



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg



GEMEENTE SCHOUWEN- DUIVELAND

Ruimtelijke onderbouwing

‘Film- / theaterzaal ‘De Weverij’ te Zierik-
zee’



Rothuizen van Doorn 't Hooft  Architecten
Stedenbouwkundigen

Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 Middelburg
telefoon (0118) 653737
fax (0118) 615912

www.rdh.nl

Middelburg Breda



gemeente

Schouwen-Duiveland

titel

Ruimtelijke onderbouwing 'Film-/theaterzaal 'De Weverij' te Zierikzee'



IMRO-nummer

NL.IMRO.1676.00030Gro-0001

projectnummer

SD4103

datum

15 juli 2011

status

definitief



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

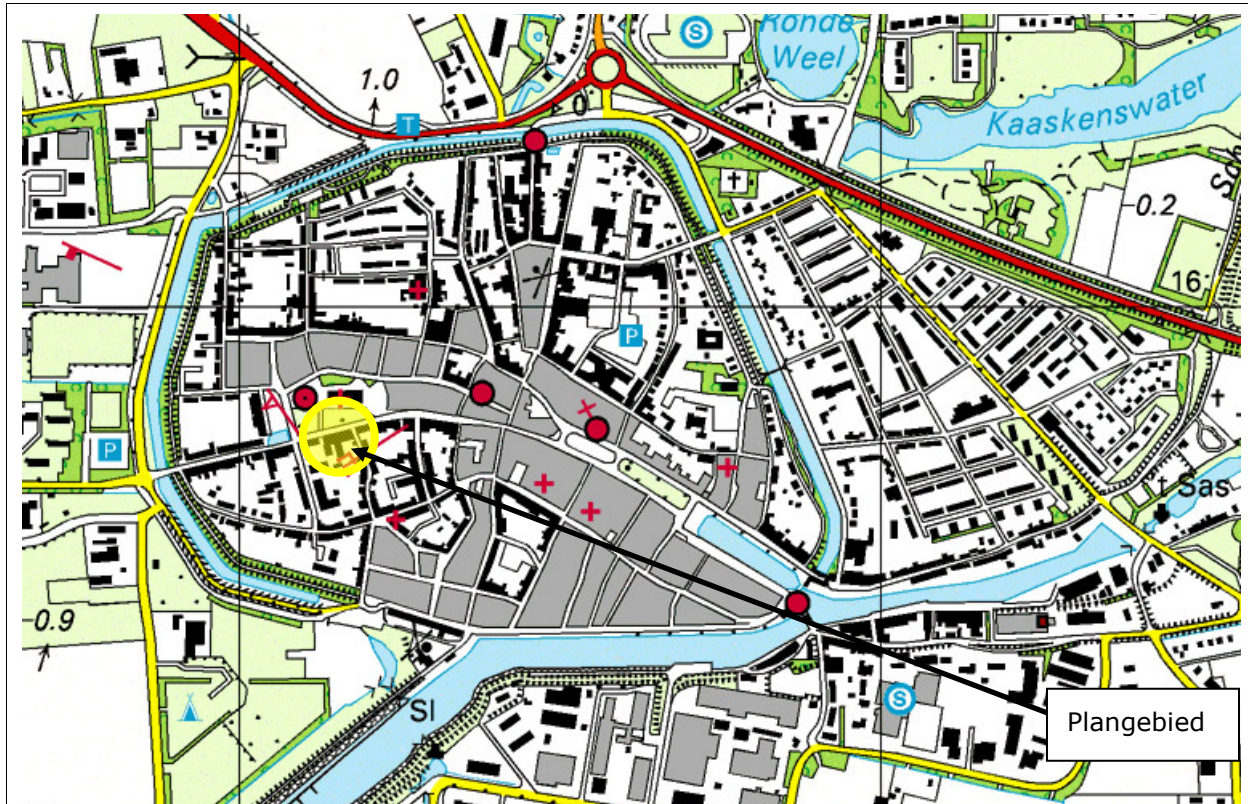
In het kader van de realisering van de nieuwe film-/theaterzaal 'De Weverij' aan Kerkhof 3 te Zierikzee.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opbouw	4
2	SITUATIESCHETS	7
2.1	Ruimtelijke context	7
2.2	Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Toetsing beleidskaders	19
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
4.1	Geluidhinder	21
4.2	Milieuhinder	21
4.3	Bodemverontreiniging	21
4.4	Archeologie	23
4.5	Water	24
4.6	Flora en fauna	27
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Overige kabels en leidingen	29
4.9	Luchtkwaliteit	29
4.10	Duurzaam bouwen	30
4.11	Molenbiotoop	30
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6	PROCEDURELE ASPECTEN	35
7	MOTIVERING	37
7.1	Afweging	37
7.2	Conclusie	37

BIJLAGEN

1. Exploitatieoverzicht;
2. Verkennend bodemonderzoek;
3. Archeologisch onderzoek;
4. Reactie van het Waterschap Zeeuwse Eilanden.



Figuur 1: Ligging projectlocatie



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gebouw 'De Weverij' aan Kerkhof 3 was oorspronkelijk een herenhuis uit de 18^e eeuw. In de 19^e eeuw heeft het gebouw dienst gedaan als calicotweverij. In 2005 lanceerde de eigenaar woningcorporatie Zeeuwsland het plan om het pand om te bouwen tot woonservicecentrum. Sindsdien staat het pand leeg.

Door het verdwijnen van het theater 'Mondragon' in Zierikzee, maar eigenlijk in heel Schouwen-Duiveland, een leegte op cultureel vlak ontstaan.

Woningbouwvereniging Zeeuwsland en Stichting Renesse hebben de handen ineengeslagen om samen 'De Weverij' gelegen aan Kerkhof 3 in Zierikzee onder handen te nemen met als doel om in hartje Zierikzee een bruisende culturele voorziening te realiseren. Om dit te realiseren is de stichting 'De Weverij' opgericht.

Het plan voorziet in de restauratie van 'De Weverij' tot een multifunctionele ruimte. Daarachter wordt een nieuwe filmzaal annex klein podiumvoorziening gebouwd. Deze theaterzaal is verbonden met 'De Weverij'. In het deel van De Weverij komt onder andere de functie van foyer. Het nieuwe theater krijgt een capaciteit van honderd stoelen, met filmtheater Zierikzee (fiZi) als hoofdgebruiker. In aanvulling op de filmactiviteiten biedt De Weverij als culturele voorziening een podium voor theatervoorstellingen, debatten, kleinkunst, lezingen en andere manifestaties.

Om de nieuwe functie aan Kerkhof 3 mogelijk te maken is bij de gemeente Schouwen-Duiveland een verzoek ingediend voor de realisatie van een film-/theaterzaal aan Kerkhof 3 te Zierikzee. De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een straatnamenkaart van het omliggende gebied afgebeeld.

