situatie die via een integrale afweging en prioriteitsstelling worden vertaald naar een uitvoeringsprogramma voor de periode 2001-2006. Bij het maatregelenprogramma tot 2006 dient de verkeersstructuur voor 2015 als toetsingskader.

Het uitvoeringsprogramma is in 2008 herzien. Uitgangspunt voor het verkeers- en vervoersbeleid zijn de integrale ruimtelijke, economische en sociale ambities van de gemeente. In de nota 'Actualisering IVVP' zijn deze ambities vertaald naar een aantal gebiedstypes voor Schouwen-Duiveland. Dit houdt in dat met het toekennen van een typering een beeld van de in dat gebied dominante functies(s) ontstaat waaruit eisen en randvoorwaarden volgen die aan verkeer en vervoer moeten worden gesteld. Deze functies dienen uiteraard overeen te stemmen met de andere beleidsplannen.

Met het benoemen van de verschillende gebiedsprofielen voor Schouwen-Duiveland en uitwerking hiervan sluit de gemeente aan op de actualisatie van het PVVP Zeeland. Nieuwe uitbreidingsplannen en inbreidingen worden ingericht conform de uitgangspunten van 'Duurzaam Veilig' en aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van het CROW.

#### Nota welstandsbeleid Schouwen-Duiveland (vastgesteld 27 mei 2004, evaluatie januari 2007)

De gemeentelijke overheid heeft de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving in het algemeen en de visuele- of beeldkwaliteit in het bijzonder. In de Woningwet (vanaf 1 januari 2003) wordt de gemeenteraad verplicht:

- burgers, ruim voordat ruimtelijk planvormingsprocessen worden afgesloten, concreet duidelijk te maken wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt;
- ruim vooraf een zo concreet mogelijk inhoudelijk toetsingskader te bieden dat door B&W en de welstandscommissie bij de uitoefening van hun wettelijke taken moet worden gehanteerd.

Dergelijke criteria dienen te worden opgenomen in een gemeentelijke welstandsnota. Voordat het gebiedsgericht welstandsbeleid opgesteld wordt is het echter van belang te beschikken over een beleidskader inzake de ruimtelijk-visuele kwaliteit van het gehele gemeentelijk grondgebied.

#### *'Beeldkwaliteitskader als basis voor het welstandsbeleid'*

Middels een uitgebreide inventarisatie en analyse van zowel de bestaande beleidsstukken als van de ruimtelijke structuur van het gemeentelijke grondgebied, is gebleken dat Schouwen-Duiveland onder te verdelen is in een aantal gebieden en/of clusters van gebieden met gelijke kenmerken en eigenschappen op stedenbouwkundige, architectonische, functionele en/of thematische gronden.

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Schouwen-Duiveland. Het gaat met name om criteria ter beoordeling van regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast omvatten de gebiedsuitwerkingen eventueel ook criteria voor de veel voorkomende kleine bouwplannen, aanvullend op de sneltoetscriteria.

Gebaseerd op de ruimtelijke opbouw is onderscheid gemaakt naar een vijftal verschillende gebiedscategorieën (thema's) onderverdeeld in 19 deelgebieden met overeenkomstige kenmerken en eigenschappen. De volgende gebiedscategorieën zijn aangegeven:

- dorpskernen;
- planmatige uitbreidingen;
- bedrijfs- en haventerreinen;
- sport en recreatie;
- buitengebied.

Binnen het selectieve gebiedsgerichte welstandsbeleid is het van belang om vast te stellen in welke gebieden meer regulering gewenst is en in welke gebieden minder. Dit is inzichtelijk gemaakt door het vastleggen van zogenaamde welstandsniveaus. In Schouwen-Duiveland wordt gebruik gemaakt van een viertal welstandsniveaus:

1. Beschermde stads- en dorpsgezichten (extra bescherming gericht op consolidatie van historische context);
2. Bijzondere welstandsgebieden (extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit);
3. Reguliere welstandsgebieden (normale inspanning gericht op het handhaven van de basiskwaliteit);
4. Welstandsvrije gebieden (geen welstandstoetsing).

*Relevantie voor het plangebied volgens de welstandsnota*

#### **Welstandsniveau**

De binnenterreinen van de bedrijfs- en haventerreinen zijn welstandsvrij. De schil (buitenrand) van de bedrijfs- en haventerreinen vallen onder welstandsniveau 3; regulier welstandsgebied.

#### **Welstandscriteria**

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

##### *algemeen*

- Streven naar herkenbaarheid van functie in het ontwerp;
- Streven naar representatieve bebouwing op zichtlocaties.

##### *plaatsing*

- Uitsluiten van sterk teruggelegen positie op de kavel;
- Streven naar oriëntatie en ontsluiting op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte.

##### *massa en vorm*

- Streven naar eenheid in bouwmassa's;
- Verschillende bouwdelen toepassen voor verschillende functies.

*gevelkarakteristiek*

- Streven naar toepassing van hoogwaardige materialen;
- Streven naar transparante gevels aan de straatzijde;
- Uitsluiten van geheel gesloten gevels aan de straatzijde;
- Gevelopeningen zorgvuldig opnemen in de gevel, zorg dragen voor een evenwichtige spreiding in de gevel;
- In gevels van woningen is een interpretatie van het utilitaire karakter van het gebied gewenst.

*detaillering, kleur en materiaal*

- Uitsluiten van sterk contrasterende kleuren en materialen;
- Toepassen van gedekte kleuren op zichtlocaties aan de buitenrand van bedrijven-terreinen;
- Witte of lichtkleurige dakbedekking is niet toegestaan.

Gemeentelijk monumentenbeleid

Om cultuurhistorische bouwwerken binnen haar grondgebied te beschermen, is een gemeentelijk monumentenbeleid in voorbereiding. Drie categorieën 'monumenten' kunnen worden onderscheiden: de rijksmonumenten, de gemeentelijke monumenten en de beschermde dorpsgezichten. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de 'Monumentenwet 1998'. De gemeentelijke monumenten, bouwwerken die zullen worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst, worden voor wijziging of afbraak behoed middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening 2006.

Actualisatie Milieubeleidsplan 2001-2005

In het milieubeleidsplan ('Op weg naar een duurzame ontwikkeling') uit 2001 staat 'duurzaamheid' centraal. Dit plan is al weer enige jaren oud daarom is het goed om het milieubeleidsplan te actualiseren. Ook is er een aantal nieuwe milieuthema's die in 2001 in het beleidsplan geen aandacht kregen, doch die op dit moment wel spelen en tot beleid nopen. De actualisatie van het milieubeleidsplan zal modulair worden opgepakt. Dat betekent dat niet in 1 keer het hele milieubeleidsplan wordt herzien, maar dat per milieuthema een beleidsvisie, beleidsdoelen en een beleidsprogramma opgesteld en vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Op deze manier worden de komende 4 jaar alle thema's herzien. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 29 november 2007 ingestemd met deze werkwijze en heeft zij bepaald dat in 2008 de milieu thema's: 'energie- en klimaatbeleid', 'geluid en stilte', 'lucht' en 'licht en duisternis' worden opgepakt. De thema's 'geluid en stilte', 'lucht' en 'water' zijn in 2008 respectievelijk 2007 vastgesteld. De andere twee thema's 'energie en klimaat' en 'licht en duisternis' zijn in juni 2009 vastgesteld.

Totdat het gehele plan is geactualiseerd gelden de drie uitgangspunten (de zogenaamde duurzaamheidsprincipes):

- integratie van het milieu en andere beleidsterreinen, zoals ruimte, economie en samenleving is een voorwaarde om het milieubeleid anders, vernieuwend, in te vullen;
- samenwerking in het realiseren van ambities, doelstellingen en actiepunten zorgt voor gedragen milieubeleid. Door burgers, bedrijven, andere overheden, intermediairs en belangenorganisaties te betrekken ontstaat een gezamenlijk verantwoordelijkheidsbesef. Duurzame ontwikkeling is een collectieve verantwoordelijkheid;
- kwaliteit in alle facetten staat centraal. Kwaliteit van de gemeentelijke taken, medewerkers en organisatie moeten zorgen voor kwaliteit in de uitvoeringsprocessen die gericht zijn op het realiseren van een duurzame ontwikkeling.

In het gemeentelijk milieubeleidsplan is de ambitie voor duurzame woongebieden als volgt geformuleerd: 'Bevorderen van de leefomgevingskwaliteit door het verminderen van de impact van de bebouwde omgeving op het milieu, het vergroten van de leefbaarheid en het versterken van de identiteit'. Hiervoor zijn de volgende strategische doelen gesteld:

- integratie van milieu /duurzaamheid in ruimtelijke ontwikkelingsplannen;
- toepassen van duurzaam bouwen op stedenbouwkundig en woningbouwniveau;
- verbeteren van de beeldkwaliteit van dorpen;
- realiseren van hoge milieukwaliteit van woningen;
- realiseren van waterbesparing in woonkernen;
- realiseren van kooldioxide neutrale woningen;
- toepassen van het compensatiebeginsel.

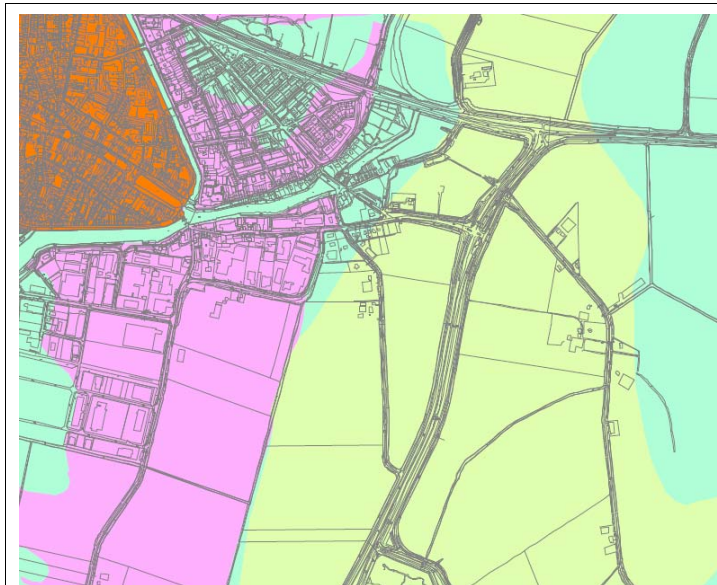
#### Beleidsplan Archeologie (2008)

De gemeente heeft een beleidsplan Archeologie vastgesteld op 28 februari 2008. Dit archeologiebeleid is voorzien van een gedetailleerde beleidskaart, die een overzicht geeft van gekende en te onderzoeken waarden. Zo zijn de gekende waarden onderverdeeld in: terrein van zeer hoge archeologische waarde, terrein van hoge archeologische waarde en terrein van archeologische waarde. In de te onderzoeken waarden is een onderscheid gemaakt in onderzoeksgebied A en B. De beleidskaart is gedetailleerder dan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Hieronder is een uitsnede van deze kaart weergegeven:

Op de Beleidskaart Archeologie (figuur 4) zijn voor het plangebied drie gebieden te onderscheiden, namelijk:

- Onderzoeksgebied A (in het meest westelijk gelegen deel)
- Onderzoeksgebied B (in het meest noord-westelijk gelegen deel)
- Geen onderzoeksgebied

Op ieder gebied zijn weer andere kwantitatieve normen van toepassing.



#### Beleidskaart Schouwen-Duiveland

- 1. Rijksmonument
- 2. Terrein van zeer hoge archeologische waarde
- 3. Terrein van hoge archeologische waarde
- 4. Terrein van archeologische waarde
- 5. Onderzoeksgebied A
- 6. Onderzoeksgebied B
- 7. Geen onderzoeksgebied

Figuur 4: Uitsnede kaart beleidsplan archeologie

Voor de AMK-terreinen met betrekking tot de stads- en dorpskernen heeft een uitwerking van het Beleidsplan Archeologie plaatsgevonden, waarbij een inventarisatie is uitgevoerd naar de archeologische waarden. In de raadsvergadering van 18 december 2008 zijn deze archeologische waarden- en verwachtingskaarten vastgesteld. Voor de normen en de vertaling van het archeologiebeleid naar het bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

Op 29 oktober 2009 heeft de gemeenteraad het facetbestemmingsplan Archeologie vastgesteld, teneinde gemeentebreed een beschermingsregime te bieden voor voorkomende archeologische aspecten en waarden.

#### Waterplan Schouwen-Duiveland 2007

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft samen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden en de provincie Zeeland een waterplan opgesteld voor het binnendijkse gebied van de gemeente. Dit waterplan geeft de kaders aan hoe de komende jaren tot 2015 omgegaan zal worden met water. Het beleid is gericht op een grotere belevingswaarde van water, een betere waterkwaliteit, geen overlast van water en meer rekening houden bij ontwikkelingen met water.

Met betrekking tot het Business Park Zierikzee geeft het waterplan het volgende weer: Het plangebied ligt, voor wat betreft de watergebiedsindeling in de zone Gouwe en Ee; er is potentie om de huidige functies voort te zetten. Het gebied is door de aanwezigheid van voldoende zoet grondwater geschikt om hoogwaardige landbouw uit te voeren. Tevens is het gebied geschikt voor wonen.

Het plangebied ligt in het afvoergebied Zuidhoek. De Zuidhoek bestaat uit twee peilgebieden; het landbouwgebied en de inlaag. Het landbouwgebied van de Zuidhoek heeft geen grote waterpartijen. De inlaag daarentegen wel. De inlaag heeft een hoger waterpeil, maar door de aanwezigheid van een beweegbare stuw, kan retentiebergings plaatsvinden. Vrijwel het gehele gebied wordt omgeven door een primaire waterkering. Het overtollige water op deze polder wordt door een gemaal uitgeslagen op het Havenkanaal naar de Oosterschelde.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur noch is er een raakvlak met een ecologische verbindingszone. Het gebied ligt evenmin in het natuurgebiedsplan. Verder wordt verwezen naar paragraaf 5.3 uit dit bestemmingsplan.

#### Beleidsvisie externe veiligheid (2005)

De gemeente Schouwen-Duiveland wil enerzijds de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de (economische) vitaliteit versterken. Omdat bij veel activiteiten gevaarlijke stoffen worden gebruikt, is de combinatie van wonen en werken alleen mogelijk als we een bepaald risiconiveau accepteren. Welk risiconiveau aanvaardbaar is verschilt per situatie en vraagt om een zorgvuldige afweging.

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van de risico's waaraan burgers worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit drie sporen:

- brongericht beleid. Daarmee worden de oorzaken van risico's aangepakt, door vergunningverlening en handhaving;
- Omgevingsgericht beleid. Door ruimtelijke inrichtingsmaatregelen zorgt de gemeente voor een zo veilig mogelijke leefsituatie;
- Rampenbestrijding. Hierbij gaat het om de voorbereiding op (de bestrijding van) calamiteiten.

Uitgangspunt voor het externe veiligheidsbeleid is dat altijd eerst brongerichte maatregelen worden onderzocht en daarna pas maatregelen in het kader van omgevingsgericht beleid en rampenbestrijding, voor zover nodig. Ook als de wettelijke grenswaarden niet worden overschreden vraagt de gemeente aandacht voor bronmaatregelen. Hierbij wordt gestreefd naar het beste resultaat binnen wettelijke, technische en financiële mogelijkheden. Zo blijft het indirecte ruimteslag zo klein mogelijk. In paragraaf 5.8 zal nader worden ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Ruimtelijke beleidstoets antenne-installaties mobiele telecommunicatie (januari 2002/ 21 december 2006 opnieuw vastgesteld)

Mobiel bellen heeft versneld zijn intrede gedaan in de samenleving. Om het mobiele telefoonverkeer mogelijk te maken, moet een groot aantal zendmasten worden opgericht.

Zo ook binnen het grondgebied van Schouwen-Duiveland. Voor de plaatsing van zendmasten zijn gebiedsgerichte randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 1 van de Ruimtelijke beleidstoets antenne installaties mobiele telecommunicatie. Om de plaatsing van zendmasten in goede banen te leiden is door de gemeente in dit kader een beleidsnotitie opgesteld. Deze geeft aan dat zendmasten, behoudens de vergunningsvrije masten, uitsluitend via een ontheffing (thans afwijking) van het bestemmingsplan zullen worden toegelaten en enkel als aan de (algemene) randvoorwaarden wordt voldaan.

