

Ruimtelijke onderbouwing

Wevershoek 15, Zierikzee (vml. Koetshuis)

Realiseren bovenwoning en bedrijf



Hoogesteger Projectmanagement & Advies
Dordrecht

Juli 2017
Status: vastgesteld

NL.IMRO.1676.00156OvgZZ20150059

0.	Inhoudsopgave	
1.	Inleiding	3
1.1.	Algemeen en aanleiding	3
1.2.	Opzet	3
2.	Beschrijving van het plan	4
2.1.	Ligging	4
2.2.	Historie en huidige situatie	4
2.3.	Nieuwe situatie	7
3.	Ruimtelijk beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.4.	Conclusie	19
4.	Gevolgen van het project	20
4.1.	Ruimtelijk en functioneel	20
4.2.	Verkeer	20
4.3.	Bodemkwaliteit	21
4.4.	Geluid	21
4.5.	Licht	22
4.6.	Milieuzonering	22
4.7.	Luchtkwaliteit	23
4.8.	Externe veiligheid	24
4.9.	Wateraspecten	25
4.10.	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.11.	Ecologie, groen, natuur en landschap	28
4.12.	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	29
4.13.	Geur	29
5.	Uitvoerbaarheid	30
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.	Integrale beoordeling	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Overwegingen	31
6.3	Conclusie	31

1. Inleiding

1.1 Algemeen en aanleiding

De Stichting Burgerweeshuis Zierikzee te Zierikzee, de initiatiefnemer, heeft opdracht gegeven tot het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), zulks in verband met de voorgenomen realisatie van een bovenwoning en een bedrijfje in het pand Wevershoek 15 te Zierikzee. Het betreft de herontwikkeling van het voormalige koetshuis van het burgerweeshuis te Zierikzee.

Deze locatie valt onder het vigerende bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee, vastgesteld door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland op 29 januari 2009. Het plan kent aan de locatie de bestemming 'Bedrijf', met de aanduiding 'opslag/distributie' toe. De beoogde bovenwoning is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Het college van Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland heeft bij brief van 9 oktober 2014 de initiatiefnemer te kennen gegeven (op 7 oktober 2014) positief te hebben besloten op het principeverzoek tot het realiseren van de beoogde bovenwoning en het bedrijfje op de benedenverdieping. Dit betekent dat de initiatiefnemer de mogelijkheid krijgt de haalbaarheid van het plan aan te tonen. De initiatiefnemer wenst op basis van een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo, af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Deze (goede) ruimtelijke onderbouwing motiveert de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan.

1.2 Opzet

Deze ruimtelijke onderbouwing is verder als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plan. De ligging, de historie en de huidige en de nieuwe situatie worden kort beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat het ruimtelijk kader. Het toepasselijke rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt er beschreven.

Hoofdstuk 4 gaat in op de gevolgen van het plan op diverse aspecten, zoals milieu, verkeer, luchtkwaliteit, geur, archeologie, flora en fauna, alsmede op ruimtelijke en functionele aspecten.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 6 vat de gevolgen als beschreven in hoofdstuk 4 en 5 samen en zet ze af tegen het ruimtelijk kader. Er wordt vervolgens een conclusie getrokken.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Ligging

Het perceel Wevershoek 15, hierna ook genoemd de planlocatie, ligt in de oude binnenstad, het centrum van Zierikzee. De Wevershoek sluit aan op het Kerkhof, waaraan de beeldbepalende toren van Zierikzee ligt. De omgeving is te duiden als hoofdzakelijk een woonomgeving, al bevinden zich ook andere functies in de omgeving. Op onderstaande luchtfoto's is de ligging van de planlocatie globaal aangegeven.



Luchtfoto binnenstad Zierikzee; planlocatie globaal met rode pijl aangegeven



Luchtfoto omgeving planlocatie (globaal met rode cirkel aangegeven)

2.2 Historie en huidige situatie

Het object maakt(e) deel uit van het Burgerweeshuis en diende als koetshuis. Het ging daarbij vooral om de lijkkoetsen. Begin 19^e eeuw kwam er een verbod op begraafplaatsen in de steden. Omdat de afstand van de kerk (aan de overzijde van het pand Burgerweeshuis) te groot was naar de (nieuwe) begraafplaatsen buiten de stad, werden lijkkoetsen gebruikt. Daarvoor werd het pand Wevershoek 15 gebruikt, om de lijkkoetsen in te plaatsen. Vandaar de directe relatie met het Burgerweeshuis en de benaming koetshuis ten

dienste van het voormalige burgerweeshuis. In de jaren '40/'50 van de 20e eeuw werden lijkkoetsen afgeschaft. Daarna werd gezocht naar een passende bestemming voor het pand. Na de tweede wereldoorlog werd het pand daarom gebruikt voor brandweerwagens en verhuurd aan de gemeente. Tevens had het gebruik van dit pand ook tot doel het Burgerweeshuis in stand te houden. In de jaren '60 van de 20e eeuw kregen de brandweerwagens een nieuw onderkomen op een plek elders. Vanaf dat moment werd het pand gebruikt voor opslag en distributie. Dit huidige gebruik is dan ook geregeld als aanduiding binnen de bestemming Bedrijf.

Het pand Wevershoek 15 (koetshuis) is een rijksmonument, gelegen in een beschermd stadsgezicht. Voorgenomen wijzigingen aan het pand moeten worden voorgelegd aan de Rijksdienst Cultureel Erfgoed.

De planlocatie bevindt zich tussen voornamelijk woonbebouwing. Wel bevinden zich in de omgeving van de planlocatie diverse objecten met een maatschappelijke bestemming (Raamstraat 1-3, Kerkhof 5 en Poststraat 39-45), een kantoor bestemming (Kerkhof 1-3, Wevershoek 22) en een bedrijfsbestemming (Wevershoek 20 en 24). Tot voor enige tijd was deze locatie in gebruik voor bedrijfsmatig gebruik (opslag van goederen). Historisch gezien betreft het object het voormalige koetshuis dat behoorde bij het Burgerweeshuis Zierikzee.

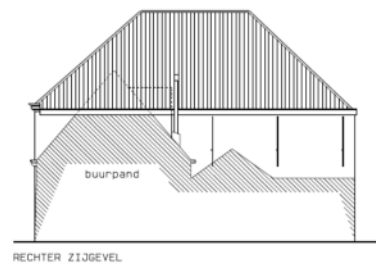
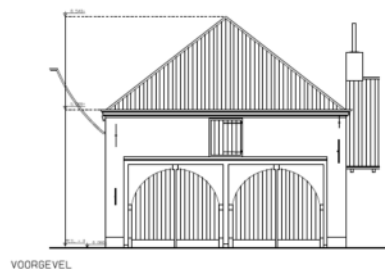
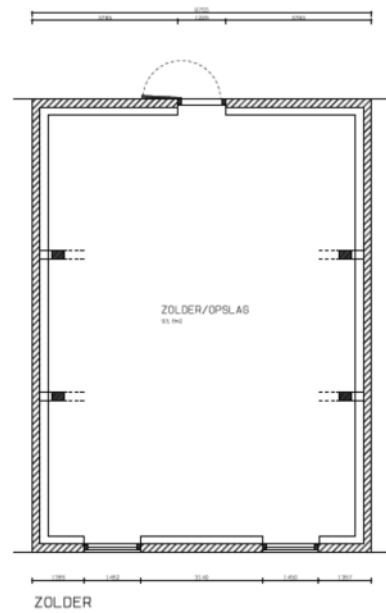
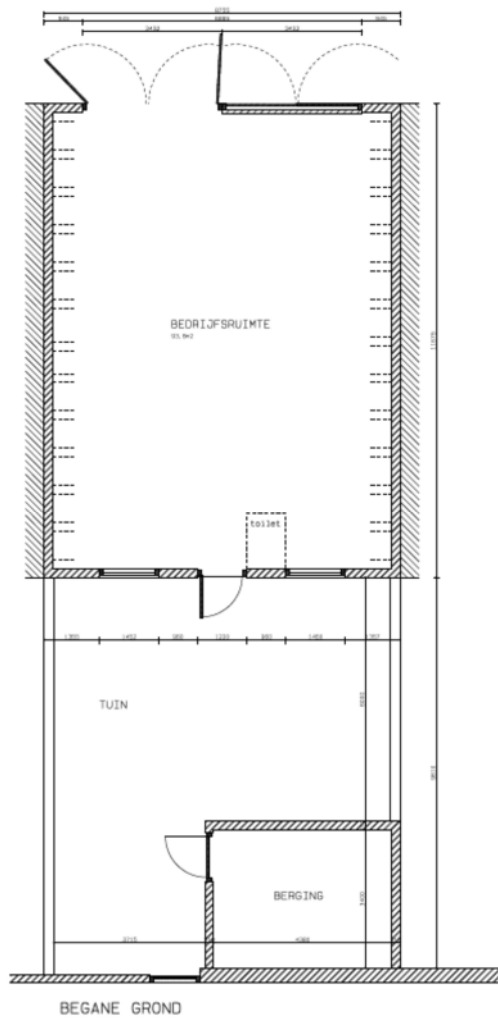
De planlocatie bestaat uit een loods met (direct) aan de straatzijde (Wevershoek) 2 toegangen, elk bestaande uit openslaande deuren, van het formaat poortdeuren. Achter de loods bevindt zich een tuin die grenst aan de tuin van het Burgerweeshuis (Poststraat 43-45). In de achtertuin is nog een schuurtje/berging aanwezig. De planlocatie maakt tot op heden (formeel) deel uit van het perceel van het Burgerweeshuis. Het is de bedoeling dat deze daarvan afgescheiden wordt en een afzonderlijk perceel gaat vormen. De erf-scheiding tussen de planlocatie en de tuin van het Burgerweeshuis zal dan in het verlengde van de erfgrazen van de percelen Wevershoek 1 tot en met 13 lopen. De loods wordt tot op heden gebruikt voor opslagdoeleinden. De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats op de Wevershoek. Onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie.