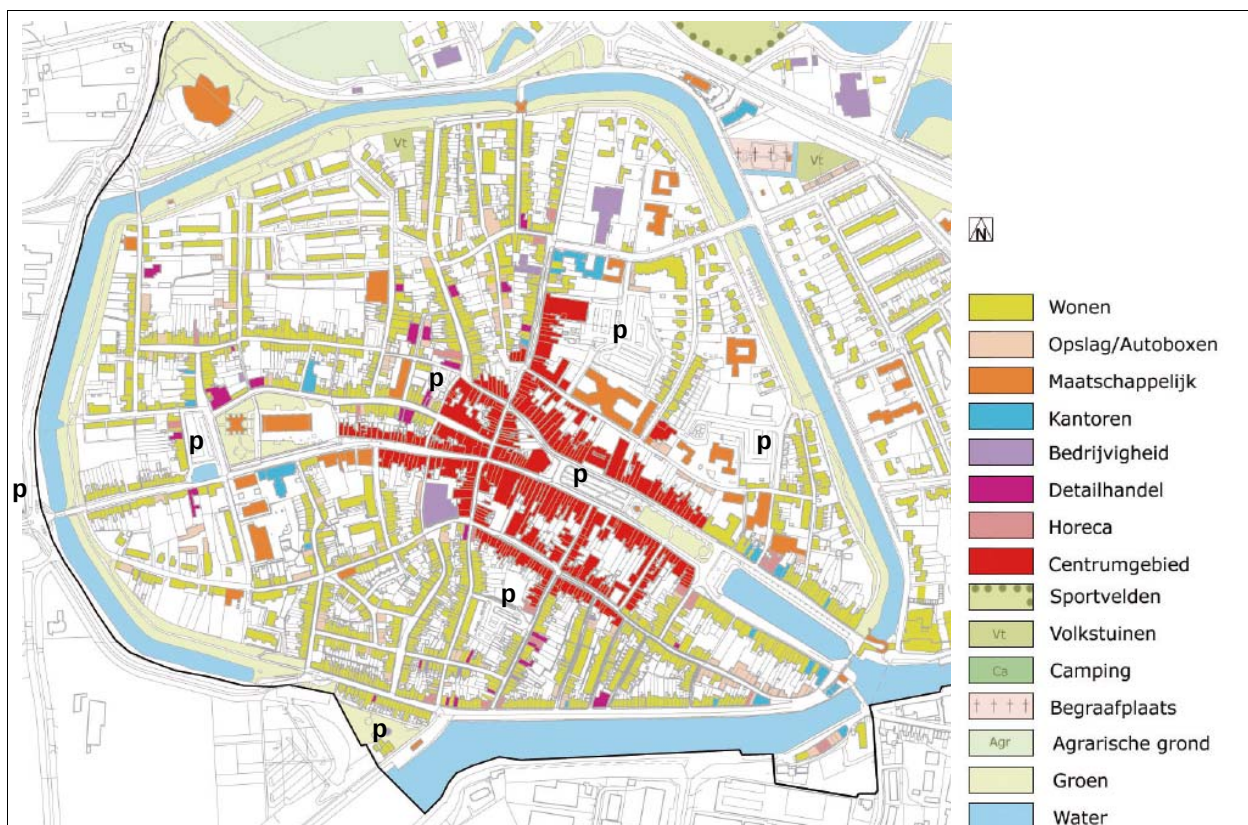
De gronden waarop de beoogde uitbreiding van de film-/theaterzaal is gelegen vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' (vastgesteld door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland d.d. 29 januari 2009) en hebben de bestemming 'Kantoor'. De functie van een film-/theaterzaal is niet passend binnen deze bestemming. Bovendien is het bouwvlak exact om het bestaande pand gelegd, de rest van het perceel mag niet worden bebouwd. Daarnaast valt het plangebied in verschillende dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Beschermd Stadsgezicht', 'Archeologisch Waardevol gebied A' en 'Archeologisch Waardevol gebied B'. Dit betekent dat enerzijds in principe geen wijzigingen in het gevelbeeld en dakenlandschap worden aangebracht. Anderzijds betekent dit dat bepaalde voorwaarden aan het bebouwen en gebruiken van de gronden wordt gesteld. Ook kent het bestemmingsplan geen binnenplanse wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de ontwikkeling.

De gemeente Schouwen-Duiveland is voornemens de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te verlenen.

Het voorliggend document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden.

1.2 Opbouw

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In het 2^e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in het 3^e hoofdstuk de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in het 5^e hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



Figuur 3: Functiekaart



Figuur 4: Luchtfoto ontwikkelingslocatie

2 SITUATIESCHETS

2.1 Ruimtelijke context

Ruimtelijk-functionele structuur

De functionele opbouw in verschillende delen van Zierikzee verschilt sterk. Gezien de concentratie van een grote hoeveelheid maatschappelijke en commerciële voorzieningen heeft de binnenstad van Zierikzee niet alleen verreweg de belangrijkste centrumfunctie van de stad, maar ook voor het gehele eiland Schouwen-Duiveland. De gebieden daaromheen worden vooral gekenmerkt door de woonfunctie en sportieve en recreatieve voorzieningen.

De ruimtelijk-functionele structuur van de binnenstad wordt gekenmerkt door een sterke verweving van wonen met centrumvoorzieningen als kantoren, winkels en horeca. Deze functionele diversiteit in de oude historische kern past bij een levendige en dynamische kern.

De gehele binnenstad van Zierikzee heeft een belangrijke woonfunctie. Zelfs binnen het kernwinkelgebied is de woonfunctie boven de horeca- en winkelpanden in ruime mate aanwezig. De woonmilieus laten zich kenmerken door een sterke mate van differentiatie. Daarnaast zijn in het centrum een groot aantal zakelijke dienstverleners gehuisvest. Zo vindt men op een aantal centrale en representatieve locaties zoals de Oude Haven, het Havenplein en het Havenpark banken, makelaars-, advocaten- en notariskantoren. Ook maatschappelijke en publieke dienstverlening wordt verspreid door de binnenstad aangetroffen. Niet te vergeten is ook de kleinschalige bedrijvigheid, die verspreid door de binnenstad aanwezig is.

Zeer kenmerkende en aanwezige functies in de binnenstad, althans in het centrale deel daarvan, zijn echter voornamelijk detailhandel en horeca. Het winkelhart van Zierikzee wordt gekenmerkt door een vorkstructuur en wordt gevormd door de Dam, de Mol, de Appelmarkt en het Havenplein. Secundaire winkelstraten zijn de Korte Sint Jansstraat, de Melkmarkt, de Poststraat, het Havenplein en de Sint Domusstraat. Hier is de historische setting van elementair belang voor de uitstraling van het winkelgebied. De omvang van het winkelaanbod is gerelateerd aan het aantal inwoners aanzienlijk, en vormt een belangrijke trekpleister van de stad. De aanwezige horeca heeft naast een ondersteunende functie ook een autonome aantrekkingskracht. Van concentratie van de horecavoorzieningen is nauwelijks sprake. Op een beperkte concentratie bij de Schuithaven na, ligt de horeca verspreid over de binnenstad. In figuur 3 is de functiekaart van de binnenstad weergegeven.

Zierikzee is een echte monumentenstad. In de stad komen in totaal meer dan 500 rijksmonumenten voor, voornamelijk in de bijzonder waardevolle historische binnenstad. Deze binnenstad is daarnaast ook als geheel beschermd onder de titel 'beschermde stadgezicht'. Het pand 'De Weverij' betreft echter geen monument.

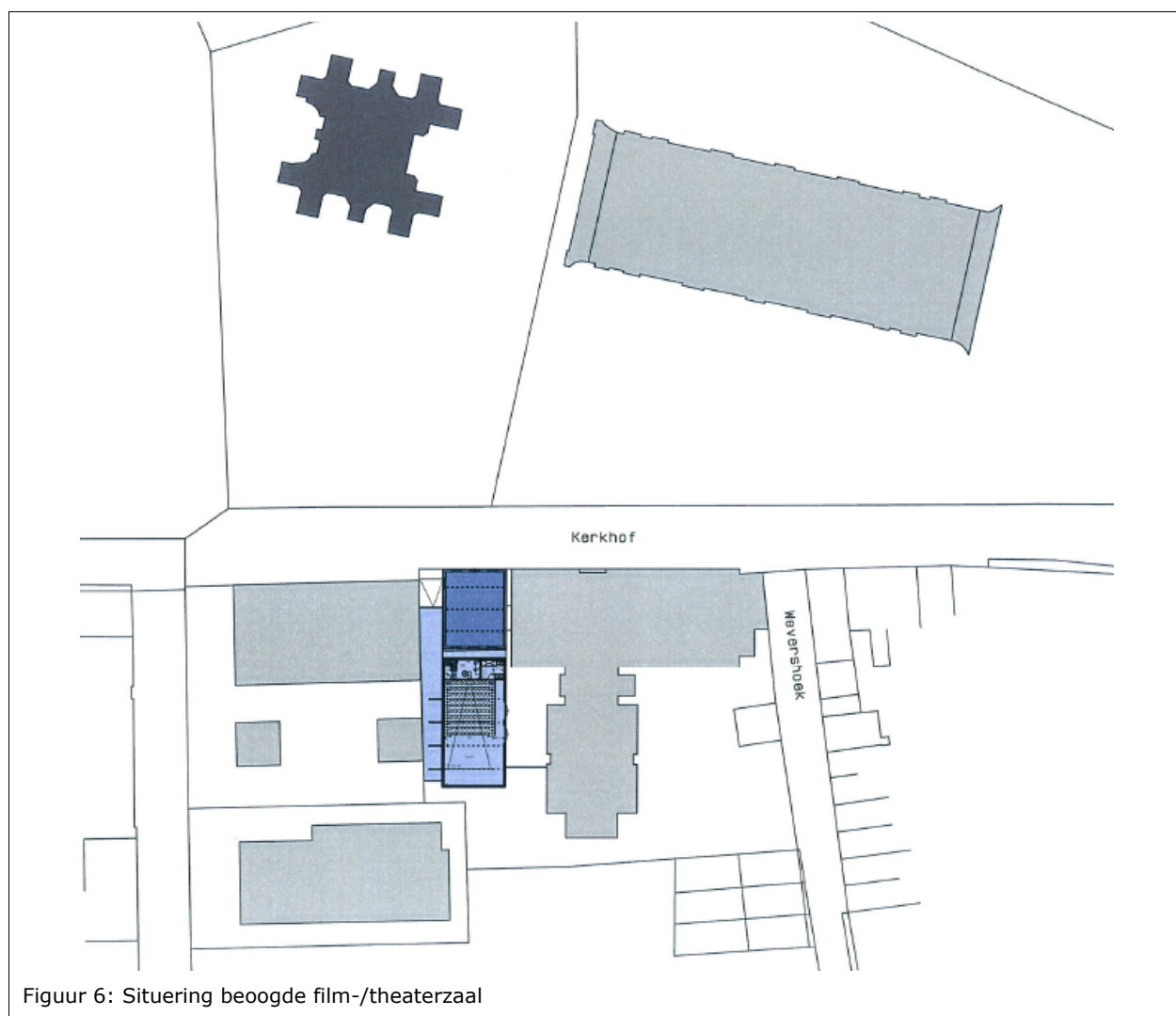


Voorzijde (Kerkhof)