Inmiddels is het plaatsen van C-2000 masten vergunningvrij. In de toekomstige plannen voor woningbouw zullen mogelijke locaties voor antenne-installaties opgenomen moeten worden in de bestemmingsplannen.

In het plangebied worden geen mogelijkheden voor de oprichting van GSM-masten geboden.

Prostitutiebeleid (2000)

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de 'Beleidsnota lokaal prostitutiebeleid' dat ruimtelijk vertaald is in het bestemmingsplan 'Regulering van seksinrichtingen en prostitutie c.a.'. In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Schouwen-Duiveland het noodzakelijk om een maximumstelsel in te voeren. Bij het bepalen van het maximum dient een aantal omstandigheden te worden meegewogen:

- Schouwen-Duiveland is een landelijke gemeente bestaande uit 17 kleine, tot zeer kleine kernen waar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat heerst;
- Schouwen-Duiveland kent tot nu toe geen seksinrichtingen. De behoefte aan een dergelijke vestiging is niet of nauwelijks aanwezig;
- bij een belangrijk deel van de bevolking roept prostitutie vanuit religieuze overwegingen weerstand op.

Gelet op deze aspecten is terughoudendheid met de vestiging van seksinrichtingen op zijn plaats. Aangezien er op dit moment geen seksinrichtingen in de gemeente aanwezig zijn opteert de gemeente in de planologische regeling voor een totaalverbod. Dit wil zeggen dat de gemeente het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bouwwerken en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, als escortbedrijf of ten behoeve van straat- en raamprostitutie in de planologische regeling heeft verboden. Op het moment dat zich een specifiek initiatief aandient zal aan de hand van het concrete verzoek beoordeeld worden of eventueel medewerking zal worden verleend aan een ontheffing (thans afwijking) c.q. herziening van het bestemmingsplan voor betreffende locatie. Getoetst zal worden aan de vestigingscriteria uit de beleidsnota 'Lokaal prostitutiebeleid'.

Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (betrekkelijk) kleine kern, een negatieve uitwerking kan hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, mag een bordeel zich niet vestigen in een woonstraat dan wel in een straat waar sprake is van een concentratie van recreatiebedrijven en detailhandel.

In het plangebied worden seksinrichtingen derhalve uitgesloten. Raamprostitutie en straatprostitutie worden in het geheel niet toegestaan.

#### Conclusie

Het spreekt voor zich dat het Business Park wordt ontwikkeld binnen de hiervoor besproken gemeentelijke beleidskaders. Het Business Park wordt speciaal bestemd voor kleine en middelgrote, hoogwaardige bedrijven met een regionaal tot landelijk profiel. Een zorgvuldige en hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling, stelt eisen aan de uitstraling van bedrijven, het type bedrijven en het gebruik.

Het bestemmingsplan wordt opgesteld binnen de visie op detailhandel. Al dan niet via afwijkingen in de regels, zullen bepaalde detailhandelsfuncties toegelaten zijn. Het bestemmingsplan is één van de instrumenten waarmee het Ontwikkelingsplan en Kwaliteitshandboek Business Park Zierikzee juridisch worden verankerd. De plannen vormen tezamen een volledig toetsingskader. Voorts heeft de gemeente een verkoop- en uitgiftebeleid, wordt er een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, vindt er een planselectie plaats en wordt er op kwaliteit gestuurd via het kwaliteitsteam.



Het historische centrum van Zierikzee ligt niet verscholen te midden van een veelal identiteitsloze uitbreiding van de woonbebouwing, maar relatief vrij in het stedelijk gebied. De nieuwe wijken Poortambacht en Noorderpolder zijn op enige afstand van het centrum als zelfstandige ruimtelijke eenheden ontwikkeld. Hierdoor raakt het open landschap op drie punten de historische stad, te weten in het noorden en westen, in de kreekzone in het noordoosten en oostelijk van Zuidhoek-Straalweg in het zuiden. De open zone rondom het centrum -de centrumschil- wordt gekenmerkt door een groene setting, waarin verschillende compacte gebouwen en functies een plaats vinden.

Aan de zuidzijde van de stad valt op dat het groene karakter van de centrumschil minder duidelijk aanwezig is. Eén zijde van 't Sas is immers tot bedrijvenzone uitgegroeid. Deze is stukje bij beetje uitgebreid waardoor een rafelige stadsrand dicht bij het centrum van de stad is ontstaan. Toch ligt er hier wel een belangrijke toegang van de stad. Met de ontwikkeling van het Business Park en de herontwikkeling van een gedeelte van het bedrijventerrein gelegen aan het Groene Weegje kan een nieuwe stadsentree worden gerealiseerd, met passende parkeervoorzieningen.

De potentie van dit gebied vraagt om een herprofilering en revitalisering van de gehele zone. Het belangrijkste openbaar-vervoerknooppunt van het eiland in deze zone is er gesitueerd. Voor intensieve functies met een hoge auto- en openbaarvervoerafhankelijkheid is deze zone een ideale vestigingsplaats.

De locatie van het Business Park Zierikzee ligt derhalve op een waardevolle plek in de gemeente, waardoor een zorgvuldige uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit hoge prioriteit heeft. Ontwikkeling van het Business Park als nieuwe stadsentree vereist daarom een afwegingskader voor economie en ruimtelijke kwaliteit volgens een manier, waarmee adequaat gereageerd kan worden op veranderende omstandigheden.

De ontsluitingsstructuur aan de zuidoostzijde van Zierikzee, met name naar het bedrijventerrein Zuidhoek-Straalweg wordt tevens verbeterd.

Verwezen wordt voorts naar paragraaf 2.1 uit het Ontwikkelingsplan, waarin het wensbeeld voor de ontwikkeling van het Business Park Zierikzee meer uitvoerig is beschreven. Er is ingegaan op de kwaliteit en de ambities vanuit de locatie.

### **3.3 Positionering in het landschap**

De locatie van het Business Park is op dit moment fysiek ingekaderd aan drie zijden. Een gevolg van deze landschappelijke inbedding is, dat de locatie een beschutte ligging heeft. Daardoor zal de toekomstige bebouwing (tot een reguliere hoogte van circa 10,5 meter) op grotere afstand – zowel vanaf de Zeelandbrug als vanuit de richting Bruinisse – vrijwel niet waarneembaar zijn. Immers, vanaf de Zeelandbrug wordt het zicht op de locatie gefilterd door de bomenrij langs de Platteweg; en vanuit de richting Bruinisse door de dijk van Zuidernieuwland en het bomenrijk gebied aan de noordzijde. Toekomstige bebouwing wordt met name pas ervaren vanaf de noordzijde bij de kruising met de Julianastraat en vanaf de zuidzijde bij de kruising met de Platteweg. Of, indien de bebouwing hoger wordt dan 10,5 meter.

In paragraaf 3.1.1 uit het Ontwikkelingsplan en hoofdstuk 8 uit het Kwaliteitshandboek, waarnaar we u verwijzen, wordt het landschappelijk casco uitvoerig besproken.

De oostzijde van de planlocatie wordt als voortuin van de stad beschouwd; aan de noordzijde is ruimte voor een hoogteaccent (zie ook paragraaf 3.1.4 uit het Ontwikkelingsplan en paragraaf 9.2.2 en paragraaf 10.2 uit het Kwaliteitshandboek) en aan de zuidzijde voor een accent door een geleding van de kopgevel. Versterking van de Platteweg staat aan de westzijde voorop.

### **3.4 Marktprofiel en behoefte**

Voor de positionering in de markt zijn drie strategische keuzes gemaakt, die inzetten op het versterken van het onderscheidend vermogen van de locatie:

- een duidelijke positionering ten opzichte van andere toplocaties in Zeeland (De belangrijkste andere toplocaties in Zeeland zijn De Poel in Goes (met name de zichtlocaties naar A58 en A256), Mortiere in Middelburg (met name de zichtlocatie naar de A58) en Vrijburg in Vlissingen);
- het actief zoeken naar marktsegmenten of type ondernemers die zich aangetrokken voelen tot de kwaliteiten en mogelijkheden van Schouwen-Duiveland in het algemeen en Zierikzee in het bijzonder;
- een eilandomvattende strategie, gericht operschikking van bedrijfsmatige functies, waardoor elk bedrijf op de juiste plaats terecht komt/kan komen en hoogwaardige bedrijven en bedrijven die uitstraling van de huisvesting van hun activiteiten of bedrijfsvoering zoeken, daadwerkelijk tot vestiging op het Business Park aangezet worden.

Gezien de ligging in de regio, de directe verbinding via de N256 en het karakter van de locatie wordt door de gemeente Schouwen-Duiveland voor de inrichting van het Business Park ingezet op een zorgvuldige en hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling. Dit stelt eisen aan de uitstraling van bedrijven, het type bedrijven en het gebruik. Het profiel van het bedrijfengebied is afgestemd op het bestaande aanbod en gericht op kleine en middelgrote, hoogwaardige bedrijven met een regionaal tot landelijk profiel. Er wordt daarbij vanuit gegaan dat er, bij een ontwikkelingstermijn van 10-15 jaar, een voldoende omvangrijke groep bedrijven - zowel van Schouwen-Duiveland als van elders - bereid is activiteiten te ondernemen op het Business Park Zierikzee.

Voortvloeiend uit het beoogde profiel en de marktstrategie zijn er verschillende marktsegmenten in beeld als vestigingsdoelgroepen voor het Business Park (zie verder hoofdstuk 4 uit het Ontwikkelingsplan). Globaal kan daarbinnen een onderscheid worden gemaakt tussen meer business-to-business bedrijvigheid en kantoren en bedrijvigheid met een meer publieksgerichte component.

#### Functiemenging

De gemeente Schouwen-Duiveland probeert met de ontwikkeling van het Business Park in te spelen op de tendens dat steeds meer kleinschalige bedrijven met een kantoorachtige uitstraling en een lage milieuhinder-categorie hun plek vinden op bedrijventerreinen. Door op het Business Park naast reguliere bedrijvigheid ook kantoren, bedrijven met een lagere milieucategorie en een hoger bezoekersaantal en eventueel een combinatie van werken met wonen, te realiseren is het mogelijk een locatie van hoge kwaliteit met een hoogwaardige uitstraling, passend bij de entree van Zierikzee, te realiseren. Dit geldt met name voor het noord-westelijk deel van het plangebied. Een goede zone-ring, waarover meer in paragraaf 5.5 van deze toelichting, is onontbeerlijk.

### Bedrijven

De vraag op Schouwen-Duiveland naar bedrijfslocaties wordt tot dusverre nauwelijks gesegmenteerd opgevangen. Uit het bedrijventerreinenprogramma blijkt dat de voorraad aan bedrijvenlocaties op Schouwen-Duiveland voor een groot deel bestaat uit een groot aantal kleinere bedrijfslocaties bij de kernen en drie grotere collectief ontwikkelde terreinen voor bedrijvigheid die het kernniveau overstijgt, te weten bedrijventerrein Bruinisse en de bedrijventerreinen Boerenweg en Zuidhoek/Straalweg. Het bedrijventerrein Boerenweg biedt geen mogelijkheden meer.

In het bedrijventerreinenprogramma maakt de gemeente twee strategische keuzes ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Ten eerste: in navolging van het Omgevingsplan Zeeland wordt nieuwe ontwikkeling van grootschalige bedrijventerreinen gefaciliteerd in de nabijheid van steden en dragende kernen; voor Schouwen-Duiveland worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid geconcentreerd in Zierikzee en eventueel in Bruinisse. Ten tweede: de nadruk wordt gelegd op een kwalitatieve differentiatie van bedrijvenlocaties. De ontwikkeling van het Business Park sluit direct aan bij deze twee strategische keuzes.

De ontwikkeling van nieuwe bedrijvenlocaties bij Zierikzee wordt in navolging van de Structuurvisie Zierikzee geprojecteerd ten zuiden van de kern.

Kwalitatief wordt in de ontwikkeling van de bedrijventerreinen onderscheid gemaakt tussen het Business Park en het bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg. Het Business Park blijft fysiek gescheiden van Zuidhoek/Straalweg en wordt gekoppeld aan de entree van de stad. Bindende factor is een representatieve, hoogwaardige en onderscheidende uitstraling die past bij de mogelijkheden van deze locatie en rekening houdt met de eisen die hier verband mee houden. Uitgangspunt is hierbij dat de locatie even belangrijk is als de eigen huisstijl. Door te kiezen voor hoogwaardig ingerichte collectieve ruimten krijgen de toekomstige vastgoedeigenaren een grotere garantie op kwaliteitsbehoud. De basis wordt hiermee gelegd voor een hecht samenwerkingsverband van gebruikers met mogelijkheden voor diverse vormen van collectieve diensten.

### **3.5 Parkmanagement**

De opzet en ambitie van het Business Park vraagt om een moderne opzet van het beheer. Het collectie organiseren van beheer wordt ook wel parkmanagement genoemd. Dit kan het kortste omschreven worden als het organiseren van het beheer, gericht op de kwaliteit op langere termijn waardoor veroudering en de noodzaak tot revitalisering in de toekomst voorkomen wordt.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 4.8 uit dit bestemmingsplan, waarin verwezen wordt naar de bestaande parkmanagementvereniging Vereniging Bedrijventerreinen Zuid.

## **4 PLAN**

### **4.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitwerking van het plan met name voor het zuid-oostelijk deel van het plangebied, waarbij het stedenbouwkundig plan en de gewenste beeldkwaliteit centraal staan. Aan dit schaalniveau zijn direct de regels en de kaart gekoppeld.

Ook nu is aansluiting gezocht bij het Ontwikkelingsplan en het Kwaliteitshandboek Business Park, welke reeds door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Kortom, deze plannen vormen door deze juridische integratie een onderdeel van de plantoelichting. Er wordt een normatieve functie aan toegekend. Deze plannen, waarnaar veelal wordt verwezen, zijn als losse bijlage aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

In de ontwerp- en realisatiefase zal het kwaliteitshandboek als toetsingskader dienen bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied (bouw- en woonrijp-fase). In het gefaseerd ontwikkelen van het bedrijvengebied waarborgt het kwaliteitshandboek de continuïteit én kwaliteit en het programma van de verschillende deelplannen in de tijd.