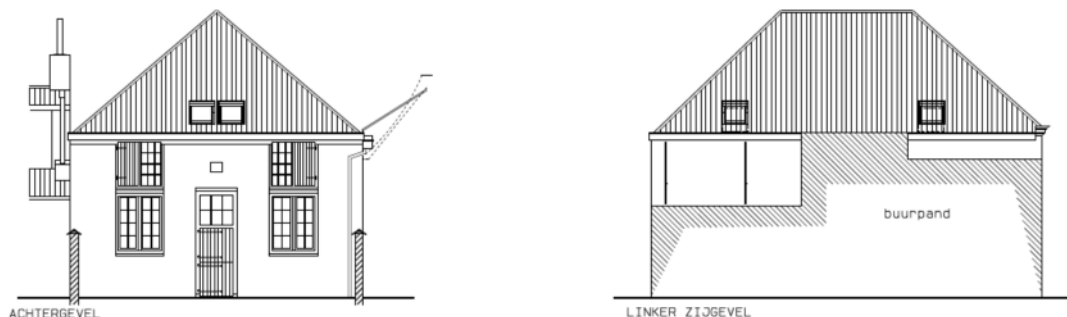


Figuur 2: locatie Wevershoek 15 Zierikzee (rode ster) (Bron: gemeente Schouwen-Duiveland, 2014)



Figuur 3: locatie Wevershoek 15 Zienkzee (rood vlak) (Bron: gemeente Schouwen-Duiveland, 2014)





Beelden huidige situatie Wevershoek 15

De planlocatie is ongeveer 9,00 meter breed en ongeveer 22 meter diep. De bouwhoogte van het hoofdgebouw (het koetshuis) bedraagt ongeveer 8,70 meter; de bouwhoogte van het bijgebouw (berging) bedraagt ongeveer 4,70 meter. Het hoofdgebouw strekt zich uit over de gehele breedte van het perceel. De goothoogte bedraagt ongeveer 4,50 meter. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt ongeveer 15 m². Het bijgebouw heeft verder 1 bouwlaag en een zadeldak. Aan de achterzijde van de planlocatie is een ontsluiting (deur in muur) aanwezig, die toegang biedt tot de tuin van het Burgerweeshuis aan de Poststraat.

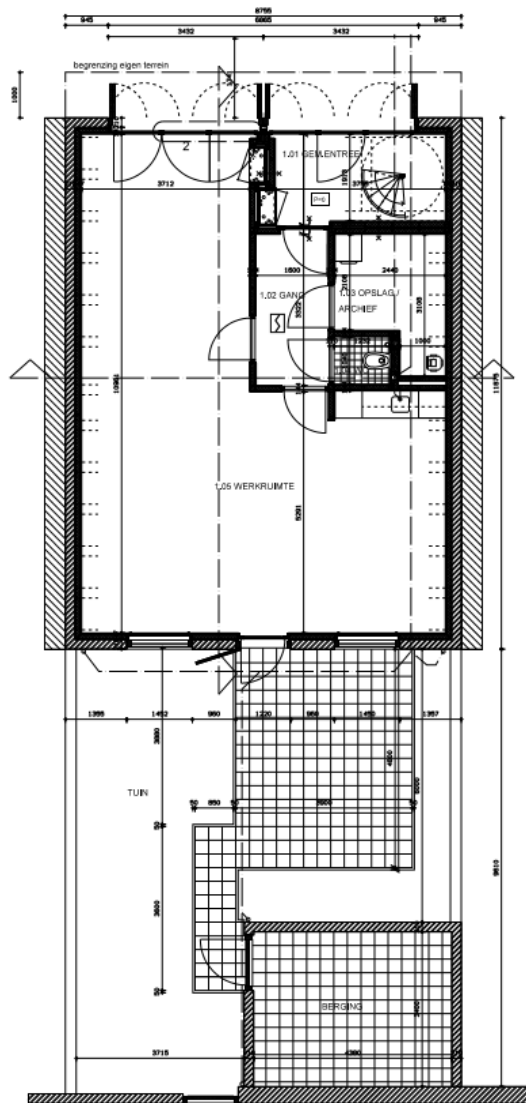
Kadastrale kenmerken

De planlocatie maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie L, nummer 105 en is groot ongeveer 200 m².

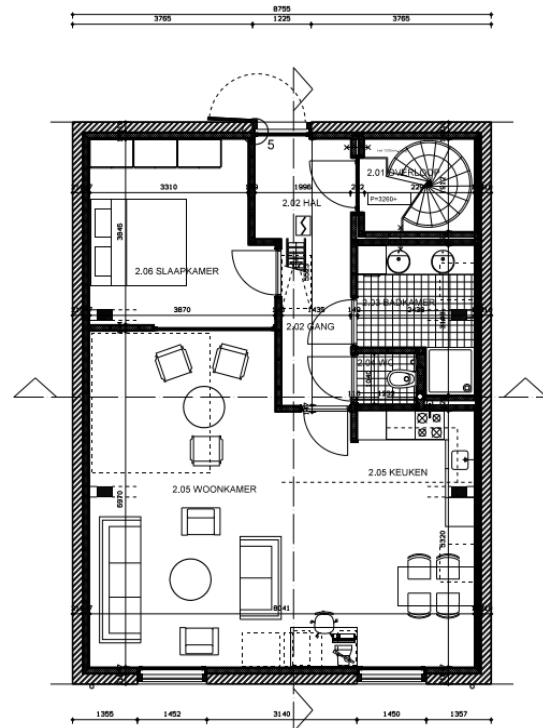
2.3 Nieuwe situatie

De initiatiefnemer wenst het bestaande pand intern zodanig te verbouwen dat op de eerste verdieping een (boven)woning wordt gerealiseerd en de begane grond gebruik kan worden voor (kleinschalige) bedrijfsdoeleinden. Die bedrijfsdoeleinden moeten uiteraard passen bij de woonfunctie van de bovenwoning en de omgeving (hoofdzakelijk met woonfunctie). Benadrukt wordt dat het (deels) om een functionele wijziging van het bestaande pand gaat, namelijk de wijziging van het gebruik van de bovenverdieping van bedrijf naar wonen. De tuin blijft de functie van tuin behouden; het aanwezige schuurtje zal als berging voor de gebruiker van de benedenverdieping dienen. De ontsluiting zal, evenals in de huidige situatie, op de Wevershoek plaatsvinden. Qua bouwmassa vindt geen wijziging plaats. Het primaire doel van de herontwikkeling is het in stand houden van het Burgerweeshuis in het algemeen en van het betreffende object (Wevershoek 15) in het bijzonder.