Achterzijde

Figuur 5: Bestaande situatie



Figuur 6: Situering beoogde film-/theaterzaal

Projectlocatie

'De Weverij' is gelegen aan Kerkhof 3. Deze straat vormt een van de hoofdroutes vanaf de woonwijk Poortambacht naar het winkelhart van Zierikzee. Het pand 'De Weverij' ligt ingeklemd tussen het politiebureau en het kantoor van woningbouwvereniging Zeeuwsland. Aan de voorzijde van het pand zijn de Sint Lievensmonstertoren en de Nieuwe Kerk gelegen. De achterzijde van 'De Weverij' bestaat in de huidige situatie uit parkeerterrein behorende bij het kantoor van woningbouwvereniging Zeeuwsland. Dit parkeerterrein grenst aan de zuidzijde aan de gymzaal naast OBS Binnen de Veste. Figuur 4 geeft de ligging van de projectlocatie op de luchtfoto weer en figuur 5 geeft de situering weer van de voor en achterzijde van de projectlocatie.

De binnenplaatsen in het centrum van Zierikzee worden zeer variabel ingevuld afhankelijk van de functie. Waar het de functie wonen betreft zijn de binnenplaatsen/achtererven ingericht als tuin. Bij winkelpanden en kantoren geven deze binnenerven vaak een rommelige indruk vanwege het gebruik ten dienste van de functie, waaronder vaak opslag van goederen en parkeren. Dit is ook het geval bij het binnenerf van 'De Weverij'. Het binnenerf van 'De Weverij' is vanaf alle zijden geheel aan het zicht onttrokken. Verdichting van het perceel is vanwege de omliggende functies geen bezwaar. De bouw van de film-/theaterzaal brengt geen onevenredige schade toe aan het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht. Bovendien wordt op deze wijze een leegstaand, nodig te restaureren, pand weer in gebruik genomen. Dit komt de kwaliteit en de leefbaarheid van de stad ten goede.

2.2 Beoogde situatie

Het is de bedoeling dat fiZi als een op zich zelf staande organisatie naar De Weverij verhuist en daarmee de belangrijkste gebruiker wordt voor de vertoning van films en andere podiumactiviteiten. De realisatie van deze plannen geeft een krachtige en belangrijke impuls aan de ontwikkeling van een duurzaam cultuurplein rondom de Nieuwe Kerk

De plattegronden en het gevelaanzicht van de bouw van de film-/theaterzaal zijn in figuren 6 en 7 weergegeven. Uiteindelijk zal het project resulteren in de nieuwbouw van een film-/theaterzaal met een capaciteit van 100 personen en in de verbouw/restauratie van het bestaande pand Kerkhof 3 tot een multifunctionele/ontmoetingsruimte (o.a. een foyer). De totale capaciteit van de nieuwe voorziening bedraagt 130 personen.

De huidige oppervlakte van 'De Weverij' bedraagt $(9,5 \text{ m} \times 12 \text{ m}) = 114 \text{ m}^2$. De multifunctionele ruimte bevindt zich in het bestaande gebouw. De oppervlakte van het nieuw te bouwen gedeelte zal circa 370 m^2 bedragen. De totale hoogte van het bestaande gebouw van 'De Weverij' is 8,80 meter. De nieuwbouw zal maximale hoogte kennen van 7 meter. De nieuwbouw aan de achterzijde van 'De Weverij' krijgt een ronde kap. Het gedeelte van het gebouw tussen 'De Weverij' en het politiebureau krijgt een plat dak. De dakrand van het platte dak zal circa 3 meter hoog zijn. Op dit platte dak wordt het luchtbehandelingssysteem geplaatst. De entree van de film-/theaterzaal zal aan de zijkant van het huidige gebouw en iets van de straat af worden geplaatst.

De monumenten/welstandscommissie een positief advies over het beoogde plan uitgebracht.

Parkeren

Om de film-/theaterzaal mogelijk te maken verdwijnen 15 parkeerplaatsen op het binnenterrein van woningbouwvereniging Zeeuwsland. Het betreft het parkeren tijdens kantooruren. Het verdwijnen van de parkeerplaatsen is reeds opgelost door het personeel te laten parkeren op de parkeerterreinen aan de Hoofdpoortstraat, Balie en de Scheldestraat. Deze verplaatsing heeft reeds plaatsgevonden en er is geen overbelasting van de parkeerterreinen bekend.

De overige parkeerplaatsen bij woningbouwvereniging Zeeuwsland worden alleen opengesteld voor artiesten. Dit zullen maximaal 3 parkeerplaatsen zijn.

Inleiding

Om parkeerproblemen te voorkomen dient bij de nieuwe film-/theaterzaal 'De Weverij' voldoende parkeergelegenheid te worden geboden. In onderstaande alinea's wordt hierop ingegaan.

Uitgangspunten parkeerbalans

Om de parkeerbalans te kunnen opstellen, is gebruik gemaakt van de CROW-uitgave 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASSV 2004). Bij het bepalen van de parkeervraag dient rekening te worden gehouden met de stedelijkheidsgraad (niet stedelijk tot zeer stedelijk) en de stedelijke zone (centrum, overloopgebied, rest bebouwde kom). Voor de locatie aan Kerkhof 3 wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad: niet stedelijk (omgevingsadressendichtheid kleiner dan 500 per km²). De omgevingsadressendichtheid per km² van de gemeente Schouwen-Duiveland bedraagt namelijk 482 (bron: CBS 2010). Daarnaast wordt uitgegaan van de stedelijke zone: centrum. De projectlocatie ligt immers in het centrum van Zierikzee.

Parkeervraag

In de onderstaande tabel is de parkeervraag van het de film-/theaterzaal per onderdeel aangegeven. De parkeerkcijfers geven een orde van grootte aan voor het benodigd aantal parkeerplaatsen. Het parkeerkcijfer omvat ook het aandeel personeel.

Onderdeel (benamingen volgens CROW)	Toelichting	Parkeerkcijfer minimum	Parkeerkcijfer maximum	Totaal aantal parkeerplaatsen	
				Min	Max
Bioscoop/theater/schouwburg	100 zitplaatsen	0,2 per zitplaats	0,3 per zitplaats	20	30
foyer/ontmoetingsruimte	30 plaatsen	0,2 per plaats	0,3 per plaats	6	9
Totaal:				26	39

Opgemerkt wordt dat de film-/theaterzaal voornamelijk in de avonduren gebruikt zal worden en dat een groot deel van de bezoekers te voet of per fiets de film-/theaterzaal zullen bezoeken. Het parkeren zal dan ook plaatsvinden buiten kantooruren. Daarnaast zullen de bezoekers hun bezoek combineren met bijvoorbeeld winkelen of dineren in de binnenstad. De nabijgelegen betaalde parkeerplaatsen worden na 19:00 uur vrij parkeren.

Parkeeraanbod

In de nabijheid van de projectlocatie zijn er drie parkeerterreinen aanwezig. Dit betreffen de volgende parkeerterreinen:

'Balie' 52 betaald parkeerplaatsen;

'Hoofdpoortstraat' 210 gratis parkeerplaatsen;

'Scheldestraat' 52 gratis parkeerplaatsen.