### **4.2 Duurzaam ontwerp**

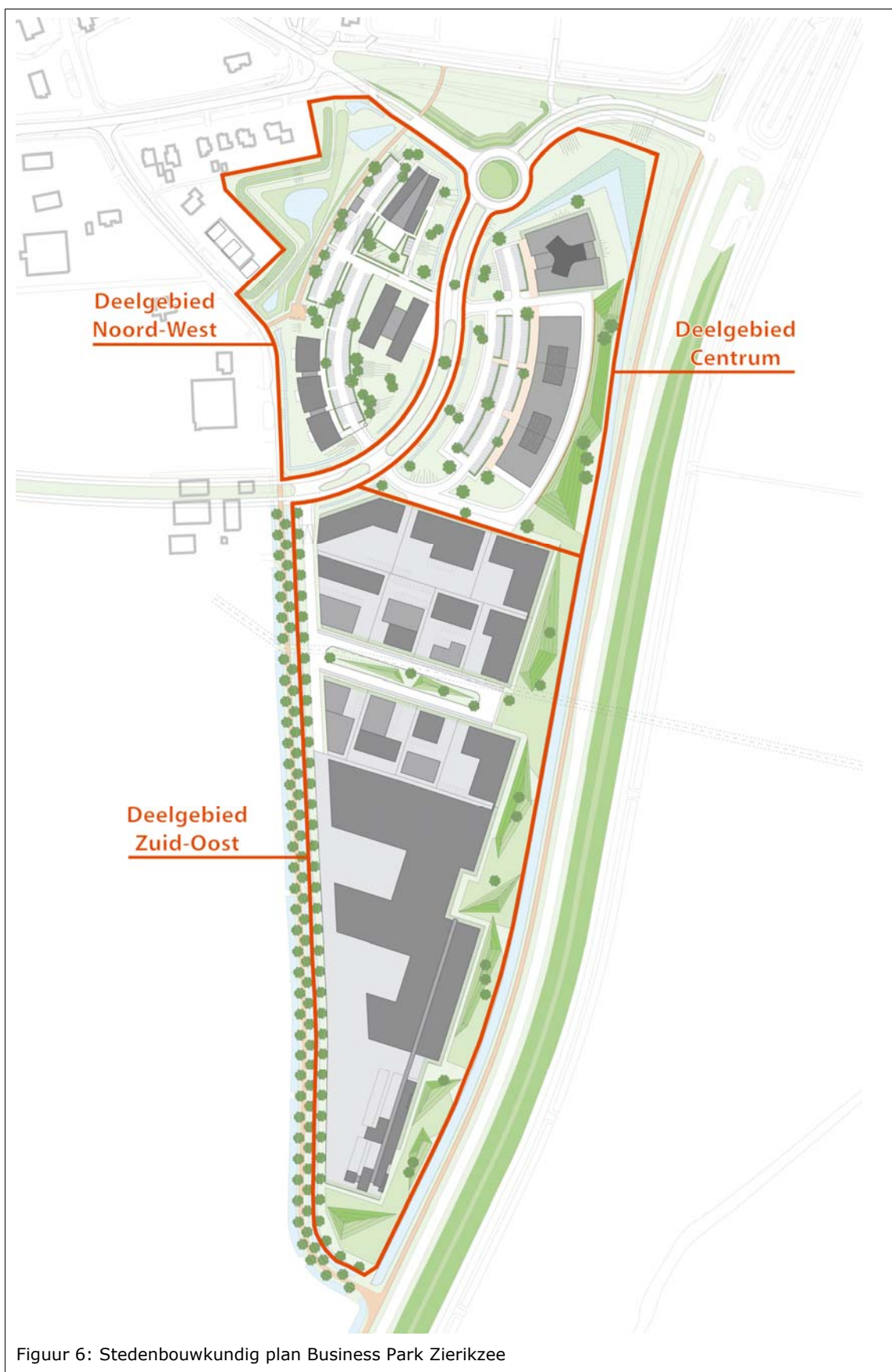
Het historische karakter van Zierikzee komt - naast de aanwezigheid van monumenten - ook tot uitdrukking in de wijze waarop stad en land in elkaar overgaan. Het creëren van een natuurlijke overgang van land naar stad is dan ook een belangrijke ontwerpaanleiding voor het Business Park. Opvallend in de overgang van land naar stad is, dat het stadssilhouet op grotere afstand zichtbaar is en de aanwezigheid van hoogteaccenten aan de rand van de stad die al bijna in het open buitengebied staan (bijvoorbeeld de Nobelpoort en de CZAV-silo).

Met name in het noordelijk deel is er aanleiding om de nieuwe stadsentree van Zierikzee te verbijzonderen met een hoogteaccent, als markering van een nieuwe poort van Zierikzee. De opbouw van het stedenbouwkundig plan is verder gebaseerd op de organisatie van bebouwing aan een bedrijvenplein in het noorden en de organisatie van kavels aan de bedrijvendam in het zuiden.

In paragraaf 3.1 en 3.2 van het Ontwikkelingsplan wordt het stedenbouwkundig plan uitvoerig besproken én is het gebied in drie deelgebieden uiteengezet (figuur 6); naar dit plan wordt verwezen.

In de noordelijke zone komt het bedrijvenplein met de poort van Zierikzee. Het bedrijvenplein is opgezet als een hoefijzervormige ruimte met begeleidende bebouwing.

In de zuidelijke zone wordt de gewenste eenheid en rust in de uitstraling naar de Weg naar de Val met name bereikt door ritme en het voorkómen van te grote direct zichtrelaties op de bedrijvendam vanaf de Weg naar de Val door een front van bedrijven. Noodzakelijke open ruimtes voor laden, lossen en opslag, dienen aan de zij- en achterkanten van de blokken te worden gepositioneerd.



#### **4.3 Deelgebied Noord-West**

Het deelgebied ten noordwesten van de nieuwe verbindingsweg naar Zuidhoek-Straalweg, zoals is verwoord in paragraaf 3.2.1 van het Ontwikkelingsplan, vormt het eerste onderdeel van het bedrijvenplein in het noordelijk deel, waarin drie (clusters van) gebouwen met een kantoorachtige uitstraling ieder op eigen wijze een plek hebben. Het meest noordelijk gelegen kantoorgebouw (Syntess) is in november 2009 in gebruik genomen.

De basis van dit deelgebied is te kenmerken als één landschap, omgeven door een wadstructuur. De zone langs de zijde van de ontsluitingsweg is droog tot vochtig en kent een kruidenrijke enigszins ruige (oever)vegetatie. De westzijde van dit deelgebied achter de woningen aan de Platteweg en de Julianastraat omvat een permanent wateroppervlak waarvan de breedte en diepte door het jaar heen verschilt afhankelijk van de wateraanvoer. Het terrein kent twee toegangen voor autoverkeer. De parkeerruimte is op efficiënte wijze bijeengebracht in twee grote vlakken. Voor langzaam verkeer is op de westflank van de welving een fietspad aangelegd.

Het deelgebied is met name geschikt voor kantoorachtige functies die qua schaal, maat en bereikbaarheidsprofiel niet meer in de binnenstad passen. Ondanks de functionele mogelijkheden zal het gebied voldoende open moeten blijven en visueel verbonden moeten worden met het open landschap tussen Straalweg en het plangebied. De focus ligt op functies met veel publieksgerichte dynamiek.

#### **4.4 Deelgebied Centrum**

Het deelgebied ten oosten van de nieuwe verbindingsweg is, zoals in paragraaf 3.2.2 van het Ontwikkelingsplan is omschreven, het tweede onderdeel van het bedrijvenplein met een aaneengesloten bebouwingswand en met als afsluiting het bijzondere kopgebouw op de hoek met de Julianastraat.

Qua 'stofferings' van de openbare ruimte is er een verschil tussen het interieur (tussen de gebouwen) en het exterieur (gericht op de Julianastraat en de Weg naar de Val):

- het interieur is sterk publieksgericht, met op elkaar afgestemde, representatieve entrees en gevels;
- het exterieur aan de Weg naar de Val is vormgegeven als onderdeel van het doorlopend schollenlandschap;
- de bebouwing aan de oostzijde wordt ingebed door een begroeid, glooiend grondlichaam dat de bevoorradingsstrook aan het zicht onttrekt.

Het centrumgebouw bestaat uit één volume van gemiddeld twee bouwlagen hoog. Incidenteel is er ruimte voor het realiseren van opbouwen die in maat en schaal ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume.

Het kopgebouw met het hoogteaccent van maximaal 20 meter dient te worden uitgewerkt vanuit een aantal randvoorwaarden. Het hoogteaccent ligt als een object vrij in de ruimte, doch vormt in de plint aansluiting op de vormgeving van het naastgelegen centrumgebouw.

Voor de zichtrelatie en de verbijzondering van het hoogteaccent is voldoende ruimte. Op grond van het belang van de plek, zal het hoogteaccent zowel qua hoogte als qua omvang, de maat van de gebouwen in het noordwestelijk deel moeten overstijgen.

In dit deelgebied kan gedacht worden aan showrooms voor woninginrichting, recreatie, watersport, outdoor- en kampeerartikelen, tenten, sport en leisure alsmede aan een bijzondere functie, in het zogenoemde kopgebouw, zoals een hotel.

#### **4.5 Deelgebied Zuid-Oost**

In het zuidoostelijk deelgebied staan de business-to-business relaties centraal en ligt de nadruk op werkfuncties met minder publiekstrekkende dynamiek. Gedacht kan worden aan een groothandel en een gemengd programma waarin opslag/distributie, werkplaats en bijbehorend kantoordeel sterk op elkaar betrokken is.

De bebouwing is, zo blijkt uit paragraaf 3.2.3 uit het Ontwikkelingsplan, gerangschikt in een efficiënte verkaveling in blokken. Essentie in het gebruik is dat de goederenafhandeling aan de zijkant of de achterzijde van de kavel plaatsvindt. Het ontvangst van publiek en/of bezoekers dient aan de voorzijde van de kavel te worden gerealiseerd.

Tussen de uitgeefbare bedrijfskavels bevindt zich een open ruimte, de bedrijvendam, waaraan de bedrijven zijn geadresseerd en waar een gedeelte van het parkeren is gesitueerd. Deze open ruimte is zo vormgegeven dat ze een overgang vormt naar het scholtenlandschap.

De bedrijvendam tussen de uitgeefbare bedrijfskavels worden gevoed door een ontsluitingsweg evenwijdig aan de Platteweg. Het ritme van de straten en de beleving van het ritme vanaf de Weg naar de Val is hierbij zorgvuldig bepaald. Het bestemmingsplan wordt dusdanig flexibel dat kan worden gekozen voor een verkaveling met twee bedrijvendammen.

Onder de noordelijk gelegen bedrijvendam bevindt zich een bestaande, ondergrondse 50 KV-leiding. Met deze leiding is in het ontwerp rekening gehouden. Binnen de zakelijke rechtzone van 4 meter breedte, mag niet worden gebouwd en mogen geen bomen geplant worden. Binnen deze zakelijk rechtstrook, zal in het najaar van 2010 een 2<sup>e</sup> 50 KV-leiding worden aangelegd. Gelet op dit gevestigd zakelijk recht ten gunste van Delta Nuts behoort dit niet tot het uitgeefbaar terrein.

#### **4.6 Uitgangspunten beeldkwaliteit**

In hoofdstuk 8 uit het Kwaliteitshandboek, waarnaar wordt verwezen, wordt eerst de beeldkwaliteit van de openbare ruimte beschreven. De uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied worden omschreven. Een verdeling is gemaakt naar de beoogde beeldkwaliteit van de het landschappelijk casco en de (hoofd-)ontsluiting en de beeldkwaliteit van de verblijfsgebieden bij het bedrijvenplein en de bedrijvendam.

De inrichting van de openbare ruimte (figuur 7 en 8) bepaalt, naast het bebouwingsbeeld van de bedrijven en de inrichting van de uitgegeven kavels, in belangrijke mate de kwaliteit en het imago van het Business Park Zierikzee. Tevens speelt juist hier het belang voor een goede aansluiting op het omliggende landschap. De openbare ruimte vormt de drager van het totale gebied. Ze houdt de losse en bedrijfsspecifieke elementen bij elkaar. Hoe sterker en steviger de drager, hoe meer vrijheid voor losse elementen.



Figuur 7: Referentiebeeld schol in de openbare ruimte

De overgang tussen de openbare ruimte en de privé-kavel wordt door middel van gestelde uitgangspunten voor de inrichting van eigen terrein gestuurd, zodat het beeld van de kavels een bijdrage vormt aan het beeld van de openbare ruimte. Deze uitgangspunten zijn beperkt tot de essentie en houden de mogelijkheid open om de eigen identiteit van het bedrijf uit te dragen en de indeling af te stemmen op het specifieke gebruik. Daarnaast bepaalt een zonering van bedrijfstypen en categorieën binnen het bedrijventerrein de uitstraling en belevingswaarde. Deelgebied Zuid-Oost voorziet in de vestiging van business-to-businessbedrijven, die vragen om een reguliere en functionele verkaveling. Deelgebied Noord-West en Centrum huisvesten bedrijven met ook een publieksgerichte component. Dit vraagt om een inrichting waar ook de bezoeker zich prettig voelt.

Binnen de heldere structuur en opbouw van het terrein vormen de verschillende bedrijven samen een geheel en sluiten aan op de omgeving. Gestreefd wordt naar een duurzaam, groen en leefbaar Business Park, waarbinnen de bedrijven hun functie optimaal kunnen uitoefenen en op een aantrekkelijke manier een samenhang voor het omliggende gebied.



Figuur 8: Referentiebeeld openbare ruimte

In hoofdstuk 9 uit het Kwaliteitshandboek, komt de gewenste beeldkwaliteit van het uitgeefbaar terrein uitvoerig aan bod. De spelregels worden gegeven voor het ontwerp en de inrichting van de bedrijfskavels en gebouwen. De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van kavels en gebouwen ligt bij de ondernemer zelf. Bij het formuleren van de spelregels is gezocht naar een balans tussen eenheid en individualiteit. Er is onderscheid aangebracht naar spelregels voor de kavels en voor de bedrijfsgebouwen.

In het Ontwikkelingsplan is aangegeven hoe op de kwaliteit gestuurd zal gaan worden én wat deze kwaliteit behelst. In dit bestemmingsplan willen wij enkele belangrijke zaken nogmaals aanhalen:

- Er is sprake van een integrale gedachte omtrent het aanleggen van groen, hetgeen weliswaar gefaseerd zal gebeuren. De ontwikkeling van het plangebied vindt gefaseerd plaats, waarbij per bedrijf is gezocht naar een passende plek binnen het bedrijventerrein. Een mogelijk gevolg hiervan is dat delen van het terrein voor een onbepaalde periode braak liggen. Voorgesteld wordt om deze terreinen in te zaaien met gras en te maaien dan wel te laten begrazen;
- Er is een duidelijk uitgifteprotocol én op de verkoop van gronden zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Business Park Zierikzee van toepassing;

- Om de planontwikkeling in goede banen te leiden en hieraan een inspirerende bijdrage te leveren is een belangrijke rol toebedacht aan een kwaliteitsteam. Het 'kwaliteitsteam Businesspark Zierikzee' begeleidt de verdere planontwikkeling en bewaakt de kwaliteit van de openbare ruimte en private initiatieven. Daarnaast draagt het team zorg voor de ruimtelijke samenhang tussen de diverse bouwplannen, waarbij het kwaliteitshandboek en het bestemmingsplan als toetsingskader en leidraad worden gebruikt. Het kwaliteitsteam bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, waar nodig aangevuld met externe deskundigen. De samenstelling van het kwaliteitsteam bestaat ten minste uit: een gemeentelijke projectleider, een plantoetser stedenbouw en landschap, een plantoetser architectuur en een vertegenwoordiging van de welstandscommissie. Er bestaat daardoor een relatie tussen datgene wat het kwaliteitsteam aangeeft en de uiteindelijke beoordeling van het bouwplan door de welstandscommissie.
- Voor een eenduidige aanleg en onderhoud van het 'groen' en het 'grijs', heeft de gemeente na zorgvuldige overwegingen gekozen voor een conventionele aanpak en financiering van het beheer en onderhoud. Het beheer en onderhoud wordt mede onder regie van de gemeente uitgevoerd en de financiering vindt plaats via de jaarlijkse inkomsten via de gemeentelijke heffingen.



Figuur 9: Referentiebeeld uitgeefbaar terrein, 3-meterzone

Zoals ook blijkt uit paragraaf 6.2 van dit bestemmingsplan, worden in de regels en de kaart van het bestemmingsplan diverse maatvoeringen en functies vastgelegd, waarmee inhoudelijk ook wordt beoogd de gewenste kwaliteit te behalen. Voor de diverse deelgebieden zijn hoogtematen op voorhand bepaald, liggen bebouwingspercentages vast en is er sprake van het dwingend bouwen in de gevellijn. Tevens wordt met name in het deelgebied Zuid-Oost veel waarde toegekend aan de 3-meterzone; een zone van doorgaans 3 meter vanaf de kavelgrens moet in principe vrij blijven van bebouwing (zie figuur 9 en 10).

De gewenste kwaliteit wordt ook verkregen door niet alle functies en bedrijvencategorieën toe te staan. Tot slot worden stringente regels gesteld aan reclame-uitingen. Deze aspecten zijn ook vertaald in een spelregelkaart bij het Ontwikkelingsplan en Kwaliteitshandboek.



Figuur 10: Referentiebeeld uitgeefbaar terrein, 3-meterzone

#### **4.7 Het plan en borging van de beoogde kwaliteit**

De locatie ligt op een waardevolle plek in de gemeente, waardoor een zorgvuldige uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit hoge prioriteit heeft. De ontwikkeling van het Business Park vereist een goed afwegingskader voor deze twee aspecten van economie en ruimtelijke kwaliteit volgens een manier, waarmee adequaat gereageerd kan worden op veranderende omstandigheden binnen vaststaande kaders.

Een goed functionerend bedrijventerrein is tevens een basis voor een florerend bedrijfsleven, gemeente en lokale samenleving. Goed beheer van het bedrijventerrein kan helpen om die kwaliteit op orde te krijgen en te houden en is bovenal goed voor ondernemer én gemeente.