De navolgende beelden geven een impressie van het nieuwe plan.

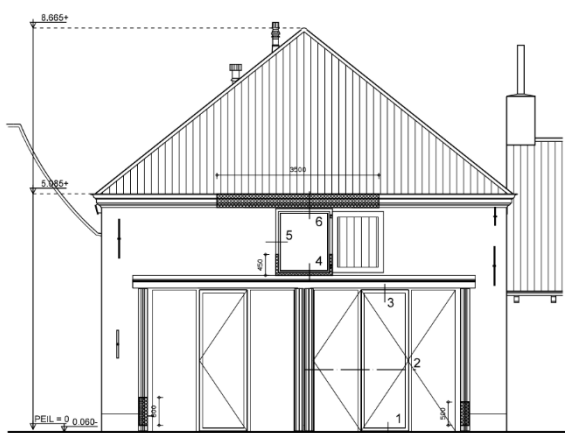


BEGANE GROND



ZOLDER

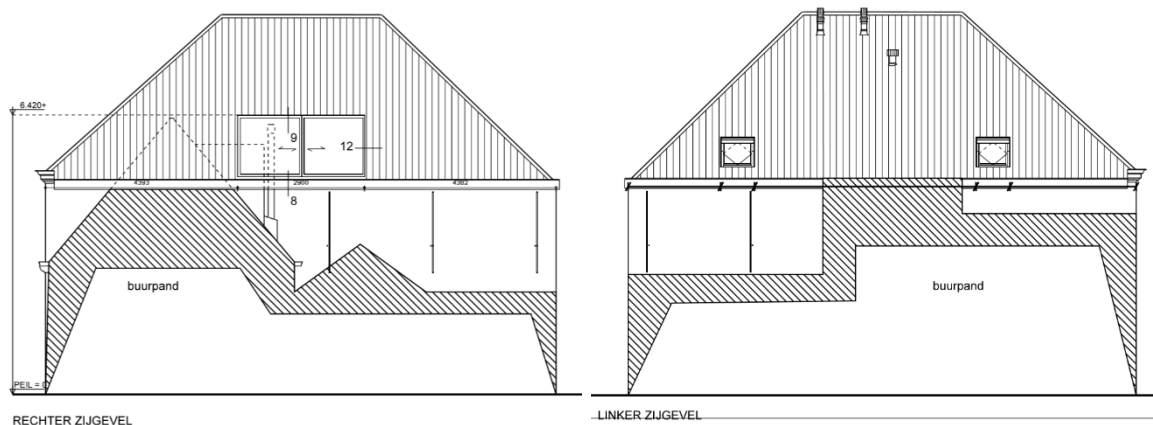
Beelden nieuwe indeling Wevershoek 15



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



Beelden van voor- en achterzijde en van zijgevels.

Vorenstaande beelden laten zien dat de gevelbeelden als gevolg van het plan enigszins worden gewijzigd. Zo wordt de voorgevel gewijzigd, zodanig dat er ramen en openstaande lapdeuren in worden aangebracht. De achterzijde van het gebouw blijft in uitstraling nagenoeg ongewijzigd maar wordt wel opgeknapt; binnen de bestaande poortdoorgangen worden puin geplaatst met een draaideur/draaideuren. Op de bovenverdieping wordt een woning toegevoegd, waarbij de vorm van de kap behouden blijft. Aan de zuidzijde wordt in het midden van het dak openschuivende dakramen gerealiseerd. De dakramen zijn nodig vanwege de toevoeging van voldoende licht in alle ruimten van de woningen. De dakramen hebben enige visuele invloed op de omgeving. Deze zullen door de positionering midden in het zijdakvlak echter nauwelijks visueel waarneembaar zijn vanuit de openbare ruimte in de omgeving. De enige openbare plek vanwaar deze ramen waarneembaar zijn, is het parkeerterrein bij de appartementen aan de Manhuisstraat. Dit ligt echter al op een achterterrein en wordt uitsluitend gebruikt door de bewoners. De mate van openbaarheid is hierdoor minimaal, door de ligging in het zuidelijke dakvlak zullen de dakramen bovendien niet waarneembaar zijn vanaf de Dikke Toren. De invloed op het waardevolle dakenlandschap van Zierikzee (beschermde stadsgezicht) is daardoor eveneens minimaal. Verder worden in het dak op verschillende plaatsen relatief kleine dakramen aangebracht, eveneens voor lichttoetreding. De berging aan de achterzijde wordt ook opgeknapt, evenals de tuin.

Het parkeren van auto's vindt, zoals in de huidige situatie, plaats in de openbare ruimte. De planlocatie biedt daartoe geen gelegenheid. Hierna (in paragraaf 4.2) wordt nog op de aspecten parkeren en verkeer teruggekomen.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit¹, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: Structuurvisie (voorheen PKB) Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het moet daartoe een excellent internationaal vestigingsklimaat hebben, ruimte geven aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zetten, investeringen scherp prioriteren en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbinden. Dit gebeurt samen andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)/Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro (artikelen 1.1.1. en 3.1.6). Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid ondermeer een omschrijving toegevoegd van 'bestaand stedelijk gebied' (stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur) en 'stedelijke ontwikkeling' (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen). Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. Lid 2 van dat artikel geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet voldoen aan bepaalde voorwaarden. Essentie daarvan is dat overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. In casu is er echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van genoemd artikel, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Een bestaande binnenstedelijk locatie krijgt een nieuwe binnenstedelijke invulling en een kwaliteitsimpuls. Het gebied wordt ook niet uitgebreid; het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling. Het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik, een bestaand pand krijgt deels een nieuwe functie. Het daarvan is het pand (een monument) te behouden. Deze ontwikkeling past daarom geheel binnen de doelstelling van de verstedelijkingsladder.

Toetsing/conclusie

Het rijksbeleid heeft naar haar aard een overwegend abstract en meer algemeen karakter. Gezien de zeer kleine schaal van onderhavig plan kan slechts globaal aan het rijksbeleid getoetst worden. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waaraan dit bestemmingsplan wordt getoetst. In ieder geval kan gesteld worden dat het plan niet in strijd is met enig rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte provincie Zeeland, gedurende de periode 2012-2018 van kracht. Kort samengevat komt het omgevingsplan neer op: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie wil Zeeland duurzaam verder ontwikkelen door aan te sluiten op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. De provincie vertaalt dit in een lange termijn perspectief door te kiezen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit. De provincie heeft als doelstelling om een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platte land en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad te bewerkstelligen. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het bestaand stads- en dorpsgebied. De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan voldoet daaraan.

Verordening Ruimte

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening stelt regels om de visie als verwoord in het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 kracht bij te zetten en naleving af te dwingen. Ze beoogt in het bijzonder provinciale ruimtelijke belangen veilig te stellen door regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen en geeft invulling aan het bepaalde in artikel 4.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

De verordening kent een regeling voor de eerder genoemde ladder voor duurzame verstedelijking (art. 2.1). Deze stelt: ‘In de toelichting bij een bestemmingsplan voor nieuwe bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, niet zijnde kleinschalige detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen alsmede de uitbreiding daarvan, wordt aannemelijk gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, haventerrein, kantoren en wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Eerst indien in die behoefte aantoonbaar niet kan worden voorzien binnen een bestaand ste-

denbouwkundig samenstel van bebouwing wordt een locatie benut die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.'