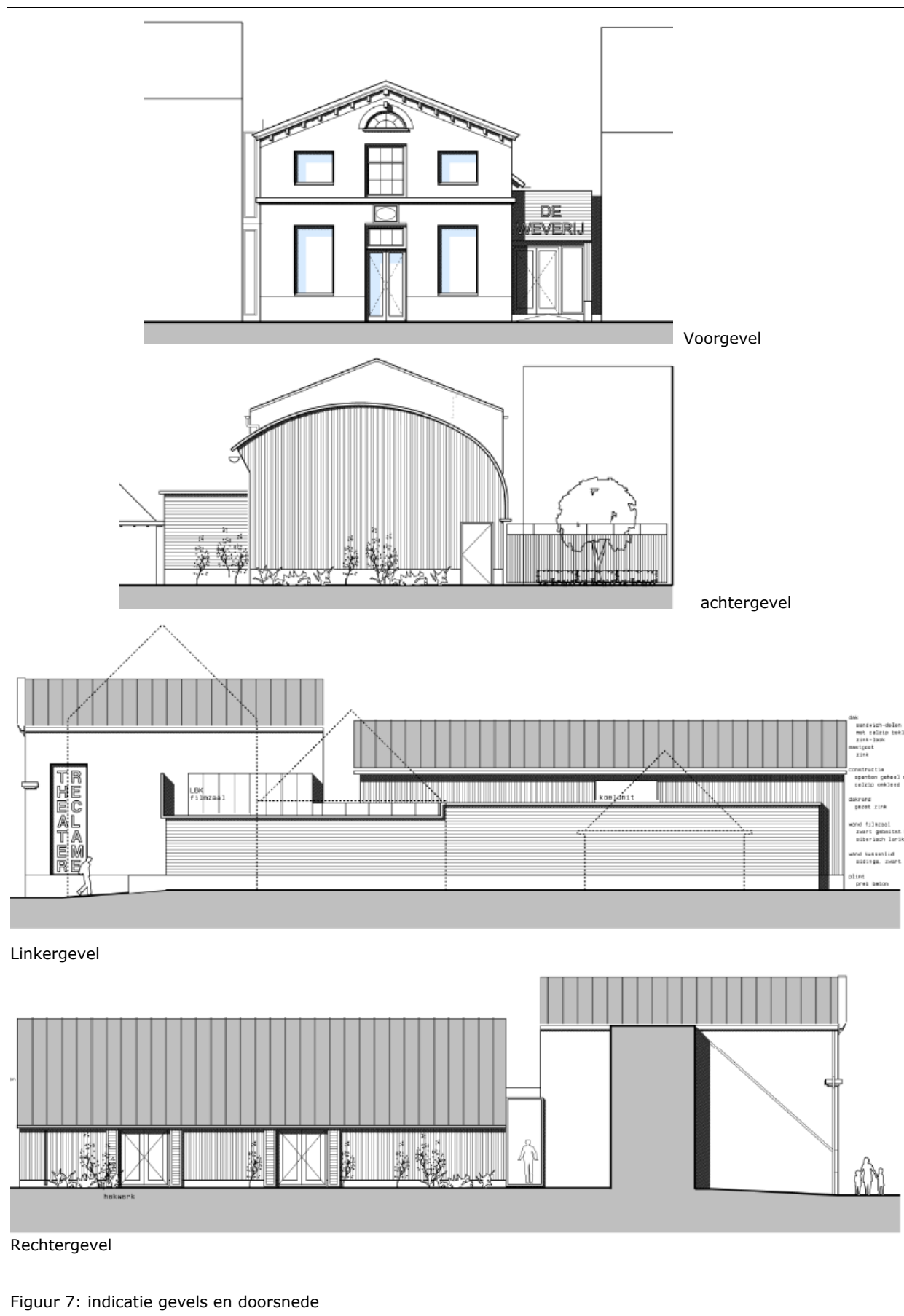
Daarnaast zijn er rondom 'De Weverij' nog ca. 50 betaald parkeerplaatsen aanwezig.

In zijn totaliteit zijn er in de nabije omgeving van de film-/theaterzaal ca. 462 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 262 gratis parkeerplaatsen.

In 2008 is er door Goudappel Coffeng voor de gemeente Schouwen-Duiveland een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt onder meer naar voren dat de parkeerdruk op de parkeerterreinen in Zierikzee in de zomer het hoogst is. 's Zomers is maximaal 79% van het beschikbare parkeeraanbod bezet en in het najaar maximaal 68%. Hierbij moet wel aangetekend worden dat de maximale bezetting rond 13.00 uur optreedt. Na 18:00 uur loopt de bezetting terug tot maximaal 30-50%

Conclusie

Het parkeren van bezoekers van de film-/theaterzaal vindt plaats buiten kantoortijden. De bezoekers kunnen onder andere gebruikmaken van het parkeerterrein op de Balie, aan de Hoofdpoortstraat en de Scheldestraat. Een deel van de bezoekers zal een combinatie zoeken tussen een bezoek aan de binnenstad en de film-/theaterzaal. Bovendien zal een deel van de bezoekers hun weg naar de filmzaal/het theater te voet of per fiets vinden. Vanwege de gecombineerde bezoeken en vervoerstypen zal de maximale parkeervraag niet gehaald worden. Wanneer uitgegaan wordt van een bezetting van 50% van de parkeerplaatsen in de avonduren (zoals weergegeven in het rapport van Goudappel Coffeng) zijn er op de benoemde parkeerterreinen zeker 200 parkeerplaatsen aanwezig om de parkeervraag op te vangen. Het aantal parkeerplaatsen welke beschikbaar zijn op de voornoemde parkeerterreinen zijn dan ook meer dan voldoende om de maximale parkeervraag van 39 parkeerplaatsen op te vangen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldoende ruimte is om te voldoen aan de benodigde parkeervraag.



Figuur 7: indicatie gevels en doorsnede

3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling, het realiseren van een film-/theaterzaal aan Kerkhof 3 te Zierikzee, dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij 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.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedschapskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planingsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'. De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad. In de Nota Ruimte is een aantal gebieden aangewezen als nationaal landschap. Schouwen-Duiveland is hiertoe niet aangemerkt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de

opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei.

Ingegaan wordt op de eerst en laatst genoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- *Gewenste ontwikkeling*: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- *Locatiekeuze*: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- *Vormgeving*: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven;
- *Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten*: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten;
- *Wettelijke eisen*: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten.

Sociaal-culturele dynamiek

Behoud en versterking van de kwaliteit en het aanbod van detailhandelsvoorzieningen zijn belangrijk voor de inwoners, de werkgelegenheid en voor de toeristische aantrekkingskracht van Zeeland. Het draagt bij aan de vitaliteit, leefbaarheid en identiteit van de dorpen en steden in Zeeland. De gemeenten zijn binnen de kaders van het Rijksbeleid verantwoordelijk voor hun eigen detailhandelsbeleid. De basis van het provinciaal detailhandelsbeleid wordt gevormd door de detailhandelsstructuurvisies Zeeuws- Vlaanderen en Midden- en Noord Zeeland. Uit de genoemde visies blijkt dat onder invloed van bepaalde trends en ontwikkelingen de detailhandel niet alleen in de kleine kernen maar

ook in de binnensteden onder druk staat. Beleid gericht op versterking van de bestaande detailhandelsstructuur is daarom noodzakelijk. Enerzijds moet geïnvesteerd worden in bestaande binnensteden en dorpskernen, anderzijds moet voorkomen worden dat erbuiten een ongewenste groei van detailhandel ontstaat. De kwaliteit kan niet alleen versterkt worden door investeringen in de openbare ruimte, evenementen en gevelverfraaiing, maar vooral ook door de verbetering van de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. In het algemeen is het beleid gericht op het bieden van een zo uitgebreid en gevarieerd mogelijk pakket aan detailhandelsvoorzieningen om de vitaliteit van de binnensteden en dorpscentra te versterken.

Welzijn, sport en cultuur

De aantrekkingskracht van de provincie wordt vergroot door goede voorzieningen op het terrein van welzijn, sport en cultuur. Dit geldt zowel voor de huidige en voor nieuwe inwoners (woonmigratie) als voor toeristen, die de provincie Zeeland bezoeken. Welzijnsvoorzieningen, sport, spel (bijvoorbeeld kinderspeelplaatsen) en cultuur leveren een belangrijke bijdrage aan de totstandkoming van sociale samenhang en deelname aan de samenleving. Economisch gezien scheppen sport en cultuur werkgelegenheid, aantrekkelijke vestigingsfactoren voor mensen en bedrijven en versterken zij het toerisme in Zeeland. Cultuur(historie) levert een belangrijke bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. Sportvoorzieningen en cultuuruitingen zoals festivals, filmtheaters, schouwburgen en musea zijn gebaat bij een goede bereikbaarheid voor een groot publiek. Binnen het kader van het omgevingsbeleid wordt dan ook ruimte geboden voor een gevarieerd en gespreid sport-, welzijns en cultuuraanbod.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (30 juni 2010) is de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland gaat artikel 2.19 over detailhandel:

1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen worden toegelaten, daaronder begrepen de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, wordt inzicht gegeven in de mate waarin het plan of het project bijdraagt aan een sterke concentratie van het aanbod, de versterking van de bestaande detailhandelsstructuur en de vitaliteit van de binnenstad, het dorpscentrum of de wijkvoorzieningen.
2. In afwijking van het eerste lid worden in een bestemmingsplan nieuwe detailhandelsvoorzieningen slechts toegelaten buiten de bestaande centra indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat deze voorzieningen behoren tot de in bijlage 6 bij deze verordening bedoelde categorieën en de vestiging van bedoelde voorzieningen geen ontwrichtende gevolgen heeft voor de bestaande kernwinkelcentra en de detailhandelsstructuur. Indien, overeenkomstig de eerste volzin, nieuwe of uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen met een oppervlakte van 1000 m² of meer buiten de bestaande centra worden toegela-

ten wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan inzicht gegeven in de uitkomsten van het overleg met de buurgemeenten waarvan belangen in het geding zijn.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zierikzee (2002)