Gemeente en bedrijven zijn gedurende de hele levenscyclus van het bedrijventerrein verantwoordelijk voor het op peil houden van de kwaliteit van het deel van het terrein waar zijzelf invloed op hebben:

- de gemeente voor het functioneren en de uitstraling van het openbaar gebied, en
- de bedrijven voor de uitstraling van hun eigen kavel, bedrijfspand met omliggende eigen terrein.

De levenscyclus van een bedrijventerrein is grofweg te verdelen in twee fasen, namelijk:

- het moment waarop het terrein wordt ontwikkeld en
- de tijd dat het terrein gewoon functioneert en concurrerend is ten opzichte van andere bedrijventerreinen.

Op veel aspecten (zoals bereikbaarheid, waarde onroerend goed en voorzieningenniveau) kan met de inzet van zowel gemeente als bedrijven meer worden bereikt dan door één van deze partijen afzonderlijk. Gemeente en ondernemers zullen elkaar op moeten zoeken en samen aan de slag gaan.

'Een bedrijventerrein, naast een functioneel gebied, mede ontwikkelen als visitekaartje?' Je denkt er niet zo snel aan, maar uit de voorgaande hoofdstukken is toch duidelijk gebleken dat dit wel één van de uitgangspunten is bij de ontwikkeling van het Business Park Zierikzee.

Vaak wordt een bedrijventerrein ontwikkeld om vervolgens langzaam maar zeker te verpauperen. Met alle negatieve gevolgen voor de concurrentiepositie in de regio.

Toch is dit niet nodig. Door duurzaam te ontwikkelen kan het zijn concurrentie-positie vasthouden. Een duurzaam bedrijventerrein moet ook een concurrerend bedrijventerrein blijven. Om concurrerend te blijven moeten bedrijventerreinen dan ook een continue verbetering doormaken. Als dit niet gebeurt verliezen deze terreinen niet alleen hun economische aantrekkelijkheid, maar worden ze bovendien een doorn in het oog voor omwonenden en werknemers. Het verlies aan concurrentiekracht en de kostbare opwaardering kan worden voorkomen door een continue kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein.

In de ontwikkel- en realisatiefase van het Business Park Zierikzee staat ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel, waardoor dit bedrijventerrein zich zal kunnen onderscheiden in de volgende criteria:

- *Toekomstwaarde:* Het bedrijventerrein Business Park Zierikzee kenmerkt zich door een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Het terrein is daarmee ook in de toekomst aantrekkelijk voor (her)vestiging van een grote verscheidenheid aan bedrijven. In de toekomst kan met relatief geringe inspanningen worden ingespeeld op veranderende (markt)eisen en inzichten, wensen en/of mogelijkheden van het bedrijfsleven of de overheid.
- *Gebruikswaarde:* Deze waarde komt tot uitdrukking in het functioneren van het bedrijventerrein. Factoren als bereikbaarheid en toegankelijkheid spelen hierbij een rol. De ligging van bedrijventerrein Business Park Zierikzee kenmerkt zich door een zeer goede bereikbaarheid. Er moet geen nieuwe infrastructuur worden aangelegd. Verder sluit het terrein aan op de bestaande bedrijventerreinen Zuidhoek en Straalweg.

- *Belevingswaarde:* De zorgvuldige inpassing van het Business Park Zierikzee in het landschap, de omgang met cultuurhistorische elementen en inrichting van de openbare ruimte op het bedrijventerrein spelen hierbij een belangrijke rol. Bij de ontwikkeling is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de overgang van het stedelijke bedrijventerrein naar het omliggende landschap. Bij een belevingswaarde is het van belang hoe het gebied wordt ervaren door gebruikers, passanten en omwonenden. Naast een goede landschappelijke inpassing wordt door een juiste en consistente toepassing van het kwaliteitshandboek de belevingswaarde verhoogd.

Gezien de opgave en de schaal van het bedrijventerrein is uiteindelijk dan ook niet gekozen voor het instrument parkmanagement.

#### **4.8 Beheer en onderhoud**

Beheer gaat in op het waarborgen van kwaliteit tijdens en na de realisatie van het Business Park Zierikzee. De gemeente streeft niet alleen tijdens de realisatie naar een hoogwaardige invulling van het gebied, maar evenzeer naar de waarborging van een duurzame inrichting en kwaliteit op lange termijn.

##### *Strategie beheer en onderhoud*

De ontwikkeling en realisatie van het Business Park vindt plaats in de voortuin van de stad Zierikzee. Gelet op deze bijzondere, doch gevoelige locatie is en wordt het proces van ontwikkeling zorgvuldig doorlopen. Ook tijdens en na realisatie en oplevering van de laatste bedrijfskavels vindt de gemeente het belangrijk dat zij samen met de ondernemers zorgvuldig aandacht besteed aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, door verantwoordelijkheid en zorg voor het beheer op zich te nemen.

Er moet, gezien de huidige economische situatie en de opgave, zeker voor het beheer en onderhoud geen te ingewikkeld en ontoegankelijk systeem worden gebruikt dat voor potentiële kopers en/of gebruikers beperkend is en daarmee een negatief effect kan hebben op de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein als vestigingsplaats. Voor een eenduidige aanleg en onderhoud van het 'groen' en het 'grijs' én een borging van de beoogde kwaliteit, heeft de gemeente na zorgvuldige overwegingen gekozen voor een conventionele aanpak en financiering van het beheer en onderhoud. Het beheer en onderhoud wordt mede onder regie van de gemeente uitgevoerd en de financiering vindt plaats via de jaarlijkse inkomsten via de gemeentelijke heffingen.

*Kwaliteitsborging in de exploitatiefase: beheer en onderhoud*

Het onderhoud van het bedrijventerrein bestaat in hoofdlijnen uit reiniging, reparaties, groot onderhoud en vervanging. Juist de combinatie van deze onderdelen zorgt voor de garantie op het hoogwaardige kwaliteitsbehoud, omdat dan geen afwenteling naar de toekomst mogelijk is. Het onderhoud zal gericht moeten zijn op de buitenruimte. Concreet gaat het daarbij om:

- de overgangszone naar de Weg naar de Val inclusief de fronten van gebouwen naar deze weg;
- de openbare ruimte in deelgebied Centrum;
- de openbare ruimte voor de kantoren in deelgebied Noord-West;
- de ontsluitingswegen naar de bedrijven en de kantoren en de collectieve parkeerplaatsen (de nieuwe ontsluitingsweg, de stadsentree, naar Zuidhoek-Straalweg valt er volledig buiten).

Het onderhoud van de openbare ruimte wordt volgens een eenduidig gedefinieerd en geaccepteerd kwaliteitsniveau uitgevoerd. Daarvoor zal een beeldbestek worden vervaardigd, passend binnen het vigerende groenkwaliteitsplan van de gemeente Schouwen-Duiveland, direct gekoppeld aan een beheerexploitatie. Het voordeel van een beeldbestek is dat de kwalitatief gewenste output wordt vastgelegd en niet de hoeveelheid inzet. Degene die het onderhoud uitvoert zal verantwoording moeten afleggen over het beeld en niet over het aantal keren dat het onderhoud wordt uitgevoerd.

Communicatie tussen ondernemers en de gemeente blijft zeer belangrijk, ook in de beheerfase. Het communiceren van behaalde successen is een voorwaarde om duurzame ontwikkeling en beheer van het terrein te kunnen blijven activeren en 'verkopen'. Ook minder positieve ontwikkelingen en gebeurtenissen moeten helder worden gecommuniceerd, om het vertrouwen van en draagvlak te behouden.

Het beheer en onderhoud door de gemeente wordt georganiseerd. De financiering vindt plaats via de jaarlijkse inkomsten door middel van de gemeentelijke heffingen. Voor het geval de eigenaren/gebruikers meer willen dan deze basisvoorzieningen, het onderhoud van 'groen' en 'grijs', kunnen ze op vrijwillige basis participeren in de reeds bestaande parkmanagementvereniging Vereniging Bedrijventerreinen Zuid.

In het Business Park kan gebruik worden gemaakt van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). De achterliggende gedachte is dat door het effectief bestrijden van ongewenste aanwezigheid in het openbaar gebied op bedrijventerreinen de ontstaansmogelijkheid van veel voorkomende criminaliteit in belangrijke mate wordt weggenomen. Bedrijven blijven op zo'n manier in belangrijke mate gevrijwaard van inbraak, vandalisme en brandstichting. Daarvoor is een nauwe samenwerking tussen bedrijven, brandweer, politie, gemeente en particulier beveiligingsbedrijf essentieel.

Het veiligheidsregime voor de openbare ruimte moet worden aangevuld met maatregelen op bedrijfsniveau. Aangezien mobiele surveillance tot hoge vaste periodieke lasten leidt, zal het noodzakelijk zijn de beveiliging te koppelen aan andere gebieden, zodat de kosten gedeeld kunnen worden. Op het bestaande bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg is belangstelling voor een collectieve vorm van beveiligen. Bedrijven daar zullen op vrijwillige basis besluiten of ze deelnemen, terwijl bedrijven op het Business Park bij uitgifte tot deelname verplicht worden.



## **5. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiertoe worden de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke haalbaarheids-onderzoeken toegelicht. In het Ontwikkelingsplan en Kwaliteitshandboek Business Park Zierikzee komt een aantal zaken ook aan de orde.

### **5.1 Archeologie**

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Daartoe is onder meer bepaald dat de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie door de initiatiefnemer worden betaald.

In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Aan de beleidskaart van het Beleidsplan Archeologie (behandeld in hoofdstuk 2 Beleidskader) zijn beleidsadviezen gekoppeld die als basis dienen als input voor de voorwaarden bij op te stellen gemeentelijke bestemmingsplannen. Ten aanzien van de vergunningverlening wordt een aantal gebieden onderscheiden, waarvoor verschillende drempelwaarden en voorwaarden gelden. Dit is in onderstaand schema terug te vinden:

De gemeente heeft, vanwege de gewijzigde wetgeving per september 2007, een beleidsplan Archeologie vastgesteld in de raadsvergadering van 28 februari 2008. Dit archeologiebeleid is voorzien van een gedetailleerde beleidskaart, die een overzicht geeft van gekende en te onderzoeken waarden. Zo zijn de gekende waarden onderverdeeld in: terrein van zeer hoge archeologische waarde, terrein van hoge archeologische waarde en terrein van archeologische waarde. In de te onderzoeken waarden is een onderscheid gemaakt in onderzoeksgebied A en B dan wel geen onderzoeksgebied. De beleidskaart is gedetailleerder dan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de IKAW kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn.

| Dubbelbestemming | Waarde – Archeologie 1 | Waarde – Archeologie 2                                                                                 | Waarde – Archeologie 3                                                                                      | Waarde – Archeologie 4                                                                                      | Waarde – Archeologie 5                                                                                       | Waarde – Archeologie 6                                                                                        | Waarde – Archeologie 7                                                                                        |
|------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beleidsgebied    | Archeologisch monument | Archeologisch waardevol gebied A                                                                       | Archeologisch waardevol gebied B                                                                            | Archeologisch waardevol gebied C                                                                            | Archeologisch waardevol gebied D                                                                             | Archeologisch onderzoeksgebied A                                                                              | Archeologisch onderzoeksgebied B                                                                              |
|                  |                        |                                                                                                        |                                                                                                             | AMK – kern                                                                                                  | AMK – kern                                                                                                   |                                                                                                               |                                                                                                               |
| Soort waarde     | Archeologisch monument | Gekende waarde                                                                                         | Gekende waarde                                                                                              | Gekende waarde                                                                                              | Gekende waarde                                                                                               | verwachtingswaarde                                                                                            | Verwachtingswaarde                                                                                            |
| Aanlegvergunning | Minister OC&W          | diepte > 0 cm<br>opp. > 0 m <sup>2</sup>                                                               | diepte > 50 cm<br>opp. > 30 m <sup>2</sup>                                                                  | diepte > 50 cm<br>opp. > 50 m <sup>2</sup>                                                                  | diepte > 50 cm<br>opp. > 250 m <sup>2</sup>                                                                  | diepte > 50 cm<br>opp. > 2500 m <sup>2</sup>                                                                  | diepte > 50 cm<br>opp. > 5000 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Bouwvergunning   | Minister OC&W          | diepte > 0 cm<br>opp. > 0 m <sup>2</sup>                                                               | diepte > 50 cm<br>opp. > 30 m <sup>2</sup>                                                                  | diepte > 50 cm<br>opp. > 50 m <sup>2</sup>                                                                  | diepte > 50 cm<br>opp. > 250 m <sup>2</sup>                                                                  | diepte > 50 cm<br>opp. > 2500 m <sup>2</sup>                                                                  | diepte > 50 cm<br>opp. > 5000 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Sloopvergunning  | Minister OC&W          | Tot max 30 cm<br>boven maaiveld<br>indien later<br>verstoringsdiepte > 0 cm<br>opp. > 0 m <sup>2</sup> | Tot max 30 cm<br>boven maaiveld<br>indien later<br>verstoringsdiepte > 50 cm en<br>opp. > 30 m <sup>2</sup> | Tot max 30 cm<br>boven maaiveld<br>indien later<br>verstoringsdiepte > 50 cm en<br>opp. > 50 m <sup>2</sup> | Tot max 30 cm<br>boven maaiveld<br>indien later<br>verstoringsdiepte > 50 cm en<br>opp. > 250 m <sup>2</sup> | Tot max 30 cm<br>boven maaiveld<br>indien later<br>verstoringsdiepte > 50 cm en<br>opp. > 2500 m <sup>2</sup> | Tot max 30 cm<br>boven maaiveld<br>indien later<br>verstoringsdiepte > 50 cm en<br>opp. > 5000 m <sup>2</sup> |

### Conclusie

Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven; in het plangebied zijn geen monumenten bekend. Op de IKAW is het plangebied aangeduid grotendeels met een lage archeologische verwachtingswaarde en deels als onderzoeksgebied A en B. Verkennend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het archeologisch onderzoeksgebied B is in dit bestemmingsplan planologisch beschermd in de vorm van een dubbelbestemming (Waarde - Archeologie). Er zijn (aanleg)regels opgenomen die zijn gebaseerd op de eisen en randvoorwaarden die in bovenstaand schema zijn opgenomen.

## 5.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In 2001 is voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de overdracht van het terrein. Voorafgaand aan het onderzoek is uitgegaan van de hypothese 'onverdacht terrein'. In de bovengrond met plaatselijk puinsporen en kooldeeltjes worden plaatselijk zeer lichte tot lichte verontreinigingen met kwik en lood aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Gelet op de datum van het onderzoek, is in 2010 nogmaals onderzoek verricht en is een rapport van 29 juli 2010 door Sagro Milieu Advies Zeeland opgesteld. De ondergrond en het grondwater zijn niet onderzocht.

De aangetroffen lichte verontreinigingen (kwik en zink) in de grond zijn dusdanig, dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn verdere onderzoeksinspanningen dan ook niet noodzakelijk geacht. Er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie.

#### Conclusie

In de tussenliggende periode is het plangebied in gebruik gebleven als agrarisch gebied en was er sprake van monitoring. Geconcludeerd mag derhalve worden dat de bodem in deze tussenliggende periode niet verder verontreinigd is, en dat daarom bodemverontreiniging geen belemmering voor de ontwikkeling van het Business Park vormt. Dit wordt door het onderzoek uit 2010 onderschreven.

Overigens is geen onderzoek verricht ter plaatse van bestaande bebouwing, aangezien het bestemmingsplan voor die percelen een conserverende karakter heeft.

### **5.3 Waterhuishouding**

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een watersysteem is een samenhangend en functionerend geheel van oppervlaktewater, grondwater, waterbodems, oevers en technische infrastructuur met inbegrip van de daarin voorkomende levensgemeenschappen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Start-overeenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Ook is dit verwoord in artikel 3.1.6, lid 1 sub b Bro. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen.

Voldaan moet worden aan de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden welke in werking is getreden per 22 december 2009, gelijktijdig met het Waterbeheerplan 2010-2015, vastgesteld op 15 december 2009.