Toetsing/conclusie

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied, namelijk in de kern, de oude binnenstad van Zierikzee. Het voorgaande gebruik bestond uit alleen gebruiken voor bedrijfsdoeleinden (opslag/distributie). Daarmee wordt echter geen optimaal beheer van het object gewaarborgd. De initiatiefnemer wil daarom een woonfunctie aan het object toevoegen. Daarmee wordt de exploitatie van het object (een monument) beter en daarmee ook het behoud van het object. De woonfunctie past goed in de omgeving. Een bestaand en waardevol pand wordt daarmee beter gebruikt. Al met al een kwaliteitsverbetering voor de planlocatie en omgeving. Gesteld kan worden dat het nieuwe plan niet in strijd is met Omgevingsplan en de Verordening Ruimte van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 'Tij van de Toekomst' (2011)

De gemeenteraad heeft op 3 oktober 2011 de Strategische Visie 'Tij van de Toekomst' vastgesteld. In de visie is opgenomen hoe de gemeente Schouwen-Duiveland er in 2040 uit zou moeten zien. In de strategische visie staat de volgende ambitie centraal: 'In 2040 kent vakantie-eiland Schouwen-Duiveland een toonaangevende watereconomie die de duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten'. In de visie zijn de drie strategische doelen 'werken', 'wonen' en 'verblijven' uitgewerkt. In elke kern, dus ook Zierikzee, moet gebouwd kunnen worden. Het realiseren van een woning valt onder Wonen'. De kern Zierikzee valt onder het doel 'Wonen'. In de Strategische Visie wordt de kern Zierikzee aangewezen als een kern voor wonen. Op onderstaand kaartbeeld is dit weergegeven.



Functiekaart wonen (Bron: Strategische Visie - gemeente Schouwen-Duiveland)

Uitvoeringsprogramma 'Tij van de toekomst' (2012)

Het uitvoeringsprogramma "Tij van de toekomst" vertaalt de in visie omschreven doelen naar concrete programma's, projecten en activiteiten. Essentie van het programma is dat het op samenwerking is gericht.

Andere organisaties, maar ook inwoners en ondernemers zijn nodig om een bijdrage te leveren. Gezamenlijk optrekken is het devies. Dat vereist een andere manier van werken, aldus het programma. Een van de speerpunten van het Programma is 'Wonen naar wens'. De gemeentelijke woonvisie wordt afgestemd op de woningbehoefte van de (nieuwe) inwoners. Ook streeft de gemeente naar een kwaliteitsverbetering door het vervangen van oude woningen door nieuwe (herstructurering).

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van één woning op de locatie Wevershoek 15 Zierikzee vanuit de Strategische Visie en het Uitvoeringsprogramma een gewenste ontwikkeling is.

Woonvisie (2013)

De Woonvisie 2013 - 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013. De gemeente heeft de ambitie om minimaal te kunnen voorzien in de opvang van de natuurlijke groei in de kernen. Verder wordt ruimte gegeven aan de woningbehoefte van permanente en tijdelijke vestigers, door aantrekkelijke woonmilieus in zowel de bestaande voorraad als ook in de nieuwbouw. De Woonvisie moet er voor zorgen dat tot 2022 de juiste keuzes te maken om in 2040 het strategische doel te hebben bereikt: 'We wonen prettig naar wens en behoefte'. Deze doelstelling tot 2022 is uitgesplitst in de volgende ambities/beleidsaccenten:

- kwantitatieve ambities voor eigen behoefte;
- kwalitatieve ambities voor eigen behoefte;
- pakken van woonkansen voor vestigers.

In de woonvisie is onderscheid gemaakt in woonmilieus vanwege de diversiteit. De locatie valt in het woonmilieu 'Zierikzee'. Belangrijk is om in de lokale behoefte maar ook voor de behoefte van buiten het eiland te voorzien. In onderstaand overzicht is aangegeven per woonmilieu wat de kwantitatieve ambities zijn.

Kwantitatieve ambities		
Woonmilieu	Invulling lokale behoefte	Aantrekken vestigers
Wonen aan de kust	- (30 woningen)	(100) ++
Dorps wonen	+ (100 woningen)	(50) +
Zierikzee	+ (320 woningen)	(50) +
Totaal	450	200

'Kwantitatieve ambities' (Bron: Woonvisie 2013-2022 - gemeente Schouwen-Duiveland, 2013)

Algemeen

De huidige prognoses geven aan dat de gemeente Schouwen-Duiveland de komende tien jaar nog groeien met ongeveer 450 huishoudens en woningen. Daarna slaat de huishoudsgroei om in huishoudensafname. Misschien belangrijker is nog wel de veranderende samenstelling van de huishoudens. We krijgen steeds meer ouderen en minder jongeren. Maar we zien ook kansen om mensen van buitenaf te trekken. Het doel is om inwoners in 2022 ook prettig te laten wonen naar wens en behoefte. De ambitie van de gemeente is om minimaal te kunnen voorzien in de opvang van de natuurlijke groei in de kernen. Daarnaast wil de gemeente ruimte geven aan de woningbehoefte van permanente en tijdelijke vestigers. Dit moet worden gerealiseerd door aantrekkelijke woonmilieus in zowel de bestaande voorraad als ook in de nieuwbouw. Het uitgangspunt van de strategie is gericht op kwaliteit. Hierbij wil de gemeente de juiste woningen realiseren op de juiste plaats en de aandacht vestigen op de fysieke omgevingskwaliteiten. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad.

Programmabegroting 2016 - 2019

De programmabegroting van de gemeente (2016-2019) geeft onder meer als doelstelling aan het ruimtelijk beleidskader actueel te houden en initiatieven ruimtelijk mogelijk te maken. Onderhavig plan is een dergelijk initiatief en past derhalve binnen dit programma.

Regionale woningmarktafspraken

Naast het stellen van deze kaders moeten er ook keuzes worden gemaakt. Er moet een beter kwantitatief en kwalitatief evenwicht gebracht worden tussen de plancapaciteit en de benodigde woningbouw. Er zijn te veel en kwalitatief niet de juiste woningen gepland om te voldoen aan de toekomstige woningbouwbehoefte. De gemeente heeft nu nog kans om bij te sturen omdat er nog vraag is naar woningen. Na 2022 is er alleen nog sprake van vervangende woningbouw. Er is een herprogrammering gemaakt van de huidige plancapaciteit. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in de regionale woningmarktafspraken. Er geldt dat er een restcapaciteit is opgenomen van 30 woningen voor de komende tien jaar. Deze restcapaciteit van 30 woningen geldt voor alle woonmilieus om een volkshuisvestelijk, ruimtelijk of milieutechnisch knelpunt op te lossen, met dien verstande dat het in beginsel gaat om maximaal één woning per knelpunt. Gemiddeld zijn er binnen deze restcapaciteit van 30 woningen dus drie woningen per jaar beschikbaar.

Gedeputeerde Staten heeft de gemeente april 2014 een brief gestuurd naar aanleiding van de regionale woningmarktafspraken. Hierin staat de volgende opmerking:

"Het toevoegen van woningen in beeldbepalende leegstaande panden in centra van steden of dorpen is erg belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Daarom is het mogelijk om nieuwe initiatieven waarbij dergelijke panden herontwikkeld worden door toevoeging van woningbouw los te zien van de huidige regionale woningmarktafspraken. Hierdoor worden dit soort ontwikkelingen niet belemmerd bij de voortgang. Pas bij de eerstvolgende herijking van de regionale woningmarktafspraken zullen deze plannen opgenomen moeten worden. Deze herijking vindt plaats nadat de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose van eind 2014 gereed is."

Het plan houdt de realisatie van één (boven)woning in. Er is op dit moment geen volkshuisvestelijk probleem, omdat er voldoende plannen zijn om woningen te realiseren, en er zijn voldoende van dit soort kleine woningen in de binnenstad van Zierikzee. Er is geen sprake van een levensloopbestendige woning.

Het plan voldoet aan een hele specifieke (woon)behoefte. De behoefte aan een dergelijke bovenwoning op deze locatie in het centrum van Zierikzee is er. Zowel ruimtelijk als milieutechnisch vindt een kwaliteitsverbetering plaats, hetgeen ook hierna blijkt, zowel voor de planlocatie zelf als voor de directe (woon)omgeving. In dit geval gaat het om een Rijksmonument, dus een beeldbepalend monument in het centrum, wat op deze wijze behouden blijft. De ontwikkeling op de Wevershoek 15 is gewenst en draagt niet alleen bij aan het behoud van dit pand maar ook aan de instandhouding van het Burgerweeshuis aan de Poststraat 45 op langere termijn.