De structuurvisie Zierikzee is opgedeeld in een aantal modules. Module 4 betreft de binnenstad. In deze module wordt een beschrijving gegeven van de functie en betekenis van de binnenstad, waarbij een ruimtelijke verkenning heeft plaatsgevonden van de functies detailhandel/horeca/monumenten/wonen enz. De algemene uitgangspunten van beleid zijn hiervoor onder andere de volgende:

- Het historische karakter van de binnenstad is voor een hoeveelheid van functies van essentieel belang en dient dan ook nadrukkelijk beschermd en waar mogelijk uitgebouwd en versterkt te worden;
- De centrumfunctie die Zierikzee in maatschappelijk, cultureel en economisch oogpunt heeft voor geheel Schouwen-Duiveland zal worden uitgebouwd.
- De binnenstad wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een hoeveelheid aan functies die het behouden waard zijn;
- Zierikzee is een aantrekkelijke toeristisch/recreatieve bestemming voor watersporters/ dag- maar ook verblijfsrecreanten, de 'gebruikswaarde' dient echter te worden verhoogd;
- Een goede bereikbaarheid van de binnenstad is belangrijk maar dit mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid en belevingswaarde voor inwoner en recreant.

Ten aanzien van het aspect recreatie en toerisme in de binnenstad zijn de uitgangspunten van beleid onder andere de volgende:

- zorgdragen voor historische karakter Zierikzee;
- afname recreatiedruk in de zomermaanden door spreiding recreanten over groter gebied;
- revitalisering gebied Nieuwe Kerk/St. Lievensmonstertoren in het kader van het thema cultuur;
- parkeren buiten de stadswallen;
- zorgdragen voor verhogen attractiewaarde aanlooproutes van lang-parkeerlocaties buiten de stadswallen naar het centrum.
- in beperkte mate toestaan van aan de detailhandel ondersteunende horeca in het kernwinkelgebied.

Ten aanzien van het aspect voorzieningen (detailhandel en horeca) in de binnenstad zijn de uitgangspunten van beleid onder andere de volgende:

- versterken regionale centrumfunctie binnenstad van Zierikzee;
- nastreven zowel kwalitatief als kwantitatief hoogwaardig winkel- en horeca-aanbod;
- centrale aandacht voor omgevings- en belevingskwaliteiten;
- versterken samenhang deelgebieden en vergroten verblijfsduur;
- weren autoverkeer uit het primaire verblijfsgebied;
- beperkte uitbreiding aan de detailhandel ondersteunende horeca in het kernwinkelgebied.

Detailhandelstructuurvisie 18 april 2008

In deze structuurvisie wordt een integraal toekomstbeeld geschetst voor de stad. Eén van de doelstellingen van de structuurvisie is versterking van de centrumfunctie van Zierikzee voor de gemeente Schouwen-Duiveland.

Het centrum van Zierikzee heeft ook in de toekomst een streekverzorgende functie. Om de huidige trekkracht te kunnen behouden is uitbreiding van het boodschappenaanbod en het recreatieve winkelaanbod gewenst. Naast een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod dient een streekcentrum te voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- Een compact aaneengesloten winkelgebied met een duidelijke routing;
- Strategische ligging publiekstrekkingen;
- Een goede autobereikbaarheid en parkeergelegenheid nabij de winkels;
- Aantrekkelijke daghoreca met terrassen;
- Een aangenaam verblijfsklimaat, zonder hinder van verkeer.

Gemeentelijke beleidsvisie Kunst en Cultuur en Monumenten (2006)

Samenvattend gelden als uitgangspunten van een goed kunst- en cultuurbeleid de volgende beweringen:

- Kunst en cultuur zijn bindende elementen voor de samenleving, van waaruit de inwoners hun identiteit ontleen. Het bevordert de gemeenschapszin en daarmee ook de leefbaarheid.
- Kunst en cultuur beïnvloeden ook belangrijke zaken als economie, recreatie, toerisme en onderwijs.
- Het ontwikkelen van een kunst- en cultuurbeleid past binnen het bestuurlijk toekomstbeeld, waarin leefbaarheid kernen, versterking centrumfunctie Zierikzee en het behoud van karakteristieke eigenschappen belangrijke pijlers zijn.

Beleidsplan Archeologie (2008)

De gemeente heeft 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. De beleidskaart is gedetailleerder dan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Hieronder is een uitsnede van deze kaart weergegeven:

Relevantie voor het plangebied

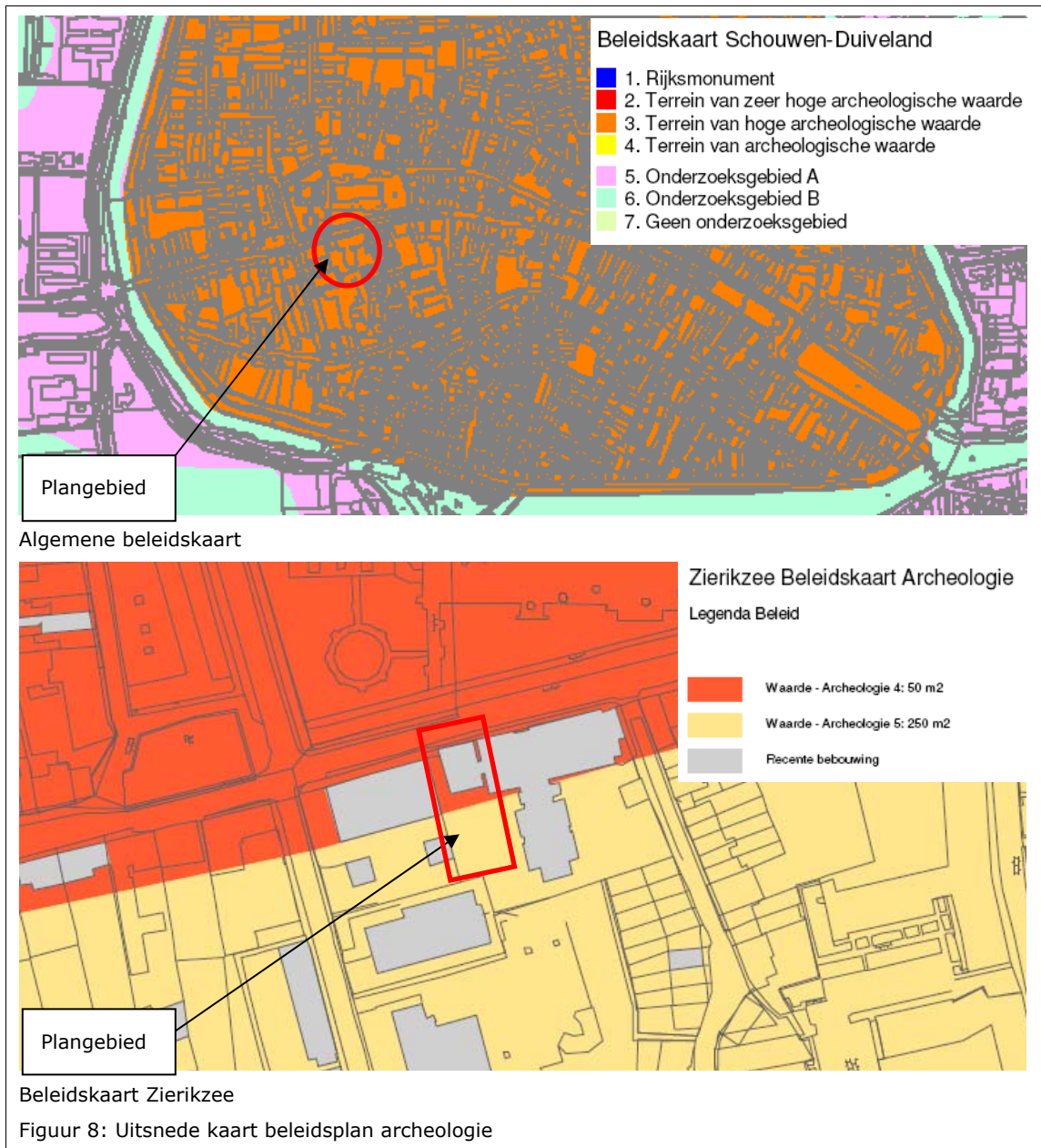
Op de Beleidskaart Archeologie is voor het plangebied één gebied te onderscheiden, namelijk:

- Terrein van hoge archeologische waarde

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 binnenstad van Zierikzee heeft een verdere uitwerking plaatsgevonden omdat er AMK-gebieden aanwezig zijn binnen het plangebied. Op de beleidskaart Zierikzee in figuur 8 is aangegeven dat het plangebied is gelegen in Waarde-Archeologie 4 en Waarde-