Het ontwerp voor het toekomstige watersysteem voor het Businesspark te Zierikzee is door Royal Haskoning uitgewerkt in de rapportage 'Ontwerp watersysteem' van 4 oktober 2006. In de periode van 2006 tot heden is de eerste fase van het bedrijventerrein gerealiseerd, dit betreft de noord-westzijde van het plangebied. Met de inzichten opgedaan in de realisatie van de eerste fase en de opgetreden wijzigingen in het stedenbouwkundige plan voor de nog te realiseren gedeelte van het bedrijventerrein, is de behoefte ontstaan het ontwerp van het watersysteem te herzien.

De herziene rapportage van 22 april 2010 beschrijft het ontwerp voor het toekomstige watersysteem van het Businesspark te Zierikzee welke aansluit op de gerealiseerde eerste fase. Het relevante deel van de rapportage voor de waterparagraaf is onderstaand opgenomen.

#### Waterkeringen

Binnen een primaire of regionale waterkering (althans de voormalige kernzone, thans waterstaatswerk) is aanpassing van een bestaand gebouw of nieuwbouw mogelijk mits er ontheffing is verleend op grond van de keur. Een dubbelbestemming is hiervoor bedoeld. Gelet op het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening behoeven beschermingszones, die deels in het plangebied valt, niet langer bestemd te worden. Het Waterschap pleit er echter voor om toch een strook van 50 meter van die beschermingszone onder de dubbelbestemming te brengen. De regionale waterkering valt op enkele plaatsen juist in het plangebied.

#### Bodemopbouw

##### *Geologie*

De geologische opbouw is beschreven op de Geologische Kaart van Nederland. De oudste pleistocene afzettingen op Schouwen-Duiveland behoren tot de formatie van Merkssem. Deze afzettingen zijn van mariene oorsprong en worden bedekt door de Afzettingen van het Icenien die op Schouwen-Duiveland marien zijn. Het plangebied ligt op de oostelijke grens van het voormalige eiland Schouwen. Meer Pleistocene afzettingen worden ter plaatse van het plangebied niet in de ondergrond aangetroffen. De bovenkant van de pleistocene afzettingen ligt tot circa 35 meter beneden NAP. Op de pleistocene afzetting ligt het holocene pakket. Dit holocene pakket van Schouwen-Duiveland wordt grotendeels gevormd door twee mariene laagpakketten die worden gescheiden door een veenlaag. De Afzettingen van Calais vormen de oudste holocene mariene eenheid. Ter plaatse van het plangebied zijn Afzettingen van Calais van zandige aard aanwezig. Hierop liggen de Afzettingen van Duinkerke, wat de jongste holocene mariene eenheid is. De geologische kaart toont duidelijk de voormalige kreek de Gouwe tussen de voormalige eilanden Schouwen, Duiveland en Drieschor, waar het plangebied net binnen is gelegen. In de loop van de 14<sup>e</sup> eeuw raakte deze kreek verland, waarna afzettingen uit hoofdzakelijk kalkrijk zeezand bedekt met een laag zavel of lichte klei zijn ontstaan.

##### *Bodem*

De Bodemkaart van Nederland geeft voor het plangebied een beschrijving van de bodemopbouw. Het bodemgeografische gebied waar het Businesspark binnen valt, zijn de zogenaamde op- en aanwaspolders. De op- en aanwaspolder bestaan uit jonge zeekleipolders die na circa 1300 zijn bedijkt. De op- en aanwaspolders bestaan overwegend uit kalkrijke zavel- en kleigronden met een wisselende profielopbouw. Het plangebied kent een deel (oostelijk) dat in de ondergrond zeezand heeft dat tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld begint (Mn12A) en een deel (westelijk) diepere zavel- en kleigronden die naar onderen geleidelijk lichter worden zonder dat binnen 80 cm zand voorkomt (Mn35A). Deze poldervaaggronden werden vroeger ook wel schorgronden genoemd.

#### *Maaiveldhoogten*

De bestaande maaiveldhoogten variëren van circa Normaal Amsterdams Peil (NAP) +1,00 meter tot NAP-0,08 meter. Het verloop van de hoogte is van zuid richting noord. Er is er een laag gedeelte in de noordoosthoek, nabij het kruispunt van de Weg naar de Val met de Julianastraat.

#### *Bodemfysica*

Het Businesspark wordt volgens de provinciale waterkansenkaarten als weinig zettingsgevoelig aangeduid. Verder wordt het gebied geschikt tot zeer geschikt geacht voor uitbreidingen.

#### Grondwatersysteem

Voor het in kaart brengen van het grondwatersysteem en de invloeden daarvan op het plangebied is een vijftal peilbuizen geplaatst. Deze peilbuizen zijn op verschillende tijdstippen gepeild. De resultaten hiervan zijn meegenomen in het ontwerp van het watersysteem.

#### *Freatische grondwaterstanden*

In het gebied zijn de grondwaterstanden gepeild. Naast de peilingen voor de grondwaterstanden is ook één dag gedurende langere tijd gepeild om de invloed van de getijdewerking in het gebied waar te nemen. Hieruit blijkt dat deze invloed minimaal is.

#### *Grondwatertrappen*

Uit de Bodemkaart blijkt dat voor het grootste gedeelte van het Business Park uitgegaan wordt van grondwatertrap VI.

#### *Kwel en infiltratie*

Volgens de provinciale Waterkansenkaart staat het Business Park niet onder invloed van zoute kwel. In de aangrenzende omgeving is dit wel aan de orde. Het gebied is volgens deze kaarten wel op verschillende plaatsen geschikt voor infiltratie. Dit betreft met name de zuidoostkant van het gebied. Uit metingen in de peilbuizen blijkt dat het chloride gehalte van het grondwater varieert tussen de 28 en 58 mg/l. Daarmee kan het grondwater, uitzonderlijk voor Schouwen-Duiveland, als zoet worden bestempeld.

#### Oppervlaktewatersysteem

Het oppervlaktewatersysteem bestaat in de huidige situatie uit een stelsel van sloten om het plangebied heen. Het gebied is een afzonderlijk peilgebied met een hoger streefpeil dan de omgeving. Het streefpeil bedraagt NAP-1,20 meter, terwijl het streefpeil in het naastgelegen peilgebied NAP-2,20 meter bedraagt. Het gebied watert via een duiker onder de Platteweg af naar het westelijk gelegen aangrenzende peilgebied.

Het streefpeil is lager dan de gemeten grondwaterstanden in de peilbuizen. Ook bij het veldbezoek zijn op het eerste gezicht hogere waterstanden waargenomen dan NAP-1,20 meter. Waarschijnlijk komt het waterpeil in de sloten overeen met het grondwaterpeil volgens de peilbuismetingen.

De sloot langs de Weg naar de Val heeft een afvoerende functie en reguleert tevens het grondwaterpeil onder de Weg naar de Val.

Het plangebied is in de bestaande situatie niet gerioleerd. Alleen de woningen langs de Julianastraat zijn voorzien van riolering. Deze woningen zijn aangesloten op de gemengde vrijverval riolering die achterlangs de woningen loopt.



Figuur 11: Natuurloket

**Rapportage voor kilometerhok X:054 / Y:406**

| Soortgroep            | FF1* | FF23* | FF vogels | Hrl* | RL* | Volledigheid* | Detail* | Actualiteit* |
|-----------------------|------|-------|-----------|------|-----|---------------|---------|--------------|
| Vaatplanten           |      |       |           |      | 3   | goed          | -       | 1975-2007    |
| Mossen                |      |       |           |      |     | niet          |         | 1997-2007    |
| Korstmossen           |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Paddestoelen          |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Zoogdieren            |      |       |           |      |     | niet          |         | 1997-2007    |
| Broedvogels           |      |       | 2         |      | 1   | slecht        | 0%      | 1996-2007    |
| Watervogels           |      |       |           |      |     | goed          | 0%      | 96/97-06/07  |
| Reptielen             |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Amfibieën             |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Vissen                |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Dagvlinders           |      |       |           |      |     | goed          |         | 1998-2008    |
| Nachtvlinders         |      |       |           |      |     | niet          |         | 1980-2008    |
| Libellen              |      |       |           |      |     | matig         |         | 1993-2007    |
| Sprinkhanen           |      |       |           |      |     | niet          |         | 1993-2007    |
| Overige ongewervelden |      |       |           |      |     | niet          |         | 1993-2007    |

**Rapportage voor kilometerhok X:054 / Y:407**

| Soortgroep            | FF1* | FF23* | FF vogels | Hrl* | RL* | Volledigheid* | Detail* | Actualiteit* |
|-----------------------|------|-------|-----------|------|-----|---------------|---------|--------------|
| Vaatplanten           |      |       |           |      |     | slecht        | -       | 1975-1990    |
| Mossen                |      |       |           |      | 1   | goed          | 0%      | 1997-2007    |
| Korstmossen           |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Paddestoelen          |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Zoogdieren            |      |       |           |      |     | niet          |         | 1997-2007    |
| Broedvogels           |      |       | 39        |      | 7   | matig         | 0%      | 1996-2007    |
| Watervogels           |      |       |           |      |     | goed          | 0%      | 96/97-06/07  |
| Reptielen             |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Amfibieën             |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Vissen                |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Dagvlinders           |      |       |           |      |     | redelijk      |         | 1998-2008    |
| Nachtvlinders         |      |       |           |      |     | niet          |         | 1980-2008    |
| Libellen              |      |       |           |      |     | niet          |         | 1993-2007    |
| Sprinkhanen           |      |       |           |      |     | niet          |         | 1993-2007    |
| Overige ongewervelden |      |       |           |      |     | niet          |         | 1993-2007    |

Figuur 12: Gegevens natuurloket maart 2010

### Ontwerp van het watersysteem

Het Business Park maakt deel uit van het watersysteem van de Zuidhoekpolder. De open ruimtes in het plan maken het mogelijk een zoveel mogelijk zelfvoorzienend watersysteem te realiseren, waarbij de koppeling aan het grotere watersysteem van de Zuidhoekpolder eenvoudig beheersbaar wordt.

In overleg met de gemeente Schouwen-Duiveland en het waterschap Scheldestromen i.o. is ervoor gekozen om het Businesspark te rioleren met een gescheiden rioolstelsel met filtervoorziening voor het regenwater.

Het gescheiden rioolstelsel bestaat uit een vuilwaterriolering voor het bedrijfsafvalwater. Het afvalwater wordt door middel van een gemaal verpompt naar de bestaande gemengde riolering van de kern Zierikzee.

Het regenwater van de wegen, de terreinoppervlakken en de daken wordt door middel van een regenwaterriolering afgevoerd en via een bodempassage (wadi) naar het grondwater en het oppervlaktewater geleid. Wanneer het harder regent dan de afvoer naar de bodempassage aan kan, zal het regenwater vanuit de regenwaterriolering rechtstreeks overstorten op het oppervlaktewater.

### Conclusie

De eisen ten aanzien van waterkwantiteit en waterkwaliteit worden in nauw overleg met het waterschap fijngeslepen. De richtlijnen van het waterschap ten aanzien van ontwikkeling van bouwlocaties vormen de minimumeis. Het wateradvies uit juli en december 2010 zijn aan het bestemmingsplan toegevoegd bij bijlage 1 (het ontwerp-watersysteem).

## **5.4 Flora en fauna**

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Om deze reden is voor de ontwikkeling van het gehele Business Park een natuurtoets (ecoscan) uitgevoerd in juli 2006, die als bijlage 2 is toegevoegd. Deze toets is reeds opgenomen en geaccordeerd in het bestemmingsplan voor het noordwestelijk deel én heeft geleid tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

- In en/of rond het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die bescherming genieten van de Flora- en faunawet. Het merendeel van deze soorten is opgenomen in tabel 1. Voor deze soorten is bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet van kracht.
- Het is niet uitgesloten dat er streng beschermde vleermuissoorten in het plangebied voorkomen. Vernietiging van verblijfplaatsen, vliegroutes of (netto) foerageergelegenheden treedt niet op. Indien de werkzaamheden buiten het zomerhalfjaar worden uitgevoerd, treedt geen verstoring op en is er dus geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.
- Mogelijk broeden er in het plangebied streng beschermde vogelsoorten. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, treedt geen verstoring op en is er dus geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

- De voorgenomen werkzaamheden zullen geen effect hebben op de natuurwaarden van het nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied Oosterschelde. Er hoeft geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet aangevraagd te worden.
- Voor alle werkzaamheden dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Dit houdt in dat er "voldoende zorg" in acht genomen moet worden voor alle in het wild voorkomende soorten en hun leefomgeving. Deze zorgplicht dient vooral gericht te zijn op de strook bomen en struiken langs de Platteweg.

Gezien het ongewijzigd gebruik van de onbebouwde percelen sinds de datum van de natuurtoets, mag worden aangenomen dat de toets nog steeds op waarheid berust. In figuur 11 en 12 zijn volledigheidshalve nog de gegevens van maart 2010 opgenomen.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat flora en fauna geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. De planontwikkeling draagt zelfs potenties in zich voor een verbetering van de omstandigheden voor flora en fauna.

### **5.5 Milieuzonering**

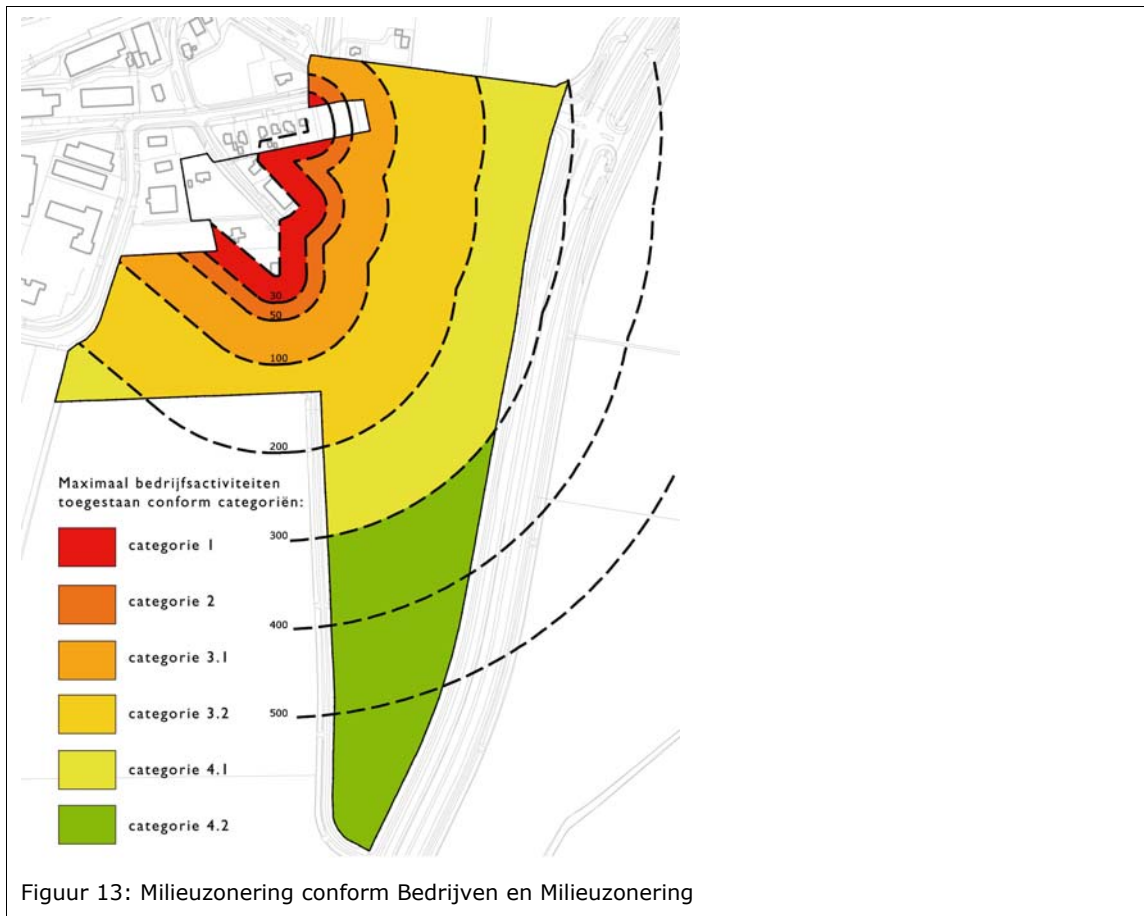
Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In het noordwestelijk deel van het plangebied zijn op grond van het bestemmingsplan Business Park, noordwestelijk deel, drie woningen ter plaatse van het voormalige naaiatelier mogelijk gemaakt; de eerste woning is in aanbouw. Er is dus sprake van een bestaande situatie met woningen, waarbij nieuwe bedrijfsactiviteiten in de nabijheid worden gesitueerd.