Milieubeleidsplan

Het milieubeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Het beleid wordt besproken en vastgelegd middels een aantal modules die elk een apart milieuthema behandelen. Hierna worden de belangrijkste aandachtspunten uit de diverse modules genoemd.

Module Geluid en Stilte (2008)

- Rust en stilte: streven naar zo min mogelijk gebiedsvreemde geluiden;
- Woonklimaat: streven naar behoud van een prettig woonklimaat, zowel binnen als buiten; evenementen: evenementen mogen geen overlast veroorzaken;
- Verkeer: nieuwe wegen moeten op voldoende afstand van bestaande woningen gelegd worden, om overlast te voorkomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt om nieuwe probleemsituaties te voorkomen. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar de effecten van wegen op woningen. Uitgangspunt is dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Mochten er woningen gebouwd worden die een hogere geluidswaarde hebben, dan dient dit goed gemotiveerd te worden.

Module Licht en Duisternis (2009)

Anders dan in andere delen van Nederland kun je op Schouwen-Duiveland nog echte duisternis ervaren. Niet verlichten, slim, gericht en bewust verlichten zorgen er niet alleen voor dat onze duisternis behouden blijft, ze besparen vaak ook energie. Er mag slechts verlicht worden indien dit echt nodig is. Het duisternis-beleid richt zich o.a. op de volgende sectoren:

- Openbare verlichting: de gemeente gaat zelf na hoe de bovengenoemde uitgangspunten op haar eigen verlichting kunnen worden toegepast;
- Terreinverlichting (sport): duurzaamheid, slimme en gerichte terreinverlichting;
- Veldverlichting: duurzaam en goed gericht zodat er zo weinig mogelijk licht verstrooid.

Module Energie en Klimaat (2009)

De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar een ruimtelijke inrichting waarmee rekening wordt gehouden met de klimaatverandering. Dit kan in de praktijk worden gebracht door verduurzaming en zuinig omgaan met energie. Het energiebeleid richt zich o.a. op de volgende sectoren:

- Gebouwen: hanteren van een 10% strengere EPC norm en het energiezuinig ontwerpen van gebouwen.
- Verkeer en vervoer: stimuleren van gebruik van het openbaar vervoer en de fiets;
- Duurzame energie: kansen onderzoeken om energieneutraal te worden. Gebruikmaken van deze kansen zoals warmtekoude opslag;

Module Luchtkwaliteit (2008)

De luchtkwaliteit op Schouwen-Duiveland is, zeker vergeleken met andere gebieden in Nederland, goed. Die bijzondere positie moet behouden blijven. Waar mogelijk moet er naar gestreefd worden om de luchtkwaliteit zelfs nog te verbeteren. Het verminderen van autoverkeer kan daarbij helpen; autoverkeer is een belangrijke vervuiliingsbron.

Module Bodem (2010)

Iedere bodem heeft zijn kwaliteiten. Hier liggen kansen en knelpunten. Door in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen deze in beeld te brengen, zijn knelpunten vroegtijdig in beeld en kunnen kansen optimaal benut worden, waardoor er optimaal recht wordt gedaan aan de aanwezige bodemkwaliteiten. Hierdoor worden ook toekomstige beheerskosten beter in beeld gebracht en kunnen ze deel uitmaken van de afwegingen die leiden tot het definitieve plan.

Toetsing

Het perceel Wevershoek 15 ligt binnen de bebouwde kom en is aan alle zijden omgegeven door andere bebouwing. De woonfunctie veroorzaakt niet meer geluid dan de huidige bedrijfsfunctie. Qua licht zal geen sprake zijn van een bewoning afwijkend beeld; het lichteffect als gevolg van het plan is verwaarloosbaar. De verlichting zal zodanig worden geplaatst dat slecht die ruimten verlicht worden die verlicht moeten worden en de verlichting zal zo worden gericht dat er geen onnodige lichtuitstoot plaatsvindt waardoor de duisternis zoveel mogelijk bewaard kan blijven. Het plan zal voldoen aan de geldende vereisten voor klimaatbeheersing (Bouwbesluit). Verder gaat het om slechts één woning en zal er niet in de bodem worden 'geroerd'.

Conclusie

Met de bovengenoemde modules wordt bij de invulling van het plangebied rekening gehouden. Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit bij het beleid zoals hierboven beschreven. Het initiatief past wel binnen de van toepassing zijnde beleidskaders.

Bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee (2009)

Vigerend bestemmingsplan voor de kern van Zierikzee (waartoe ook de planlocatie behoort) is het bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee, vastgesteld op 29 januari 2009. Dit plan kent aan de planlocatie de bestemming Bedrijf (B) toe. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van categorie 1 bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in de bij de regels van het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige bedrijven ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding. Voor de planlocatie is dat de aanduiding (od): opslag/distributie van goederen, met uitzondering van vuurwerk en andere voor de omgeving gevaarlijke stoffen, voor zover deze voorkomen in de bij de regels behorende lijst van gevaarlijke stoffen.

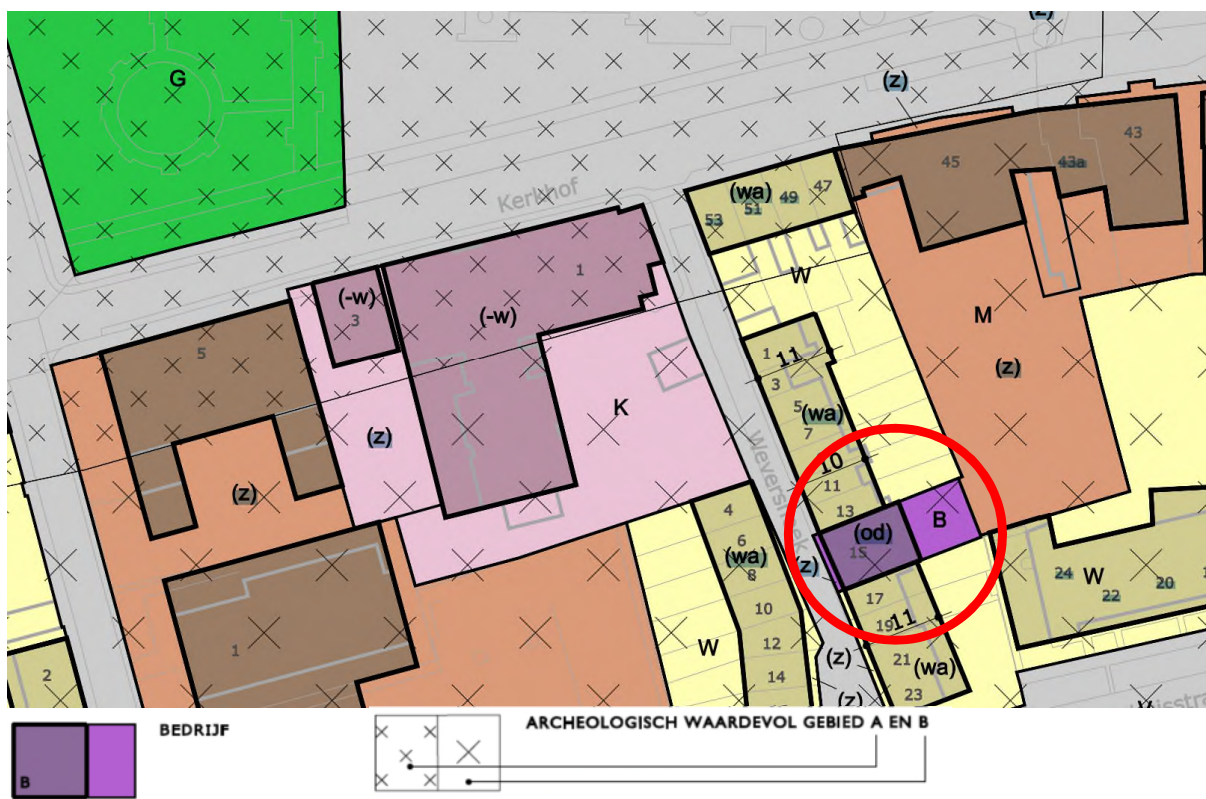
Verder geven de regels aan dat detailhandelsbedrijven, met uitzondering van het uitoefenen van detailhandel bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, niet zijn toegestaan. Ook zelfstandige kantoren, met uitzondering van het uitoefenen van kantoren ten dienste van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, zijn niet toegestaan. De planlocatie is mede bestemd voor verhardingen, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen. De planlocatie maakt deel uit van een gebied dat is aangemerkt als beschermd stadsgezicht.