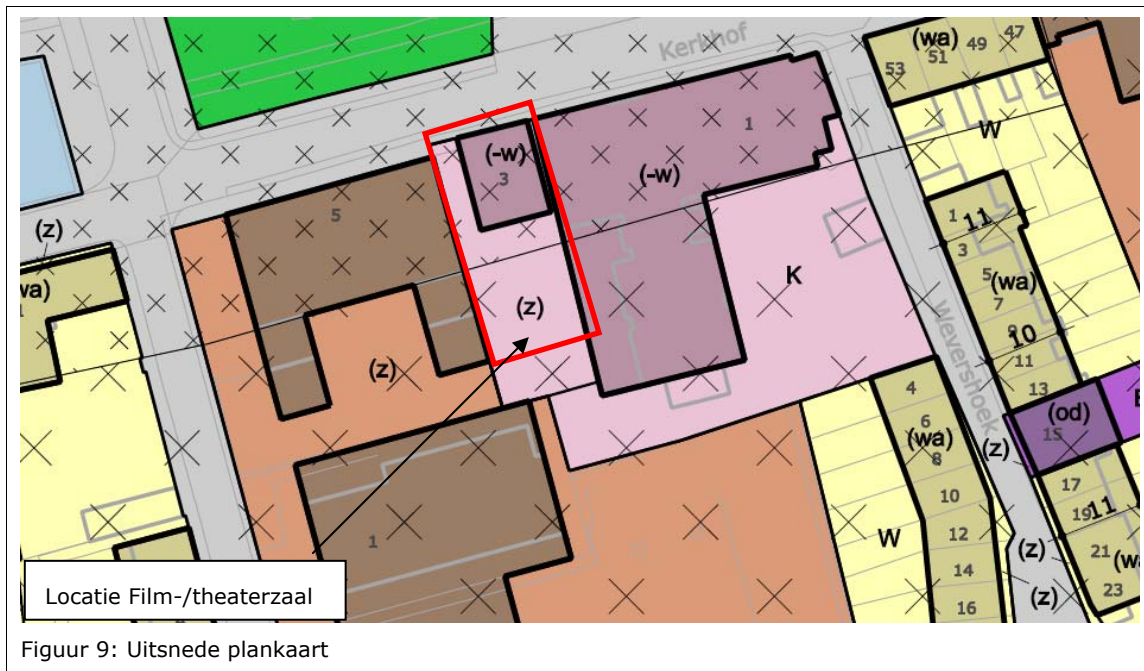
Archeologie 5. Voor de normen en de vertaling van het archeologiebeleid naar het bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

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



Bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee'

De gronden waarop de beoogde bouw van de film-/theaterzaal is gelegen vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' (vastgesteld door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland d.d. 29 januari 2009) en hebben de bestemming 'Kantoor', 'wonen niet toegestaan'. In figuur 9 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Figuur 9: Uitsnede plankaart

Het gebruik van de huidige 'Weverij' en het bouwen ten behoeve van een film-/theaterzaal is niet passend binnen de bestemming 'Kantoor'. Het bestemmingsplan is afgestemd op de toenmalige situatie, het vigerende bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de ontwikkeling. Daarnaast valt het plangebied in de dubbelbestemmingen 'Beschermd Stadsgezicht', 'Archeologisch Waardevol gebied A' en 'Archeologisch Waardevol gebied B'. Dit betekent dat aan het uiterlijk van bebouwing en het bebouwen en gebruiken van gronden bepaalde voorwaarden worden gesteld.

3.4 Toetsing beleidskaders

De rijksoverheid zet in op bundeling en locatiebeleid. Binnen het kader van het omgevingsbeleid van de provincie Zeeland wordt ruimte geboden voor een gevarieerd en gespreid sport-, welzijns en cultuuraanbod. In het algemeen is het beleid gericht op het bieden van een zo uitgebreid en gevarieerd mogelijk pakket aan (detailhandels)voorzieningen om de vitaliteit van de binnensteden en dorpscentra te versterken. Een nieuwe film-/theaterzaal zal bijdragen aan de versterking van de bestaande detailhandelsstructuur en de vitaliteit van de binnenstad van Zierikzee.

Het gemeentelijke beleid beoogt de centrumfunctie die Zierikzee in maatschappelijk, cultureel en economisch oogpunt heeft voor geheel Schouwen-Duiveland uit te bouwen. Revitalisering van het gebied Nieuwe Kerk/St. Lievensmonstertoren in het kader van het thema cultuur maakt hier onderdeel van uit. Het behoud en uitbreiden van de mogelijkheden om naar de film en/of het theater te gaan versterken de regionale centrumfunctie van de binnenstad van Zierikzee. De ligging van de nieuwe locatie van de film-/theaterzaal 'De Weverij' in de nabijheid van de Nieuwe Kerk en St. Lievensmonstertoren komt de belevingskwaliteit van dit gedeelte van de binnenstad ten goede. De film-/theaterzaal is ook verkeerstechnisch goed toegankelijk. Het bestaande pand aan Kerkhof 3 wordt verbouwd en gerestaureerd. Dit leidt tot verbetering van het straatbeeld. Het ontwikkelen van de film-/theaterzaal past binnen het kunst- en cultuurbeleid, waar-

in leefbaarheid kernen, versterking van de centrumfunctie van Zierikzee en het behoud van karakteristieke eigenschappen belangrijke pijlers zijn.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de beleidskaders van zowel het rijk, de provincie als de gemeente past.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . 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 geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De realisatie van een film-/theaterzaal is geen gevoelige functie en ligt bovendien in een 30 km zone. In het kader van de Wet Geluidhinder is dan ook geen akoestisch onderzoek vereist.

Inrichtingsgeluid

In afdeling 2.8 van het activiteitenbesluit zijn van toepassing zijnde geluidnormen opgenomen. Hieraan dient voldaan te worden. Formeel hoeft in deze fase van de planvorming geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voordat de bouwphase aanbreekt zal een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

4.2 Milieuhinder

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.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' heeft een film-/theaterzaal een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woning gelegen aan de Wevershoek liggen op meer dan 30 meter afstand.

Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemverontreiniging

Op grond artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Schouwen-Duiveland mag niet worden gebouwd op

een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door Bodemonderzoeker B.V. is op 22 oktober 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het bodemprofiel ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 0.4 meter minus maaiveld (m-m.v.) uit kleiig zand en van 0.4 m-m.v. tot 2.3 m-m.v. uit zwak zandige klei.
- In de boring 1 en 3 zijn van 0.3 m-m.v. matige puinsporen en in de boringen 2 en 4 van 0.15 m-m.v. lichte puinsporen aangetroffen. In de boringen 3 en 4 is van 0.3 m-m.v. ijzeraarde in lichte mate aangetroffen.
- Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden.
- In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden/zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.
- Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 1.7 m-m.v.
- In de bovengrond bij boring 1 is analytisch koper, kwik, zink en Paktotaal boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De parameter lood is boven de tussenwaarde aangetroffen. In de bovengrond bij boring 2 is analytisch kwik en lood boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De parameter zink is boven de tussenwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- In de ondergrond is analytisch cadmium, koper, kwik en Paktotaal boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De parameter zink is boven de tussenwaarde aangetroffen. De parameter lood is boven de interventiewaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- In het ondiepe grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen boven landelijk vastgestelde streefwaarde aangetroffen. Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de eerder gestelde hypothese correct is. De hypothese van een verdachte locatie wordt hier gerechtvaardigd.

De aangetroffen gehalten aan zware metalen en PAKtotaal zijn relateerbaar aan de in de bodem aanwezige lichte tot matige hoeveelheid puin. Gesteld mag worden, gezien de ouderdom van de locatie en directe omgeving, alsmede de al eerder uitgevoerde bodemonderzoeken er sprake is van een "historische" verontreiniging. Formeel moet op grond van de Wet bodembescherming het advies zijn: uitvoeren nader onderzoek. Dit in verband met het aangetroffen gehalte aan lood en zink boven de tussenwaarde. Echter de gehalten aan lood en zink zijn aangetoond in een grondmengmonster welke is samengesteld uit grond afkomstig van de boringen 3 en 4 (0,15-1,1 m-m.v), een separaat grondmonster van boring 2 (0.15-0.5) en in de ondergrond van boring 1 en 3 (1.0-1.5 en 0.6-1.1). Tevens zijn tijdens het bodemonderzoek geen indicatoren of een visueel bronpunt aangetroffen welke het verhoogde gehalte aan lood en zink kan verklaren.