In dit bestemmingsplan uit 2008 is niet alleen ingegaan op de zonering tussen het bedrijventerrein en bestaande en geprojecteerde woningen, maar is ook aandacht besteed aan de geprojecteerde woningen ten opzichte van het agrarisch bedrijf Platteweg 6. Belemmeringen werden niet aanwezig geacht. Het feit dat dit agrarisch perceel toen niet, maar thans wel bestemmingsplanmatig wordt meegenomen, doet niets af aan de conclusie.

#### Invloed van de ontwikkeling van het Business Park

Voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid wordt milieuzonering toegepast conform de uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) (figuur 13). De lichtste vormen van bedrijven worden het dichtst bij de woningen gesitueerd.

Aan bedrijven in milieucategorie 2 is in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering een adviesafstand van 30 meter gekoppeld. Voor milieucategorie 3.2 geldt een adviesafstand van 100 meter.



In de VNG-publicatie worden deze afstanden vastgelegd voor de standaard uitgangssituatie 'rustige woonwijk'. In onderhavig bestemmingsplan is niet echt sprake van een standaard rustige woonwijk; dit overloopgebied, op de grens van stad en agrarisch gebied, wordt immers van oudsher reeds gekenmerkt door enige functiemenging en nabijheid van agrarische en (klein-) industriële activiteiten. Bovendien speelt de bestaande infrastructuur, de Weg naar de Val, een rol. Dit betekent dat de richtafstanden zelfs kunnen worden verkleind c.q. worden gecorrigeerd.

In het zuidoostelijk deel van het Business Park komen nieuwe bedrijven in de nabijheid van bestaande c.q. juridisch toelaatbare woningen.

Tussen dit deel van het Business Park en de woningen wordt een afstand van 100 meter aangehouden. Daarmee kunnen theoretisch binnen het Business Park maximaal bedrijven uit categorie 3.2 worden toegestaan; *echter* gelet op het specifieke karakter van het Business Park en de gewenste uitstraling, zal voornamelijk met name bedrijvigheid uit maximaal categorie 3.1 worden toegestaan. In uitzonderlijke situaties is een categorie 3.2 bedrijf toegestaan mits dit goed is beargumenteerd én het bedrijf ter plaatse passend wordt geacht.

### Conclusie

De regels zijn toegesneden op bedrijven uit maximaal categorie 3.1. Slechts in uitzonderlijke situaties kan hiervan via een omgevingsvergunning tot afwijking worden afgeweken. Aan vereiste richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.6 Geluidhinder

### Wegverkeerslawaaai

Per 1 januari 2007 is gewijzigde regelgeving Wet geluidhinder in werking getreden. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer (km) per uur geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Aangezien de doortrekking van de nieuwe verbindingsweg binnen een periode van 10 jaar is voorzien, is hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd en geactualiseerd aan de nieuwe Wet Geluidhinder (bijlage 3). De realisatie van het Business Park kan er immers voor zorgen dat de verkeersintensiteiten toenemen en dat de geluidsbelasting op omliggende woningen toeneemt. In dit onderzoek is uitgegaan van de te verwachten motorvoertuigen per etmaal over de nieuwe weg, rekening houdend met de toekomstige ontsluitingsfunctie ervan ten behoeve van het bedrijventerrein aan de Zuidhoek/Straalweg alsmede ten behoeve van de ontsluiting van het gehele Business Park. Het akoestisch onderzoek van 4 oktober 2007 heeft betrekking op de bouw van 3 nieuwe woningen aan de Platteweg, de omzetting van één bedrijfswoning naar burgerwoning, het aanleggen van een nieuwe weg en het fysiek wijzigen van de bestaande wegen Julianastraat en Trambaan alsmede de mogelijkheid om één of enkele woonwerk-eenheden te realiseren. Dit onderzoek is reeds haalbaar gebleken en juridisch verankerd tijdens de procedure voor het bestemmingsplan Business Park, noordwestelijk deel. Inmiddels is het eerste deel van de nieuwe verbindingsweg aangelegd en is de bouw van de woningen in voorbereiding.

Dit betekent dat thans alleen nog relevant kan zijn, de akoestische consequenties van de doortrekking van de nieuwe verbindingsweg ten opzichte van de uitbreiding van het Business Park. Echter aangezien binnen de uitbreiding geen geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd, is geen nader onderzoek verricht.

### Industrielawaai

Het nabijgelegen industrieterrein Straalweg heeft een vastgestelde geluidzone, waarbinnen geen gevoelige bestemmingen (zoals woningen) mogen worden gebouwd. Deze geluidszone industrielawaai komt niet in de buurt van bestaande en beoogde woningen aan de Platteweg, vlak naast het plangebied.

Daarnaast kunnen ook toekomstige bedrijven op het Business Park zelf voor geluids-overlast op de omgeving zorgen. In de voorgaande paragraaf inzake milieuzonering is op deze materie ingegaan. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

### Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering bij de opstelling en uitvoering van dit bestemmingsplan: Enerzijds is dit onderdeel al belicht in het bestemmingsplan voor het noordwestelijk deel, anderzijds behelst het zuidoostelijk deel geen geluidgevoelige bestemming én wordt voldoende afstand aangehouden tussen bedrijvigheid en woningen.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

In Europees verband zijn normen opgesteld voor (de mate van) luchtverontreiniging. Op basis van deze Europese regelgeving is op 5 augustus 2005 het Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. Het besluit heeft betrekking op zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood.

Om invulling te geven aan het aspect luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen is het begrip gevoelige bestemming ingevoerd. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag (bijvoorbeeld woongebieden), als er gevoelige groepen aanwezig zijn (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) of als er sprake is van het verrichten van inspanningen (bijvoorbeeld sportvelden).

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is ter bescherming van de gevoelige bestemmingen een normstelling voor de buitenluchtkwaliteit opgenomen; aan deze in het besluit vastgelegde grenswaarden dient bij ruimtelijke plannen en verkeersplannen expliciet te worden getoetst.

Op 17 maart 2006 heeft de Staatssecretaris van VROM het wetsvoorstel Luchtkwaliteit ingediend. Door de aanpak van de wet, in werking getreden 15 november 2007, zal de luchtkwaliteit in heel Nederland verder verbeteren, en er zo voor zorgen dat er steeds minder mensen bloot staan aan schadelijke luchtverontreiniging. Kern van de wet is de zogeheten programma-aanpak: het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk neemt een reeks aan maatregelen om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren. Per 27 november 2006 geldt het op artikel 6 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 gebaseerde meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Mrv).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening blijft een afweging van de invloed van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit, in het belang van de gezondheid van bewoners, noodzakelijk.

### Conclusie

De beoogde nieuwe functies op het Business Park zijn niet aan te merken als voor luchtkwaliteit gevoelige functies, waarmee een luchtkwaliteitsberekening voor de ontwikkeling ervan niet noodzakelijk is.

Het project Business Park is aan te duiden als een NIBM-project hetgeen betekent dat er niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

## **5.8 Externe veiligheid**

### Inrichtingen

Het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitsnormen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen - Bevi) is in werking getreden per 27 oktober 2004. Doel van dit besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen te beperken tot een aanvaardbaar minimum. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige (op grond van de Wet milieubeheer Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten.

Geconcludeerd wordt dat er geen Bevi-inrichtingen in de directe omgeving van invloed zijn op de ontwikkeling van het plangebied. Dit omdat de invloedsgebieden van deze inrichtingen niet over het plangebied reiken. Andersom zorgt de ontwikkeling van het plangebied niet tot een beperking van de Bevi-inrichtingen.

Zogenaamde 8.40 Wm-(meldingsplichtige) inrichtingen vallen niet onder de werking van het Bevi. Bij vaststelling van een besluit op grond van de Wro moet met de externe afstanden die voortvloeien uit dergelijke 8.40 amvb's wel rekening worden gehouden.

### 50 KV-leiding

Dwars door het plangebied ligt wel een ondergrondse 50 KV-leiding waarmee tijdens het ontwerp rekening is gehouden. In het najaar van 2010 komt er nog zo'n leiding. Er ligt een onbebouwde zone van 1,50 meter rondom de leidingen. De leidingen behoeven feitelijk niet specifiek bestemd te worden; in het naastgelegen bestemmingsplan Buitengebied is zulks ook niet gebeurd. Echter het komt de duidelijkheid wel ten goede, vandaar dat voor een dubbelbestemming wordt gekozen. Voor de Algemene Voorwaarden Hoogspanningsverbindingen wordt naar bijlage 8 verwezen.

Aangezien de kabels gevoelig zijn voor schade door trilling, is het van belang dat bij aanleg- en sloopwerkzaamheden hiermee rekening wordt gehouden. In de planregels is hierop ingegaan.

### Transportassen

In de nabijheid van het plangebied zijn twee relevante autowegen gelegen waarvan de invloedsgebieden over het plangebied Business Park reiken. Daarom is in opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland door ingenieursbureau Oranjewoud BV een onderzoek externe veiligheid voor het bestemmingsplan Business Park Zierikzee verricht (Projectnr. 233495, revisie 2, 17 september 2010, bijlage 6)

In dit onderzoek is naast een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) voor de N256, ook een verantwoording van het groepsrisico voor de wegen N59 en N256 opgesteld. In het kader van de totstandkoming van het onderzoek externe veiligheid heeft overleg plaatsgevonden met de Regionale Brandweer / Veiligheidsregio Zeeland.

#### *Rijksweg N59*

Op een afstand van circa 380 meter van het plangebied ligt de N59 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg is opgenomen in de gewijzigde circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRvgs, 15 december 2009). Vooruitlopend op het Basisnet geldt hiervoor een veiligheidszone van 0 meter en een risicoplaafond van 1000 wagens brandbaar gas (GF 3). Brandbaar gas (GF 3) is sterk bepalend voor de hoogte en stijging van het groepsrisico. De afstand van het plangebied tot de N59 is groter dan het invloedsgebied van brandbaar gas (325 meter). Geconcludeerd wordt dat vanwege de afstand geen invloed wordt uitgeoefend op de rekenresultaten van het groepsrisico. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N59 stelt geen beperkingen aan de ontwikkeling van het plangebied.

Officieel kan op basis van het vervoer van toxische vloeistoffen (circa 33 transportbewegingen per jaar) wel een verantwoording van het groepsrisico verplicht zijn. In het onderzoek, in de verantwoording van het groepsrisico, wordt dit scenario dan ook beschouwd.

#### *Rijksweg N256*

Op een afstand van circa 40 meter van het plangebied ligt de N256. Over deze weg vindt het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

- Plaatsgebonden risico

Uit de QRA blijkt dat er geen PR 10-6 per jaar contour aanwezig is voor de N256. De PR 10-7 en PR 10-8 per jaar contour hebben geen wettelijke status. Voor de ontwikkeling wordt voldaan aan de plaatsgebonden risiconorm. Vanuit het plaatsgebonden risico gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling.

- Groepsrisico

Op basis van de berekeningen blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt en door de ontwikkeling toeneemt. Dit heeft als gevolg dat de verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Voor het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de provinciale Beleidsvisie Externe Veiligheid. Het gemeentelijk beleid anticipeert hierop. Vanuit deze visie blijkt voor deze situatie geen uitgebreide verantwoording nodig. Deze verantwoording van het groepsrisico is in het onderzoek opgenomen in hoofdstuk 7. Door het groepsrisico verder te beschouwen en de uitgangspunten mee te nemen in de verantwoording wordt voldaan aan het provinciale beleid.

De brandweer zal bij de toetsing van de bouwplannen veiligheidseisen in acht nemen en letten op het centraal afsluitbaar zijn van de ventilatie om overlevingskansen bij het vrijkomen van een toxische wolk te vergroten.

#### Veiligheidskeuze's

Verder zijn in overleg met de Regionale Brandweer/Veiligheidsregio Zeeland en Ingenieursbureau Oranjewoud BV een aantal bewuste keuzes gemaakt om de veiligheid zoveel als mogelijk te waarborgen. Binnen het plangebied worden Bevi-inrichtingen geheel uitgesloten. Bedrijven met een milieucategorie 4 en hoger en vuurwerkopslag (ook vallend onder het vuurwerkbesluit) zijn binnen het plangebied niet toegestaan.

#### Conclusie

Op of in de directe omgeving van het Business Park zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen (of beoogd). Hieronder wordt onder andere verstaan relevante (buis)leidingen. Voorts is in het onderzoek van Oranjewoud afdoende aandacht besteed aan de transportassen. Derhalve vormt het aspect Externe Veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.9 Overige relevante zaken met betrekking tot verkeer en parkeren**

Van belang is nog het provinciale beleid met betrekking tot de provinciale wegcategorisering. Om de verkeersplanologische functies van wegen voor de toekomst veilig te stellen, geldt er een waarborgingsbeleid rond bepaalde wegen. Ontwikkelingen binnen zone mogen geen afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de weg. Nieuwe onomkeerbare veranderingen of (planologische) ontwikkelingen direct langs de weg en in strijd met de verkeersplanologische functie, dienen in principe geweerd te worden.

De Weg naar de Val is in het Omgevingsplan met een gebiedsverbindende functie aangeduid. Daarvoor geldt, aan beide zijden van de weg, een waarborgingszone van 40 meter uit de as van de weg (bij een weg met twee verkeersbanen wordt de 40 meter afgemeten vanuit de as van de meest nabij gelegen verkeersbaan). In onderhavig bestemmingsplan wordt met dit principe rekening gehouden. Dit leidt niet tot problemen zeker niet nu er geen voornemens zijn om wijzigingen aan te brengen aan de Weg naar de Val.

De ontsluitende infrastructuur dient met zo weinig mogelijk inritten te worden belast, waarbij de locatie van in- en uitritten in overleg met de gemeente worden bepaald. In voorkomende gevallen kan met een naastgelegen bedrijf een gecombineerde in- en uitrit worden gemaakt.

De infrastructuur is ondergeschikt aan de verkaveling. De oevers worden natuurvriendelijk ontworpen.

In het plangebied gelden ook regels voor wat betreft parkeren. Dit gebeurt zoveel mogelijk collectief in de noordelijke zone (noord-west en Centrum). Het parkeren in de zuidelijke zone geschiedt op de kavel. De CROW-normen 2008 zijn leidraad.

#### Conclusie

Het provinciaal beleid ten aanzien van verkeer alsmede het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeren, wordt via onderhavig bestemmingsplan in acht genomen. Derhalve zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen om tot uitvoering over te gaan.

## **5.10 Duurzaamheid**

In het Masterplan is duurzaamheid één van de uitgangspunten bij uitvoering en beheer. Het begrip duurzaam bedrijventerrein staat voor de samenwerking tussen bedrijven onderling en met overheden op een bedrijventerrein, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik. Voor het Business Park wordt – bovenop de duurzame inrichting en de duurzame waterhuishouding – het volgende voorgesteld.

### Energie

De gebouwen zullen zoveel mogelijk energie-neutraal worden ontwikkeld. Samen met de energiepartners wordt de haalbaarheid van een duurzamere energievoorziening en de operationalisering daarvan verkend op 3 niveau's:

- op bedrijfsniveau
- op samenwerkingsniveau
- op terreinniveau.

### Duurzaam bouwen

Bij voorkeur voorzien bedrijven in de eigen energiebehoefte door middel van zonne-energie of warmteterugwinning. In het kader van gewenste hoogwaardige kwaliteit van het terrein worden de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen bij de bouw- en inrichting gehanteerd.

### Milieu

De bedrijfsactiviteiten moeten inpandig plaatsvinden. Buitenopslag is toegestaan op de achterzijde van de kavels.