Verder gelden, voor zover relevant voor het plan en de planlocatie, de volgende bouwregels:

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 (van de planregels) opgenomen regels;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht met inachtneming van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage, voor zover dit percentage op de kaart is aangegeven;
- c. de totale hoogte mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- d. de totale hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen;

Strijdigheid plan met de bestemming Bedrijf (B).

De strijdigheid van het plan met de volgens het bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee geldende bestemming Bedrijf (B) is gelegen in het feit dat er geen woning is toegestaan. Hierna is een gedeelte van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Verbeelding BP Bebouwde Kom Zierikzee (2009); planlocatie met rode cirkel aangegeven

De planlocatie ligt in een gebied dat als archeologisch waardevol (B) wordt beschouwd.

De planregels geven voorts aan dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding (od) (opslag/distributie) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
- de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
- voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- indien het perceel is gelegen binnen de industriewaaizone deze bevoegdheid niet van toepassing is;
- na wijziging de regels zoals opgenomen in artikel 19 ("Wonen") van overeenkomstige toepassing zijn.

De voornoemde wijzigingsbevoegdheid toont aan dat al min of meer rekening is gehouden met de mogelijkheid dat de bedrijfsbestemming onder voorwaarden kan wijzigen in een woonbestemming. De bedoelde bestemmingswijziging is echter thans niet aan de orde. De benedenverdieping c.q. begane grond blijft een bedrijfsbestemming houden, alleen de bovenverdieping krijgt een woonfunctie (was eerder bedrijfsfunctie). Niettemin kan voor het onderhavige initiatief aan de hand van genoemde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid worden nagegaan of dit mogelijk is. Die voorwaarden aflopend kan worden gesteld dat:

- er aan het uiterlijk van het object (Wevershoek 15) minimale wijzigingen worden aangebracht; er wordt een relatief klein raam aan de voorzijde boven de deuren aangebracht (in de bestaande luikopening)

en wordt er aan de zuidzijde (zijgevel) in het midden van het dak een dubbeldakraam aangebracht; het straat- en bebouwingsbeeld zal nauwelijks wijzigen;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast; de aangrenzende percelen hebben een woonbestemming;
- de samenstelling van de woningvoorraad in de kern door de toevoeging van één woning niet onevenredig wordt verstoord;
- de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma; dit is hiervoor onder Woonvisie aangetoond;
- aangezien het bestaande monumentale pand behouden blijft er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden; sterker nog, deze wordt juist behouden of versterkt;
- er vanwege het behouden en opknappen van het bestaande pand geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
- de bedrijfsfunctie van het object neemt af waardoor de milieueffecten ook afnemen; er wordt daarmee voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder; bovendien geldt voor de Wevershoek dat dit een 30-km weg is; er hoeft daarom geen rekening worden gehouden met de zoneconsequenties zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.
- de planlocatie niet ligt binnen een industrielawaazone.

Verder geldt voor de planlocatie dat de dubbelbestemming 'Waarde — Archeologie - 5' van toepassing is. Hiervoor geldt dat bij een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 50 cm een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de herontwikkeling van het gebouw wordt de oppervlakte van 250 m² niet overschreden.

Welstand

Op grond van de Woningwet (art. 12) moet een bouwplan aan 'redelijke eisen van welstand' voldoen. Het gaat daarbij om het bouwplan zelf en het plan in relatie tot de bestaande omgeving. De planlocatie behoort volgens de geldende welstandsnota tot de historische kern Zierikzee. In de gehele historische kern is sprake van een min of meer orthogonaal stratenpatroon van hoofdzakelijk oost-west en noord-zuid georiënteerde straten. Dit resulteert in een fijnmazig netwerk van straten, met een wisselende maaswijdte. De historische kern is, op stedenbouwkundige, architectonische en functionele gronden, onder te verdelen in verschillende zones met ieder een eigen gezicht.

De planlocatie ligt in de zone die aangegeven is als: het historische woongebied in het zuidelijke gedeelte van de kern, met veel kleinschalige individuele panden. In dat gebied is verreweg het grootste gedeelte van de panden gebouwd en in gebruik als woning, slechts een klein deel van de panden in dit gedeelte van de kern is (om)gebouwd als winkelpand. Vrijwel alle straten en stegen lopen parallel aan de centrumzone, of staan haaks daarop. Deze zijn in de meeste gevallen van zeer beperkte breedte en worden gekenmerkt door overwegend gesloten bebouwingsblokken met rooilijnen direct of vrijwel direct aan de straat. De bebouwing in dit gedeelte bestaat grotendeels uit één bouwlaag met een tweede laag in de kap. Dit resulteert in bebouwingswanden die per pand maximaal enkele decimeters in hoogte variëren. De bebouwing is doorgaans individueel vormgegeven en uitgevoerd met een tuit-, klok- of trapgevel. In de gevel zit de entree doorgaans aan één van beide zijden, met daarnaast twee verticale gelede vensters. In de verdieping onder de kap is meestal nog één vierkant of verticaal geleed venster aangebracht. Als het pand breed genoeg is zijn ook wel twee vensters aangebracht in de verdiepingsgevel.

De historische kern van Zierikzee, binnen de begrenzing van grachten en Nieuwe Haven, is vanwege de uitzonderlijke hoge historische waarde van bebouwing en stedenbouwkundig patroon als geheel benoemd tot Rijksbeschermd stadsgezicht. Het welstandsbeleid is gericht op het behoud en waar nodig versterking van de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. De eigen beeldaspecten van de verschillende delen van

de historische kern zijn daarbij van doorslaggevend belang. Bij ontwikkelingen in de binnenstad moet het welstandsbeleid in eerste instantie waarborgen dat de bestaande kwaliteit behouden blijft. Dat betekent dat met zorg moet worden omgegaan met historisch gegroeide situaties, zonder dat eigentijdse ontwikkelingen daarbij worden uitgesloten. Het uiterlijk van de planlocatie wijzigt zeer beperkt. Deze wijziging is nodig om het object beter exploitabel te maken en daarmee te behouden als monument. Gesteld kan worden dat het plan past binnen de kaders van de geldende welstandsnota.

Toetsing/conclusie

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Strategische visie 'Tij van de Toekomst' en de Woonvisie 2013-2022. Ook voldoet het plan aan de uitgangspunten van het milieubeleidsplan. Het plan past weliswaar niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee, maar de voorgestelde afwijking past wel binnen de overige geldende (facet)beleidskaders. Het geldende bestemmingsplan houdt door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid rekening met (de mogelijkheid van) een woonfunctie op de planlocatie.

3.4 Conclusie

Als algehele conclusie kan worden gesteld dat het bouwplan niet in strijd is met rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid. Het plan past niet binnen de huidige bestemming. Het bouwplan, inhoudende de toevoeging van een (boven)woning, past ook binnen lokaal ruimtelijk beleid. De toegang tot en de bereikbaarheid van de planlocatie alsmede het parkeren in de openbare ruimte is voldoende geregeld (zie ook hierna, paragraaf 4.2).