Formeel moet op grond van de Wet bodembescherming het advies zijn: uitvoeren nader onderzoek. Dit in verband met het aangetroffen gehalte aan lood en zink boven de tussenwaarde. Echter de gehalten aan lood en zink zijn aangetoond in een grondmengmonster welke is samengesteld uit grond afkomstig van de boringen 3 en 4 (0,15-1,1 mm. v), een separaat grondmonster van boring 2 (0.15-0.5) en in de ondergrond van boring 1 en 3 (1.0-1.5 en 0.6-1.1). Tevens zijn tijdens het bodemonderzoek geen indicatoren of een visueel bronpunt aangetroffen welke het verhoogde gehalte aan lood en zink kan verklaren.

Na overleg met de gemeente Schouwen-Duiveland is de conclusie dat voor de ruimtelijke procedure op dit moment geen nader onderzoek noodzakelijk is, mits voor de bouw een vervolgonderzoek zal plaatsvinden. Op de grond ter plaatse van de nieuwbouw zal te zijner tijd conform de SIKB-BRL 1001 een partijbemonstering uitgevoerd worden. De genomen monsters zullen conform AP-04 worden geanalyseerd en de grond ten behoeve van afvoer worden geclassificeerd. Na classificatie van de grond kan een ontvanger worden gezocht welke deze grond mag ontvangen/verwerken.

Bodemverontreiniging vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 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. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

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. In het vigerende bestemmingsplan voor de kom van Zierikzee zijn de verschillende gebieden uit het beleidsplan opgenomen in de vorm van dubbelbestemmingen. In het onderhavige geval betreft het de dubbelbestemmingen archeologisch waardevol gebied A een zwaardere bescherming van de aanwezige waarden dan bijvoorbeeld archeologisch waardevol gebied B. Vertaald naar het bestemmingsplan kent archeologisch waardevol gebied A een zwaardere bescherming van de aanwezige waarden dan bijvoorbeeld archeologisch waardevol gebied B, waarbij (aanleg)regels zijn opgenomen.

Het bouwplan voorziet in nieuwe bebouwing ter grootte van circa 80 m² in het deel waarde oppervlaktebeperking van 50 m² geldt. En circa 190 m² voor het deel waar een oppervlaktebeperking van 250 m² geldt. Dat wil zeggen dat er voor het gedeelte van het perceel dat onder de aanduiding 'Archeologisch Waardevol gebied A' op de plankaart is opgenomen, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor het deel zoals op de plan-

kaart opgenomen onder de naam 'Archeologisch Waardevol gebied B' kan het achterwege blijven.

Conclusie

Door SOB research is in oktober 2010 een archeologisch bureauonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. In december 2010 heeft in navolging hierop verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen plaatsgevonden. Op basis van het booronderzoek kan worden geconcludeerd dat het bodemprofiel grotendeels intact is. Archeologische resten kunnen dus ongestoord aanwezig zijn, en op basis van de boorgegevens kan dat ter plaatse van het gehele onderzoeksgebied. Op 15 december 2010 heeft de gemeente Schouwen-Duiveland het rapport beoordeeld en het volgende advies gegeven:

Advies door Senior KNA Archeoloog

1. Om met name de waarde van het Laatmiddeleeuwse dek vast te stellen, en vooral te onderzoeken of er archeologische structuren aanwezig zijn, adviseert de senior KNA archeoloog een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren. Hiertoe dient een door de gemeente Schouwen-Duiveland goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld, dat zich met name richt op de ophooglagen.
2. Als alternatief stelt de senior KNA archeoloog het volgende voor: Inzicht in het beoogde palenplan voor de fundering van de nieuwbouw kan ook een andere mogelijkheid bieden, door de mogelijkheid voor archeologiesparend bouwen te overwegen. In dat geval kan namelijk worden volstaan met het archeologisch begeleiden van het uitgraven van de bouwput tot bijvoorbeeld 50 cm – Mv. zoals aangegeven in het rapport. Ook hiertoe dient een door de gemeente Schouwen-Duiveland goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld, dat zich met name richt op de archeologische begeleiden van het uitgraven en het bemonsteren van de boringen van funderingspalen.

De gemeente Schouwen-Duiveland geeft de voorkeur aan uitwerking van het bovenstaande alternatief. Voorgesteld wordt dat de opdrachtgever opdracht geeft voor het opstellen van een Programma van Eisen voor het archeologisch begeleiden van het uitgraven van de bouwput en de bemonstering van de boringen van funderingspalen. Verzocht wordt om het Programma van Eisen ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Schouwen-Duiveland.

Dit Programma van Eisen is in overleg met een senior archeoloog opgesteld en in de bijlage opgenomen.

4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is van het type 'Dun zoet'. Bij het type 'Dun zoet' kan sprake zijn van enige kweldruk, maar die is dan zeer gering. Doordat het peil in het oppervlaktewater lager is dan de gemiddelde grondwaterstand, is de zoute kwel vrijwel uitsluitend op de sloten gericht. Daardoor heeft zich tevens een dunne laag zoet water in de bodem kunnen ontwikkelen, waardoor die gebieden goed geschikt zijn voor landbouwkundige toepassingen. De verzilting van het oppervlaktewater heeft uiteraard tot gevolg dat het ongeschikt is voor beregening. Maar ook als het zoet zou zijn, dan waren de mogelijkheden nog beperkt. In de periode dat er beregend wordt is er immers nauwelijks aanvoer van zoet water. Dus ook kwantitatief is beregening uit oppervlaktewater op de meeste plaatsen niet mogelijk.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Schouwen. Het oppervlaktewater wordt in zuidelijke richting en via een stelsel van secundaire- en hoofdwatertgangen met name afgevoerd op de Oosterschelde via het gemaal Prommelsluis.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en

het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op circa 3 tot 5 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van matige zettingsgevoeligheid in het plangebied. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee II; waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. De reactie van het waterschap is in de bijlage opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Geadviseerd wordt om op vergelijkbare hoogte van de omliggende gebouwen (en enigszins boven het straatpeil) te bouwen. Er is slechts sprake van een kleinschalige toename van ca. 370 m2 verhard oppervlak. Daarom is er geen noodzaak aan maatregelen.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Er zal sprake van een gescheiden systeem. Totdat het gemeentelijk riool is aangepast zal het hemelwater en drainagewater samen met het vuilwater worden geloosd op het bestaande gemeenteriool.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.

Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen. De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Er liggen geen waterlopen in de directe nabijheid van de beoogde ontwikkelingslocatie.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

4.6 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 diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone die in het kader van de Vogelrichtlijn is aangegeven. Het plangebied ligt op ruime afstand van een Habitatrichtlijn- en Natuurbeschermingsgebied. Het plangebied ligt in het centrum van Zierikzee. Het betreft een inbreiding op een in gebruik zijnde binnenplaats. Gezien de huidige terreinomstandigheden (verhard en reeds in gebruik) van de projectlocatie zal de ontwikkeling geen invloed hebben op het voortbestaan van diersoorten. Aannemelijk is daarom dat de realisatie van een film-/theaterzaal geen significant nadelige effecten oplevert voor diersoorten.

4.7 Externe veiligheid

Transportroutes

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010). Met deze circulaire maken de ministers van VenW en BZK en de staatssecretaris van VROM hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Op basis van de provinciale risicokaart loopt

ten noorden van Zierikzee de provinciale weg N59, die is aangewezen als een route voor gevaarlijke stoffen. (bron: Rapport: Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland (2006)).

Risicoreducerende maatregelen zijn onder te verdelen in bron- en effectgerichte maatregelen of een combinatie daarvan. Bij effectgerichte maatregelen gaat het onder andere om beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van een bestaande transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het kan gaan om een plaatsgebonden, maar ook om generieke beperking. Van een generieke beperking is sprake indien de beperkingen gelden langs de gehele transportroute of een belangrijk deel daarvan. Een voorbeeld van een generieke beperking doet zich voor bij het ondergronds transport van aardgas en brandbare vloeistoffen waarvoor een vaste set van veiligheidszones is afgesproken. Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De N59 ligt op ca. 500 meter van de projectlocatie. Gezien de lage intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N59 en de grote afstand tot de projectlocatie, vormt deze echter geen belemmering voor de uitbreiding.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en PGS deel 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het groepsrisico gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Op basis van de provinciale risicokaart zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig.

Buisleidingen

De belangrijkste buisleidingen in Zeeland zijn gebundeld in zogenaamde buisleidingenstroken. Voor buisleidingenstroken dient aan weerszijden een afstand te worden aangehouden, die als een buffer dient bij calamiteiten. Hiervoor geldt een toetsings- en veiligheidsafstand van respectievelijk 175 en 55 meter aan weerszijden van een leidingenstrook. Om een risicocontour exact te berekenen dient een risicoanalyse uitgevoerd te worden. De toetsingsafstand is erop gericht het toetsingsgebied vrij te houden van woonbebouwing en bijzondere objecten. Binnen de veiligheidsafstand mogen geen woonwijken, flatgebouwen en andere bijzondere gevoelige objecten voorkomen. Afwijkingen van planologische, technische en economische belangen kunnen ertoe leiden dat in dit gebied bebouwing kan worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar provinciale nota 'Buisleidingen Zeeland'.

Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij de projectlocatie aanwezig.

4.8 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.7 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van de film-/theaterzaal. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie een film-/theaterzaal met een capaciteit van 100 plaatsen en in totaal maximaal 130 bezoekers. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Duurzaam bouwen

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het convenant 'Integrale woningkwaliteit' ondertekend. Zij heeft zich daarmee verplicht bij nieuwbouw te voldoen aan de zogenaamde vaste maatregelen van het 'Nationaal pakket duurzaam bouwen'. Deze maatregelen zijn erop gericht de gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van een woning of utiliteitsgebouw, vanaf winning van de grondstof, het ontwerp, de bouw tot en met de sloop, te beperken. De gemeente heeft het maatregelenpakket actief onder ogen gebracht bij diegenen die betrokken zijn bij de ontwikkeling.

4.11 Molenbiotoop

In Zierikzee bevinden zich twee molens. Eén aan het Bolwerk, de ander aan de Lange Nobelstraat. Deze molens hebben nog een (beperkte) bedrijfsmatige functie, en worden nog regelmatig in werking gesteld. Voor behoud van de molen is het van belang dat de molen kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor noodzakelijk. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Slechts een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is). Ook is de molen een sterk beeldbepalend element in de omgeving; dit element verdient aldus een goede zichtbaarheid.

Geconcludeerd moet worden dat in de omgeving van een molen beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt het molenbiotoop c.q. een molenbeschermingszone genoemd. Rondom een molen dient in ieder geval een vrije ruimte aanwezig te zijn van 100 meter. Dit geldt zowel voor bebouwing als beplanting. Bij een stellingmolen zijn binnen deze afstand obstakels uitsluitend aanvaardbaar indien deze onder de hoogte van de stelling blijven. Binnen de zone van 100 tot 400 meter rondom een molen geldt dat de obstakels hoger mogen worden naarmate ze verder van de molen verwijderd zijn. Toepassing Handleiding molenbiotoop

Om de maximaal toelaatbare obstakelhoogte te berekenen wordt de volgende formule toegepast (uit: Handleiding molenbiotoop; Vereniging De Hollandsche Molen):

Formule: $H = X/n + c \times z$

De formulegegevens:

H = hoogte van het obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied

c = 0,2 (constante)

z = askophoogte

Voor stellingmolen 'De Haas' (Bolwerk) is de toelaatbare hoogte van omliggende bebouwing als volgt bepaald:

n = 75, vanwege de ligging op de grens tussen parkeerterrein en binnenstad

$H = 100/75 + 0,2 \times 17,25 = 1,3 + 3,45 = 4,75$ meter boven het peil van de molen op 100 meter afstand.

$H = 400/75 + 0,2 \times 17,25 = 5,3 + 3,45 = 8,75$ meter boven het peil van de molen op 400 meter afstand.

Motivatatie vigerende bestemmingsregeling

In het vigerende bestemmingsplan is voor de beide molens in Zierikzee een molenbeschermingszone opgenomen door middel van een cirkel met een straal van 100 meter rondom de molen, waarbinnen een hoogtebeperking geldt ten aanzien van nieuwbouw. Het opnemen van de molenbeschermingszone van 100 meter heeft geen gevolgen voor de bestaande bebouwing en beplanting. In de regels is binnen deze bestemming een aanlegvergunningenvereiste opgenomen teneinde te voorkomen dat met de aanleg van hoog opgaande beplanting en/of het ophogen van gronden afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element. Tevens is in de regels een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor eventuele uitbreidingen en nieuwbouw binnen de beschermingszone van 100 meter met als uitgangspunt dat uitbreidingen met een totale hoogte alsmede nieuwbouw hoger dan respectievelijk 4,75 meter niet zijn toegestaan, omdat door middel van nader onderzoek is aangetoond dat deze toevoeging van bebouwing geen onevenredige nadelige invloed heeft op de windvang van de molen. Aangezien de stelling van molen hoger is dan de op grond van de formule berekende maximale bebouwingshoogte, wordt de windvang in de eerste 100 meter rondom de molen met deze bouwhoogtebeperkingen voldoende gewaarborgd.

In de Handleiding molenbiotoop wordt uitgegaan van een biotoop van 400 meter. Echter gezien de bijzondere omgevingsfactoren achten wij het voldoende om in het bestemmingsplan een biotoop op te nemen van 100 meter. Voor nagenoeg de gehele binnenstad geldt een absolute bouwhoogtebeperking van 10 meter. Molen De Haas (stelling is 4,85 meter hoog) staat bovendien bovenop het Bolwerk, waarvan het peil circa 3,50 meter boven het peil van het aangrenzende gedeelte van de binnenstad ligt. De toegestane bouwhoogte in de binnenstad moet daarmee uiteraard gecorrigeerd worden. Bovendien is de binnenstad rondom de molen al volledig bebouwd en zijn er geen onbebouwde bouwblokken in de 400 meter zone meer aanwezig. Vanwege het beschermde stadsgezicht zijn de mogelijkheden om bij vervangende nieuwbouw hoger te bouwen dan wat er nu reeds gebouwd is verwaarloosbaar. Tenslotte zijn de gronden aan de zuidwest-zijde (de meest voorkomende windrichting) van molen De Haas bestemd voor Verkeer en Groen, waarop geen bouwblokken liggen. Hieruit concluderen wij dat de windvang van beide molens voldoende wordt beschermd met een molenbiotoop van 100 meter.

Conclusie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft in artikel 2.16 regels over molens en molenbiotopen. Het 1e lid bepaalt dat inzicht wordt gegeven in de cultuurhistorische waarde van de nabij het bouwplan gelegen traditionele windmolen. Daarnaast schrijft lid 4 voor dat op zodanige wijze bestemmingen worden aangewezen dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele molen een zekere mate van vrije windgang is gewaarborgd.

Het onderhavige plangebied ligt op ca. 3500 meter afstand vanaf de stellingmolen 'De Haas'. Het vigerende bestemmingsplan wijkt reeds gemotiveerd af van de door de provincie aangewezen afstand van 400 meter (zoals hiervoor beschreven) en neemt een

afstand van 100 meter in acht. Daarbij is de totale bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw 7 meter. Dit is lager dan de naastgelegen bestaande bebouwing. Bovendien blijkt bij doorrekening van de formule (uit: Handleiding molenbiotoop; Vereniging De Hollandse Molen) $H = 350/75 + 0,2 \times 17,25 = 4,7 + 3,45 =$ dat op 350 meter afstand de maximaal toelaatbare obstakelhoogte 8,15 meter boven het peil van de molen is.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de waarden en vrije windgang van de molen niet worden aangetast.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling 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 het Bro opgenomen. De film-/theaterzaal betreft de bouw van een hoofdgebouw.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning 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.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan Kerkhof 3 te Zierikzee is een initiatief van een private partij. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in het bezit van de initiatiefnemer. Bij de onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen. Uit een summier exploitatieoverzicht blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dit exploitatieoverzicht is opgenomen in bijlage 1.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wabo afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- VROM-inspectie;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' voorziet niet in de realisatie van een film-/theaterzaal aan Kerkhof 3 te Zierikzee, daar tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, de voorschriften en plankaart zijn afgestemd op de toenmalige situatie. De gemeente Schouwen-Duiveland is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

Een nieuwe film-/theaterzaal zal bijdragen aan de versterking van de bestaande detailhandelsstructuur en de vitaliteit van de binnenstad van Zierikzee. Het bestaande pand aan Kerkhof 3 wordt verbouwd en gerestaureerd. Dit komt het straatbeeld ten goede. Het ontwikkelen van de film-/theaterzaal past binnen het kunst- en cultuurbeleid, waarin leefbaarheid kernen, versterking van de centrumfunctie van Zierikzee en het behoud van karakteristieke eigenschappen belangrijke pijlers zijn. De ligging van de nieuwe locatie van de film-/ theaterzaal 'De Weverij' in de nabijheid van de Nieuwe Kerk en St. Lievensmonstertoren komt de revitalisering van dit gedeelte van de binnenstad ten goede. De film-/theaterzaal is ook verkeerstechnisch goed toegankelijk. De ontwikkeling past dan ook binnen de beleidskaders van zowel het rijk, de provincie en de gemeente.

Overige aspecten als geluidhinder, bodemverontreiniging, natuur, archeologie, water, milieuhinder van bedrijven/voorzieningen, externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verwezen wordt naar de paragrafen waarin deze aspecten behandeld worden.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegen kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van een film-/theaterzaal aan Kerkhof 3 te Zierikzee in de weg staan. De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.