### Conclusie

Aan duurzaamheid wordt in het plan op uiteenlopend gebied aandacht besteed. Het vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



## 6 JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Business Park Zierikzee kan grotendeels worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van ruimte voor de beoogde en door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkeling, maar ook op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen van omwonenden. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

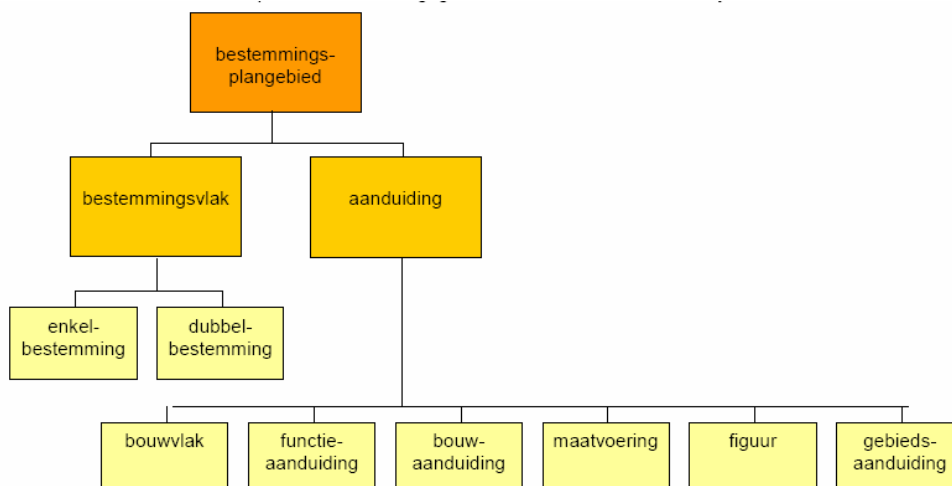
Dit bestemmingsplan betreft de planologisch-juridische verankering van het gehele Business Park. Voor wat betreft het noordwestelijk deel is de regelgeving één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Business Park, noordwestelijk deel' uit april 2008, zodat er weinig tot geen ruimte voor inspraak ontstaat. Wel heeft voor dit plangebied een vertaalslag tussen de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) plaatsgevonden. Immers het plan voor het noordwestelijk deel dateert van vóór 1 juli 2008, de datum waarop de Wro in werking is getreden.

#### Kaart en regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de kaart met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van dit bestemmingsplan bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart. Per 1 januari 2010 is de SVBP verplicht; gelijktijdig is er een verplichting tot digitalisering.

De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de kaart is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



Het spreekt voor zich dat de regels ook voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zoals deze luidt per 1 oktober 2010.

## **6.2 Toelichting op de bestemmingen**

### **1. INLEIDENDE REGELS**

#### Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

#### Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### **2. BESTEMMINGSREGELS**

#### Agrarisch (artikel 3)

In het plangebied is de strook naast de nieuwe ontsluitingsweg agrarisch bestemd. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan met uitzondering van enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De agrarische bestemming is ook toegekend aan het enige volwaardige agrarische bedrijf –een grondgebonden en/of tuinbouwveredelingsbedrijf-, welke aan de Platteweg 6 is gelegen. Qua systematiek is waar nodig en mogelijk aansluiting gezocht bij de agrarische planregels die in het omringende bestemmingsplan 'Buitengebied Zierikzee' uit 2009 voorkomen, met inachtnaam van de mogelijkheden die het plan uit 1996 aan het bedrijf bood. Regels zijn opgenomen voor maatvoeringen van gebouwen en de reikwijdte van het agrarisch gebruik. Via een verbaal bouwvlak is bepaald waar gebouwen en bouwwerken mogen worden gerealiseerd.

Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor de maatvoering. Aan een strook grond naast de beoogde nieuwe ontsluiting is tevens een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld om de bestemming te wijzigen naar 'Verkeer', op het moment dat de grond is aangekocht en inderdaad voor de weg nodig is.

#### Bedrijf - 1 (artikel 4)

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Bedrijf - 1' gebruikt. Binnen deze bestemming zijn de bedrijven met de aanduiding 1, 2 en 3.1 direct toegestaan welke zijn weergegeven op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tot op zekere hoogte is tevens perifere detailhandel branchegericht (volumineus) toegestaan, in de branches auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen.

Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een drietal grote bouwvlakken, met nadere voorwaarden omtrent bebouwingspercentages en bouwhoogtes. De exacte invulling is daarmee flexibel. Tevens is bepaald dat hoofdgebouwen met hun voorgevel in de op de kaart aangegeven (voor)gevellijn moeten worden gebouwd, daar waar zo'n gevellijn aanwezig is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bepaald op welke plaatsen deze gevellijn volledig moet of deels mag worden bebouwd; hiervoor is een percentage aangegeven. De spelregelkaart uit het kwaliteitshandboek is hierbij het uitgangspunt. Tussen de gevellijn, die met de grens van het bouwvlak gelijk loopt, en de perceelsgrens is meestal een onbebouwde zone van 3 meter gelegen. De bestemming kent tevens een erfbebouwingsregeling.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw, overige bouwwerken en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsregels opgenomen. Tevens is een afwijkingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid dient het kwaliteitsteam en/of van een onafhankelijke milieudeskundige te worden gehoord. In de begripsbepalingen van de regels bij het bestemmingsplan is duidelijk beschreven welke de rol van het kwaliteitsteam is en hoe het team die rol vervult; met name aan het kwaliteitshandboek wordt getoetst.

In de regels is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor enkele werkzaamheden die trilling kunnen veroorzaken voor de nabijgelegen 50 KV-leiding.

Tot slot zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen en om de bedrijfsbestemming in een verkeersbestemming om te zetten, zodat een tweede bedrijvendam kan worden gerealiseerd, mocht er aanleiding zijn voor een gewijzigde verkaveling.

#### Bedrijf – 2 (artikel 5)

Voor het noordoostelijk deel van het bedrijvenplein is de bestemming 'Bedrijf – 2' gebruikt. Binnen deze bestemming zijn die bedrijven met de aanduiding 1, 2 en 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten direct toegestaan, met uitzondering van een benzineservicestation zonder LPG. Tot op zekere hoogte is tevens perifere detailhandel branchegericht (volumineus) toegestaan, in de branches auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen.

Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een tweetal volledig te bebouwen bouwvlakken, met nadere voorwaarden omtrent bouwhoogtes en hoogteaccenten. De bestemming kent tevens een erfbebouwingsregeling.

Er is een afwijkingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid dient het kwaliteitsteam en/of van een onafhankelijke milieudeskundige te worden gehoord.

Tot slot zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het op de plankaart aangegeven bouwvlak te vergroten en een wijzigingsbevoegdheid om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor perifere detailhandel, volumineus, in de branches woninginrichting, watersport, sport en leisure, recreatie, outdoor- en kampeerartikelen alsmede een afwijkingsregel (ten aanzien van het kopgebouw) ten aanzien van zelfstandige kantoren, horeca én activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning.

#### Gemengd (artikel 6)

Voor een groot deel van het plangebied, het noordwestelijk gelegen deel, is de bestemming Gemengd gebruikt. Binnen deze bestemming zijn de functies kantoor, maatschappelijk, kleinschalig en/of ambachtelijk bedrijf toegestaan. Het deel van de bestemming dat grenst aan de groenvoorzieningen die als buffer naar de woningbouw aan de Platteweg en de Julianastraat fungeert is niet voorzien van een bouwvlak, hetgeen betekent dat hier geen bebouwing is toegestaan.

Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een groot bouwvlak waarbinnen een bebouwingspercentage geldt en een bouwhoogte. De exacte invulling is daarmee flexibel. Ter plaatse van het noordelijk deel van de bestemming is een hogere hoogte toegestaan dan in het zuidelijk deel om de entreefunctie en de begeleiding van het keuzemoment in de verkeersstructuur (rotonde) te accentueren. Met betrekking tot breedte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen. De bestemming kent tevens een erfbebouwingsregeling. Op de plankaart is ook een maatvoeringsvlak opgenomen, waar een bouwhoogte van maximaal 3 meter geldt, daar waar reeds een fietsenstalling is gerealiseerd.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsregels opgenomen. Tevens is een afwijkingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel in een hogere categorie voorkomen. Bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid dient het advies van een milieudeskundige te worden ingewonnen.

Tot slot zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het op de plankaart aangegeven bouwvlak te vergroten en een wijzigingsbevoegdheid om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

#### Groen (artikel 7)

Tussen de bestaande woningen aan de Julianastraat en de nieuwe gemengde zone op het Business Park is een brede zone bestemd als Groen. Deze gronden zijn, naast de reguliere groenvoorzieningen, uitdrukkelijk ook bestemd voor het watersysteem, dat in samenwerking met het waterschap voor het gebied is ontworpen. Ter plaatse van de aanduiding 'pad' in het noordwestelijk plandeel is ook een fietspad toegestaan.

Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m<sup>2</sup> toe te staan ten behoeve van nuts- en/of speelvoorzieningen.

Er is een omgevingsvergunning-stelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter bescherming van het structurele groen.

In de regels is ook een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor enkele werkzaamheden die trilling kunnen veroorzaken voor de nabijgelegen 50 KV-leiding.

#### Verkeer (artikel 8)

De bestaande wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming Verkeer. Deze bestemming is ook toegepast op de grotere gebiedsontsluitende wegen die beoogd zijn door het Business Park.

Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden in de bestemming Verkeer niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringborden verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de oprichting van een dergelijk bouwwerk wordt niet aan de bouwregels in het bestemmingsplan getoetst (artikel 43 lid 1 sub f Woningwet). Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 2 meter.

In de regels is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor enkele werkzaamheden die trilling kunnen veroorzaken voor de nabijgelegen 50 KV-leiding.

#### Wonen (artikel 9)

Een deel van de gronden in het noordwesten van het plangebied is bestemd tot Wonen. Het betreft enkele bestaande vrijstaande woningen langs de Julianastraat en de Platteweg. Het woontype vrijstaand [vrij] wordt specifiek aangeduid. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de kaart aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de kaart een dergelijke lijn is aangegeven. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de goothoogte en de totale bouwhoogte en de dakhelling van de woning. De hoofdgebouwen dienen binnen het betreffende aanduidingsvlak te worden opgericht.

De aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak. Hiervoor zijn onder andere regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte, de goothoogte en de totale bouwhoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de onoverdekte zwembadregeling en de toegestane hoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Afwijkingsregels zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de bebouwingsgrens op te richten en/of op een kortere afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en/of af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Daarnaast zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor beroeps- of bedrijfsmatig gebruik van de woning en bed&breakfast. Een omgevingsvergunning tot afwijking kan worden verleend van het gebruik ten behoeve van het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf of ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg. Hierbij dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden.

#### Leiding (artikel 10)

Een dubbelbestemming wordt opgenomen om een tweetal ondergrondse 50 KV-leidingen en de zakelijk rechtstrook te beschermen. Om de leidingen te beschermen worden enkele werkzaamheden slechts toegestaan na een afwijking en/of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

#### Waarde –Archeologie - 6 (artikel 11)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Er gelden specifieke regels voor het bouwen en er is een omgevingsvergunning-stelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor bebouwing met een grotere oppervlakte dan 2500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,50 meter. Ook is er een omgevingsvergunning-stelsel tot slopen van een bouwwerk opgenomen. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de mogelijkheid te creëren om een archeologische waarde, na onderzoek, geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

#### Waarde –Archeologie - 7 (artikel 12)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Er gelden specifieke regels voor het bouwen en er is een omgevingsvergunning-stelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor bebouwing met een grotere oppervlakte dan 5000 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,50 meter. Ook is er een omgevingsvergunning-stelsel tot slopen van een bouwwerk opgenomen. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de mogelijkheid te creëren om een archeologische waarde, na onderzoek, geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

### Waterstaat – Waterkering (artikel 13)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht. De bouw- en ontheffingsregels betreffen enkel de hoogtemaat. En bij een binnenplanse afwijking moet voor het bouwplan advies worden ingewonnen bij het Waterschap De bestemming geldt zowel voor de kernzone als een strook van 50 meter van de beschermingszone.

## 3. ALGEMENE REGELS

### Anti-dubbeltelbepaling (artikel 14)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning tot bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze regel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### Algemene bouwregels (artikel 15)

In artikel 15 zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van nader te stellen eisen bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen. Een duidelijke koppeling is gelegd met het Ontwikkelingsplan en Kwaliteitshandboek.

### Algemene gebruiksregels (artikel 16)

In artikel 16 zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten. Dit geldt ook voor het gebruik van gronden als uitstallings-, opslag-, en standplaats, ligplaats voor kampeermiddelen of als vuurwerkopslag.

### Algemene aanduidingregels (artikel 17)

In artikel 17 is een algemene aanduiding omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) opgenomen met als doel te voorkomen dat bepaalde werkzaamheden zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Aan deze vergunning kunnen nadere eisen worden verbonden.

### Algemene afwijkingsregels (artikel 18)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

### Algemene wijzigingsregels (artikel 19)

In artikel 19 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Overige regels (artikel 20)

In de overige regels is de strafbepaling verwoord ten behoeve van de opgenomen omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 21)

Artikel 21 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot.

Daarvan mag eenmalig via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af worden geweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die een omgevingsvergunning tot afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 22)

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

### Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van woningbouw en bedrijvigheid op het Business Park Zierikzee is een initiatief van c.q. namens de gemeente. De gronden zijn in het bezit van de gemeente. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Onderhavig bestemmingsplan Business Park Zierikzee regelt naast de nieuwe ontwikkeling van het gedeelte Zuid-Oost en Centrum ook de bestaande situatie van Noord-West. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform het Bro is voor het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan Noord-West niet aan de orde. De economische haalbaarheid is echter wel van belang voor de ontwikkelingsopgave Zuid-Oost en Centrum die in het plan zijn opgenomen.

Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling van de deelgebieden Zuid-Oost en Centrum. Uit onderstaande exploitatieberekening op basis van een 10 jarige exploitatie blijkt dat de totale kosten van het plan €7.645.813,= bedragen en de opbrengsten €8.240.487,= zijn.

| <b>Realisatiekosten</b>               | <b>Kosten (€)</b> |
|---------------------------------------|-------------------|
| <i>Kosten aankoop gronden</i>         | <i>2.182.004</i>  |
| <i>Plankosten</i>                     | <i>1.430.254</i>  |
| <i>Kosten bouw- en woonrijp maken</i> | <i>1.879.072</i>  |
| <i>Rente</i>                          | <i>2.154.483</i>  |
| <b>Totaal (exclusief BTW)</b>         | <b>7.645.813</b>  |

| <b>Opbrengsten</b>                              | <b>Opbrengsten (€)</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------|
| Uitgeefbare bouwpercelen + parkeer-<br>plaatsen |                        |
| <b>Totaal (exclusief BTW)</b>                   | <b>8.240.487</b>       |
| <b>Resultaat (exclusief BTW)</b>                | <b>594.674</b>         |

Hieruit kan geconcludeerd worden dat sprake is van een rendabele exploitatie die economisch haalbaar is.

## **8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG**

### **8.1 Proces van planvorming**

De planvorming, die verankerd ligt in de Structuurvisie Zierikzee, is gestart met de aankoop van het agrarische perceel. Er is vervolgens een projectgroep samengesteld die de opdracht heeft gekregen een stedenbouwkundige visie voor het Business Park gebied te ontwikkelen. Bij de ontwikkeling van de visie is het dilemma van de zichtlocatie in combinatie met de onzekerheid over de aansluitingsmogelijkheden op de Weg naar de Val nadrukkelijk aan bod gekomen. In het eerste concept-Masterplan is gekozen voor een planconcept met een samenhangende presentatie naar de Weg naar de Val in een geschakelde vorm. Het planconcept is daartoe achtereenvolgens gepresenteerd aan de provincie Zeeland alsmede aan de Sociaal-Economische Raad en de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland.

In november 2003 is voor de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland een excursie georganiseerd naar diverse zichtlocaties voor bedrijvigheid. De resultaten van de gedachtenwisseling met de gemeenteraad zijn vertaald in een aantal aanzichten naar de Weg naar de Val. In een raadsbijeenkomst in maart 2004 zijn de resultaten gepresenteerd en heeft de raad zich uitgesproken voor een samenhangende presentatie van de gevels onder de voorwaarde dat het geschakelde concept ook uit markttechnisch en financieel oogpunt haalbaar is.