4. Gevolgen van het project

4.1 Ruimtelijk en functioneel

Ruimtelijk vindt een kwaliteitsverbetering plaats, omdat het perceel gedeeltelijk (voor ca. 50%) wordt omgevormd naar een functie (wonen) die meer passend is in deze woonomgeving. Wonen op dit perceel is dus een logische invulling. De massa van het gebouw blijft ongewijzigd, echter de uitstraling van het gebouw en het perceel worden omgevormd naar wonen en tuin. Een bedrijfje oprichten op de begane grond is vanuit het bestemmingsplan reeds mogelijk. Gezien bovengenoemde argumenten vindt met de gehele omvorming van het perceel naar gedeeltelijk een woonfunctie een kwaliteitsverbetering en behoud van het pand plaats.

Om een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te waarborgen voor de nieuwe woning en de directe omgeving heeft de gemeente aangegeven dat naast de bestaande functie van opslag enkel de volgende activiteiten in het bedrijfje zijn toegestaan:

- Meubelstoffeerderij b.o. < 200 m²;
- Reparatie ten behoeve van particulieren (excl. auto's en motorfietsen);
- Ateliers;
- Persoonlijke dienstverlening niet elders (in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan) genoemd.

Conclusie

Het plan past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied. De functionele structuur van de omgeving wordt door het plan positief beïnvloed. Voor het bedrijfje geldt dat enkel de aangegeven activiteiten mogelijk zijn.

4.2 Verkeer

Ontsluiting

De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats via de Wevershoek. De Wevershoek is een eenrichtingsstraat in het centrum van Zierikzee, waarvoor een maximumsnelheid van 30-km/uur geldt. Meerdere (aansluitende) straten in de omgeving van de planlocatie zijn 30-km wegen/straten. De Wevershoek kan het verkeer vanaf en naar de planlocatie goed aan. Ten opzichte van het voormalige c.q. huidige gebruik van de planlocatie (volledig als bedrijfsbestemming) is sprake van grofweg een gelijk aantal verkeersbewegingen. Gesteld kan worden dat de planlocatie op voldoende wijze wordt ontsloten.

Parkeren

De planlocatie biedt geen mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. Er zal voor het parkeren gebruik moeten worden gemaakt van de openbare ruimte. Met het toevoegen van één woning zal dat ongeveer één parkeerplaats gaan. Voor een woning geldt vanuit de CROW publicatie 182 (middensector in centrum/matig stedelijk gebied) een parkefactor van 1,0 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning. In de huidige situatie is, vanwege de openslaande klapdeuren, parkeren voor de deur al niet mogelijk. Dit wil men in de toekomst handhaven. In dit specifieke geval is parkeren op de openbare parkeergelegenheden acceptabel. Dat komt omdat deze ontwikkeling de leefbaarheid verhoogd is en er voldoende parkeergelegenheid voorhanden is.

Verkeersbewegingen

De verkeersintensiteit zal ten opzichte van de oude/bestaande situatie grofweg gelijk blijven c.q. iets afnemen. Het bedrijfsmatig gebruik wijzigt deels in wonen.

Conclusie

Het aspect Verkeer levert geen belemmering op voor het bouwplan.

4.3 Bodemkwaliteit

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Voor alle locaties waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Het Besluit bodemkwaliteit omvat de regels rond grondverzet, bouwstoffen en een stuk kwaliteitsboring.

Niet gesprongen explosieven

De potentiële aanwezigheid van niet gesprongen explosieve (conventionele explosieven) kan een bedreiging in houden bij grondroerende werkzaamheden en kan tot vertraging in de planvorming en - uitvoering leiden. De gemeente beschikt over een inventarisatie van niet gesprongen explosieven op een signaleringskaart, opgesteld door historisch onderzoek, ooggetuigenverklaringen en eerdere vondsten. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden in een aandachtsgebied kan een toetsing op niet gesprongen explosieven worden uitgevoerd.

Toetsing

Ten behoeve van het plan zal niet worden gebouwd. Althans er zal niet in de bodem worden 'geroerd'. Daarnaast komt de woning op de bovenverdieping. Ook zal de bestemming als zodanig niet wijzigen. Een (verkennend) bodemonderzoek hoeft niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik.

4.4 Geluid

De regels (grenswaarden) met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een industrieterrein, weg of spoorweg zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidszone. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Het onderhavige plan beoogt de realisatie van 1 (boven)woning. Deze woning is te beschouwen als een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wgh.

De regels en normen die gelden voor wegverkeerslawaai zijn opgenomen in hoofdstuk VI "Zones langs wegen" van de Wgh. De regels en normen uit de Wgh gelden binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. De breedte van de zone van een weg is geregeld in afdeling 1 "Omvang geluidzones" van genoemd hoofdstuk. Op grond van artikel 74 Wgh heeft elke weg een geluidzone, met uitzondering van wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van een zone is, op grond van artikel 74 Wgh, afhankelijk van de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De afstanden, genoemd in artikel 74, eerste lid, worden

aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. Voor een weg met een of twee rijstroken in stedelijk gebied geldt een breedte van de zone van 200 meter. Voor gezoneerde wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De planlocatie ligt op meer dan 200 meter afstand van wegen waarvoor een geluidzone van 200 meter als eerder gemeld geldt. Voor de gehele binnenstad geldt een 30-km/uur norm. Dat betekent niet dat geluid niet relevant is voor de planlocatie. Er zal steeds sprake moeten zijn van een goed woon- en leefklimaat. De planlocatie ligt echter rondom in hoofdzakelijk woonbebouwing. In de voorgevel en het dak van de (boven)woning zullen slechts in zeer beperkte mate ramen komen; aan de Wevershoek (de straatzijde) komt een relatief klein raam. Geluid vanaf de straatzijde via het raam zal dus zeer beperkt zijn. Bovendien zal de woning volgens de geldende akoestische normen (bouwbesluit) worden geïsoleerd. Het balkon ligt in de zuidelijke zijgevel op zo'n 5 meter vanaf de Wevershoek. De achterzijde van het object is op de tuin achter het Burgerweeshuis gericht. Ook zal het aantal verkeersbewegingen in de Wevershoek grosso modo gelijk blijven. Enkele verkeersbewegingen zullen van karakter wijzigen: bedrijfsmatig zal privé worden. Bovendien zal de woning bij het bedrijf horen (en dus geen gewone burgerwoning worden). In dit geval wordt het daarom niet efficiënt en doelmatig geacht een afzonderlijk akoestisch onderzoek te laten uitvoeren naar de geluidsbelasting c.q. een goed woon- en leefklimaat in de beoogde woning vanwege wegverkeerslawaai om daarmee aan te tonen dat voldaan wordt aan de normen van de Wgh. Verder is er voor de planlocatie geen sprake van geluid afkomstig van een industrieterrein of een spoorweg.

Ook past de toevoeging van de woning binnen de kaders van het eerder genoemde Milieubeleidsplan (module Geluid en Stilte). De woning c.q. het wonen zal geen gebiedsvreemde geluiden veroorzaken. De openingen (ramen, deuren, balkon, etc.) van de woning zijn zodanig gesitueerd dat sprake is van een zo prettig mogelijk woonklimaat; de tuin ligt aan de luwe achterzijde. Bovendien is de Wevershoek een straat met eenrichtingsverkeer, waarvan hoofdzakelijk alleen aanwonend en bedienend verkeer gebruik maken.

Conclusie

Niet gesteld kan worden dat het bouwplan niet voldoet casu quo kan voldoen aan de normen van de Wgh. Ook kan niet gesteld worden dat het plan, met name voor de bovenwoning, niet voldoet aan een goed woon- en leefklimaat. De woonfunctie past ook in het Milieubeleidsplan. Het aspect geluid levert geen belemmering voor het plan.

4.5 Licht

Het aspect 'licht' is voor het onderhavige plan niet relevant nu het object tussen andere bebouwing is gesitueerd. Er komt geen buitenverlichting; er komen ook geen skybeamers.

Conclusie

Het aspect 'licht' vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.6 Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone (richtafstand) tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals 'wonen') kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Om de richtafstand te bepalen is gebruik gemaakt van de VNG-brochure Handreiking Bedrijven milieuzonering (editie 2009).