Vervolgens is een werkgroep opgestart waarin de markttechnische haalbaarheid van het planconcept centraal staat. In deze werkgroep hebben naast vertegenwoordigers van de gemeente ook vertegenwoordigers van de provincie Zeeland -die het planconcept al in een vroeg stadium heeft omarmd- en van het bedrijfsleven -zowel ontwikkelende partijen, potentiële vestigers als het georganiseerde bedrijfsleven- plaatsgenomen. In de werkgroep bleek dat het planconcept als vooruitstrevend wordt ervaren, waarbij het de nodige energie zal kosten om geïnteresseerde bedrijven te overtuigen van de meerwaarde van het planconcept. In dezelfde periode is een exploitatie-opzet gemaakt die is kortgesloten met het ontwikkelingsbedrijf van de gemeente en die ook aan de werkgroep is voorgelegd. Daaruit bleek dat de ontwikkeling -op voorwaarde dat het planconcept goed aan de man gebracht wordt- financieel haalbaar is.

In mei 2004 is het planconcept gepresenteerd aan de bewoners van de Julianastraat en van de Platteweg die het meest direct geconfronteerd worden met de ontwikkeling van het Business Park. De bewoners bleken zwaarwegende bezwaren te hebben tegen het Business Park, zowel tegen de locatie als tegen het planconcept. De bezwaren van de bewoners hebben geleid tot een heroverweging van het planconcept. Daartoe zijn de bewoners uitgenodigd voor een tweetal ontwerp sessies. In de tweede sessie zijn vier alternatieven voor het planconcept, met name vanuit een oogpunt van ontsluiting, geschetst. Deze vier alternatieven zijn tegen elkaar afgewogen en twee van de alternatieven zijn uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en in exploitatieve termen vertaald.

Het eindresultaat van dit ontwerpproces was het Masterplan Business Park Zierikzee (januari 2005), inclusief een (vertrouwelijk) financieel kader. In dit Masterplan is het stedenbouwkundig plan verder verfijnd en uiteengezet. Het Masterplan is in mei 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op basis van het Masterplan is de planvorming verder ter hand genomen. De aandacht richtte zich in de eerste plaats op de verwerving van een deel van het agrarische perceel en de verplaatsing van de opstallen van Platteweg 10, teneinde de aanleg van de nieuwe verbindingsweg mogelijk te maken. Onderhandelingen over de verplaatsing van de bedrijfsopstallen en de verwerving van de benodigde agrarische gronden zijn inmiddels afgerond.

In de tweede plaats is een Europese aanbesteding uitgevoerd om een marktpartij te selecteren die samen met de gemeente de ontwikkeling van het Business Park ter hand wil en kan nemen. De aanbestedingsprocedure heeft niet geleid tot gunning aan een marktpartij, maar heeft wel bevestigd dat met name het noordwestelijk deel van het Business Park economische potentie heeft. Voor het deel ten zuidoosten van de nieuwe verbindingsweg heeft de aanbestedingsprocedure het denken aangescherpt. Omdat tegelijkertijd ook de vraag van beeldbepalende Zierikzeese bedrijven voor vestiging op het noordwestelijk deel van het Business Park manifest werd, is besloten de planologische regeling te knippen en eerst het noordwestelijk deel en de nieuwe verbindingsweg planologisch te regelen. Dit besluit heeft zijn juridische vertaalslag gekregen in het bestemmingsplan Business Park, noordwestelijk deel uit april 2008 op basis waarvan thans een eerste bedrijf gevestigd is. Voor het zuidoostelijk deel zou de planvorming daarna een slag verder gebracht, op basis waarvan later een planologische regeling wordt vervaardigd. De nieuwe verbindingsweg moest eerst worden aangelegd, voordat het zuidoostelijk deel in ontwikkeling kan worden genomen.



Figuur 14: Luchtfoto bestaande situatie

In de derde plaats is het plan verder getoetst aan hogere beleidskaders. Met name het Omgevingsplan Zeeland is in de beschouwing betrokken. En ook het bedrijventerreinen-programma is in deze periode tot stand gekomen.

In het voorjaar van 2010 is tot slot een Ontwikkelingsplan en Kwaliteitshandboek opgesteld voor het Business Park. Deze beide documenten, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2011, vormen de onderlegger voor dit bestemmingsplan en zijn ermee juridisch verankerd.

## **8.2 Inleiding maatschappelijke toetsing**

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en de bepalingen in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het voorontwerpbestemmingsplan Business Park Zierikzee de inspraakprocedure doorlopen.

Het voorontwerpbestemmingsplan Business Park Zierikzee heeft vanaf 19 november 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Niemand heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt een reactie op het voorontwerpplan in te dienen.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties. Daarnaast hebben enkele andere instanties en organisaties de mogelijkheid gekregen op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

In paragraaf 8.3 tot en met 8.5 worden de resultaten van de inspraak- en vooroverlegprocedure van dit voorontwerpbestemmingsplan beschreven. Daarbij is – indien van toepassing – aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. Naast de aanpassingen naar aanleiding van de reacties uit vooroverleg worden ook aanpassingen voorgesteld naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.

## **8.3 Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente Schouwen-Duiveland in november 2010 zes overleginstanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Business Park Zierikzee:

1. Provincie Zeeland afdeling Ruimte, Milieu en Water;
2. Waterschap Zeeuwse Eilanden;
3. Ministerie van VROM;
4. Veiligheidsregio Zeeland;
5. Kamer van Koophandel voor Midden en Noord Zeeland;
6. N.V. Delta Nuts.

Van de geboden gelegenheid om te reageren hebben de onder 1, 2, 4 en 5 genoemde instanties gebruik gemaakt. De onder 3 genoemde instantie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het plan en zich verder te onthouden van commentaar.

#### SAMENVATTING EN BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

Opmerking: De onder 1, 2, 4 en 5 genoemde overlegreacties zijn samengevat; afschriften van alle vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 4 van het bijlagenboek.

#### **O-1 Provincie Zeeland afdeling Ruimte, Milieu en Water**

ingekomen op 27 januari 2011

##### Reactie:

1. De provincie adviseert het voor deze ontwikkeling door de gemeente geactualiseerde en door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bedrijventerreinenprogramma toe te voegen aan bijlage 7 van het bijlagenboek.
2. Het bestemmingsplan maakt perifere en/of volumineuze detailhandel mogelijk. Het bestemmingsplan dient hierbij te voldoen aan de kaders gesteld voor het provinciaal detailhandelsbeleid zoals geformuleerd in het Omgevingsplan 2006-2012 en juridisch verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het ontbreekt in het voorontwerp aan een toelichting hoe invulling is gegeven aan deze kaders. Met name de gewenste geconcentreerde vestiging en de relatie Boerenweg/Haringvlietplein verdienen de aandacht.
3. Het begrip "perifere detailhandel" dient aangescherpt te worden en tot uitdrukking dient te komen dat het bij Business Park Zierikzee gaat om "laagfrequente en doelgerichte aankopen".
4. De binnen bestemming 'Bedrijf – 2', wro-ontheffingsgebied opgenomen zelfstandige kantoorfunctie (> 200 m<sup>2</sup>) is alleen mogelijk na een ontheffing van Gedeputeerde Staten. Artikel 5.5 onder d dient overeenkomstig uitgebreid te worden.
5. Het begrip "cultuur en ontspanning" (artikel 1 lid 42) is erg ruim omschreven. De vraag is of alle genoemde activiteiten functioneel en ruimtelijk wenselijk zijn.
6. Zowel binnen de bestemming 'Gemengd' als 'Bedrijf – 2' is de functie horeca mogelijk. De Provincie vraagt de gemeente terughoudend om te gaan met de horecafunctie op het Businesspark en te overwegen de horecafunctie te beperken tot één van de genoemde bestemmingsgebieden.

##### Beantwoording gemeente:

1. *De gemeente neemt het advies over.*
2. *De gemeente breidt de toelichting (paragraaf 2.2 en 2.3) uit.*
3. *De gemeente scherpt het begrip aan (uitbreiding begrippenlijst en aanpassing regels in 'Bedrijf – 1' en 'Bedrijf – 2').*
4. *De gemeente breidt het artikel 5.5. onder d (na verplaatsing artikel 5.6.4 nieuw, zie hieronder ambtshalve aanpassing A-3) uit met de eis van ontheffing van Gedeputeerde Staten.*
5. *De gemeente schrapt activiteiten "attractiepark, dierentuin, evenemententerrein en kinderboerderij" uit het begrip "Cultuur en Ontspanning".*
6. *De bestemming 'Gemengd' ligt reeds vast binnen een bestaand plan. Echter, de gemeente kan zich vinden in de zorg van de provincie en schrapt de horecafunctie uit de bestemming 'Gemengd' en kiest voor de mogelijkheid van horeca in 'Bedrijf - 2'.*

Conclusies:

De reactie onder 1 leidt tot aanpassing van het bijlagenboek.  
De reactie onder 2 leidt tot aanpassing van de toelichting.  
De reacties onder 3, 4, 5 en 6 leiden tot aanpassing van de regels.

**O-2 Waterschap Zeeuwse Eilanden**

ingekomen op 17 december 2010

Reactie:

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de regionale waterkering. De waterkering (waterstaatswerk en beschermingszones) ligt in het plangebied. De verbeelding en de regels dienen overeenkomstig, conform de Ruimtelijke Verordening Zeeland, te worden aangepast.

Beantwoording gemeente:

*De toelichting, regels en verbeelding worden aangepast.*

Conclusies:

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en de verbeelding.

**O-4 Veiligheidsregio Zeeland**

Ingekomen op 21 december 2010

Reactie:

1. Voorschrift 5.1.1 sluit een *benzineservicestation zonder LPG* uit. Een benzine-servicestation mét LPG mag blijkbaar wel. Dit is echter een BEVI-inrichting, welke volgens de Toelichting (paragraaf 5.8) wordt uitgesloten. De veiligheidsregio adviseert voorschrift 5.1.1 aan te passen en de verkoop van LPG uit te sluiten in plaats van toe te staan.
2. Adviesbureau Oranjewoud heeft met betrekking tot externe veiligheid aanvullend onderzoek verricht. Naar aanleiding van dit onderzoek adviseert Oranjewoud nadere (bouw)regels op te nemen om overlevingskansen bij het vrijkomen van een toxische wolk te vergroten. Veiligheidsregio Zeeland sluit zich aan bij dit advies.
3. Tevens adviseert Oranjewoud de regels in het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat extra kwetsbare groepen (verminderd zelfredzamen) niet in het invloedsgebied aanwezig kunnen zijn. Veiligheidsregio sluit zich aan bij dit advies.

Beantwoording gemeente:

1. *Dat artikel 5.1.1. van de regels Benzinestation-zonder-LPG uitsluit wil niet zeggen dat een Benzinestation-mét-LPG is toegestaan. Benzinestation-zonder-LPG is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein en Gemengd, Benzinestation-mét-LPG niet. Een Benzinestation-mét-LPG is dus nergens op het Businesspark toegestaan.*  
*In artikel 5.1.1 wordt een uitzondering gemaakt op de lijst van toegestane bedrijven. Feitelijk houdt dit in dat binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' wél een benzinestation (zonder LPG) is toegestaan en binnen bestemming Bedrijf-2 niet.*

2. *Het regelen van een centrale afsluiting van de ventilatie is ruimtelijk niet relevant en daarom niet in het bestemmingsplan te regelen. Bij nieuwbouw kunnen veiligheidseisen gesteld worden door de brandweer. Dit is het moment waarop rekening gehouden kan worden met de wens centrale afsluiting van de ventilatie te realiseren.*
3. *Het gaat om een bestaand plan met een reeds vergunde situatie.*

Conclusie:

Geen van de reacties leidt tot aanpassingen.

**O-5 Kamer van Koophandel Noord en Midden Zeeland**

Ingekomen op 17 januari 2011

Reactie:

1. Het bestemmingsplan legt, met het oog op de uitstraling van Business Park, gedetailleerd vast welke bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. De regelgeving mag echter niet te rigide zijn. Immers, juist vanwege de kwaliteitsbeleving is het van belang dat het project binnen een redelijk termijn wordt gerealiseerd.
2. De regels met betrekking tot parkeren zijn te uitgebreid. De verplichting opnemen op eigen terrein gelegenheid te creëren voldoet ook. Tenslotte zijn voor de bestemming 'Gemengd' (ook) geen parkeernormen opgenomen.
3. Het opnemen van een regeling voor reclame-uitingen voert erg ver.
4. Het is jammer dat er niet is gekozen voor parkmanagement.

Beantwoording gemeente

1. *De regelgeving is zo opgezet dat kwaliteit is gewaarborgd. Tijdsdruk kan geen reden zijn de beoogde kwaliteit te laten varen. Overigens zijn de provinciale en gemeentelijke beleidsregels van dien aard dat flexibeler regelen niet mogelijk is.*
2. *De manier waarop het parkeren is geregeld heeft alles te maken met het hoogwaardig karakter van de ontwikkeling. De bestemming 'Gemengd' is een reeds bestaand plan. Dit wijkt daarom af van de andere (nog te ontwikkelen) bestemmingen. Bovendien is met het oog op nieuwe ontwikkelingen aansluiting gezocht bij de thans geldende CROW-normen.*
3. *Ook het regelen van de reclame-uiting heeft te maken met de gewenste kwaliteit. Het doel is het tegengaan van een wildgroei aan reclame-uitingen en het kunnen waarborgen van een kwalitatief eenduidig beeld.*
4. *In overleg met ondernemers, vastgoedpartners en ter zake deskundige advocaten zijn de voor- en nadelen van parkmanagement gewikt en gewogen. Gezien de relatief kleine omvang van de ontwikkeling is besloten niet te kiezen voor parkmanagement. Verwacht wordt dat de financierbaarheid van bijkomende kosten in de huidige economische tijd problematisch is en dat de (zwaar opgetuigde juridische) constructie inhoudelijk geen toegevoegde waarde heeft.*

Conclusie:

Geen van de reacties leidt tot aanpassingen.

#### **8.4      Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Business Park Zierikzee' heeft vanaf 19 november 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Niemand heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt een schriftelijke of mondelinge reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

#### **8.5      Ambtshalve aanpassing**

##### **A-1**

Voor de ontsluiting van de stadsentree is een bredere strook bestemming 'Verkeer' nodig dan nu op de verbeelding staat ingetekend. Deze strook dient te worden aangekocht van de huidige eigenaar (agrariër). Vooruitlopend op de grondverwerving wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op deze manier behoudt de grond de huidige bestemming 'Agrarisch' maar is geen aparte bestemmingsplanprocedure vereist zodra de grond aangekocht en benodigd is voor 'Verkeer'.

##### **A-2**

Bij het naast elkaar leggen van de diverse bestemmingsplannen (Bestemmingsplan 'Buitengebied', 'Kom Zierikzee', 'Bedrijventerrein Zierikzee' en 'Voorontwerp Business Park') is gebleken dat een gedeelte aangrenzend aan de Platteweg en een hoekje Zerkweg onbestemd blijven. Deze beide stukken worden toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Business Park Zierikzee'.

##### **A-3**

In de artikelen 5.5, lid b tot en met 5.5, lid d zijn "afwijkingsmogelijkheden voor gebruik" opgenomen. Het opnemen in de regels van een dergelijke afwijkingsmogelijkheid (via omgevingsvergunning) is alleen toegestaan wanneer het een ondergeschikte afwijking betreft. De vraag is of hiervan in onderhavige artikelen sprake is. Om discussie en onverbindendverklaring van de artikelen 5.5, lid b tot en met 5.5, lid d te voorkomen worden de hierin geregelde "afwijkingsmogelijkheden voor gebruik" veranderd in een "wijzigingsbevoegdheid" en ondergebracht bij artikel 5.6.

##### **A-4**

Dwars door het plangebied heen loopt de bestemming 'Leiding'. Deze dubbelbestemming heeft betrekking op twee 50 KV kabels van Delta Nuts. Aangezien deze kabels gevoelig zijn voor schade door trilling is het van belang dat bij aanleg en/of sloop rekening wordt gehouden met deze kabels. Daarom worden de regels uitgebreid met eisen gesteld aan aanleg en/of sloop in de directe nabijheid van de kabels.

##### **A-5**

Er zijn nog enkele details die aanscherping verdienen. Deze aanscherping wordt aangebracht in het ontwerp.