De planlocatie ligt in de kern van Zierikzee. Het plan omvat de realisatie van een woning op de eerste verdieping en een bedrijfje op de begane grond. Dat bedrijfje zal maximaal milieucategorie 1 hebben, conform de huidige bestemmingsregeling. Voor bedrijven met deze milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen als 'wonen'. Gezien de omgeving mag uitgegaan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dat betekent in dit geval (voor milieucategorie 1) dat er geen richtafstand geldt. Behalve met de bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie is ook bezien of het kerkgebouw aan het Kerkhof nog van invloed is op de planlocatie. Voor kerkgebouwen geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. De planlocatie ligt op zo'n 80 tot 90 meter van het kerkgebouw; dus ruim buiten de richtafstand.

Toegestane activiteiten

Op de planlocatie zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 in beginsel toegestaan, omdat zij voldoen aan de richtafstand. Om een beter woon- en leefklimaat te waarborgen is door de gemeente een limitatieve lijst opgesteld. De naast de bestaande functie van opslag toegestane activiteiten zijn:

- Meubelstoffeerderij b.o. < 200 m²;
- Reparatie ten behoeve van particulieren (excl. auto's en motorfietsen);
- Ateliers;
- Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd.

Conclusie

Wat betreft het aspect milieuzonering bestaat geen belemmering voor het realiseren van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5, titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets worden gedaan. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland in april 2009 derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Vanaf die datum is het NSL van kracht en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit.

Vanaf 1 augustus 2009 geldt ook de uitvoeringsplicht van de NSL-maatregelen voor alle NSL-partners. Nu de Europese Commissie derogatie heeft verleend en het NSL van kracht is:

- Kunnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ('IBM projecten') uit het NSL voor de onderbouwing gebruik maken van het NSL

- geldt als grens voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 microgram/m³, en dus niet 3% van de tijdelijk verhoogde grenswaarden ten gevolge van derogatie)
- gelden de grenswaarden voor fijn stof per 2011 (in plaats van 2005) en grenswaarde voor NO₂ per 2015 (in plaats van 2010). Tot die tijd gelden tijdelijk de volgende verhoogde grenswaarden: voor NO₂ een jaargemiddelde van 60 microgram/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) een jaargemiddelde van 48 microgram/m³ en een daggemiddelde van 75 microgram/m³, dat jaarlijks maximaal 35 keer mag worden overschreden.

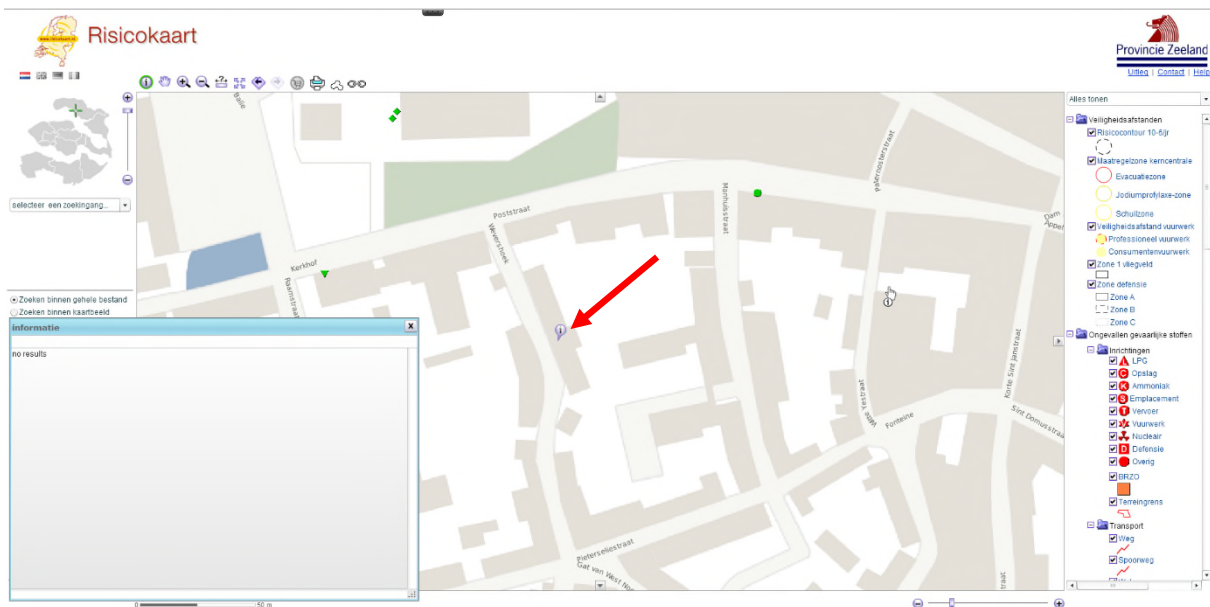
Het bouwplan zelf heeft geen nadelige effecten op de luchtkwaliteit. Er is geen danwel slechts zeer beperkt sprake van toename van verkeersbewegingen. Deze is als effect op de luchtkwaliteit in de zin van de Wet luchtkwaliteit verwaarloosbaar. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) ziet toe op de gevaaraspecten van bedrijvigheid in relatie tot gevoelige objecten. Het is in dit kader van belang om te bezien of er gevaaraspecten aanwezig zijn ten gevolge van de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving die vallen onder het Bevi. Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen gevaarlijke ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn. In dat verband wordt verwezen naar de Risicokaart van de provincie Zeeland. Uit deze kaart kan worden opgemaakt dat er voor de planlocatie geen risicovolle zaken aan de orde zijn. Het oprichten van de woning zelf levert geen extra risico op.



Kaartbeeld Risicokaart Zeeland; planlocatie is globaal met rode pijl aanwezen

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Toetsing Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart (zie boven weergegeven kaartbeeld) bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op de planontwikkeling. De invloedsgebieden van de dichtstbijzijnde Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied. Andersom zorgt de ontwikkeling van het plangebied niet tot een beperking van deze Bevi-inrichtingen.

Toetsing Vervoer van gevaarlijke stoffen

De rijkswegen N57, N59 en N256 zijn aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N57, N59 en N256 liggen op een zodanige afstand dat de invloedsgebieden niet over het plangebied reiken. Ook zal een dergelijke ontwikkeling (1 woning) binnen dichtbevolkt gebied (centrum Zierikzee) op zo'n grote afstand niet zorgen voor een (significante) toename van het groepsrisico. De thema's water en buisleidingen zijn niet van toepassing op dit plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Andersom zorgt de ontwikkeling niet voor een beperking van Bevi-inrichtingen en transportroutes vervoer gevaarlijke stoffen.

4.9 Wateraspecten

Wet- en regelgeving en beleid

Wat wet- en regelgeving op het gebied van wateraspecten betreft, geldt dat *Europese kaderrichtlijn water (2000)* beoogt het instrumentarium te bieden om oppervlaktewater en grondwater in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook bevordert de richtlijn duurzaam watergebruik. Verder geldt het *Nationaal Waterplan 2009 - 2015 (2009)*, het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het plan gaat uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Voor een duurzaam waterbeleid is het belangrijk om water de ruimte te geven en waar mogelijk mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten rekening houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn.

Het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in een Bestuursakkoord Water. Gezamenlijk zetten zich in voor een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer te vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Dat doen ze ieder vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij ze de expertise en deskundigheid met elkaar delen.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Het is een visie die gericht is op de waterkwaliteit. 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 van binnen uit 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 2012 - 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' als uitgangspunt. Bij nieuwe bebouwing dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkanskaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Met het water mee; 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.

Waterhuishouding plangebied

Door de ontwikkeling van de planlocatie, zijnde hoofdzakelijk de interne verbouw van een bestaand pand, wordt niet in de grond 'geroerd'. De ontwikkeling vindt 'bovengronds' plaats. De oppervlakte verharding wijzigt niet. De afwatering van hemelwater en riolering zal plaatsvinden op het bestaand rioolstelsel. Er is slechts sprake van een beperkte functieverandering en wijzigingen aan de gevels. Het aspect water is daarom niet tot nauwelijks aan de orde.

Conclusie

Het plan biedt voldoende waarborgen voor een goede waterhuishouding.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

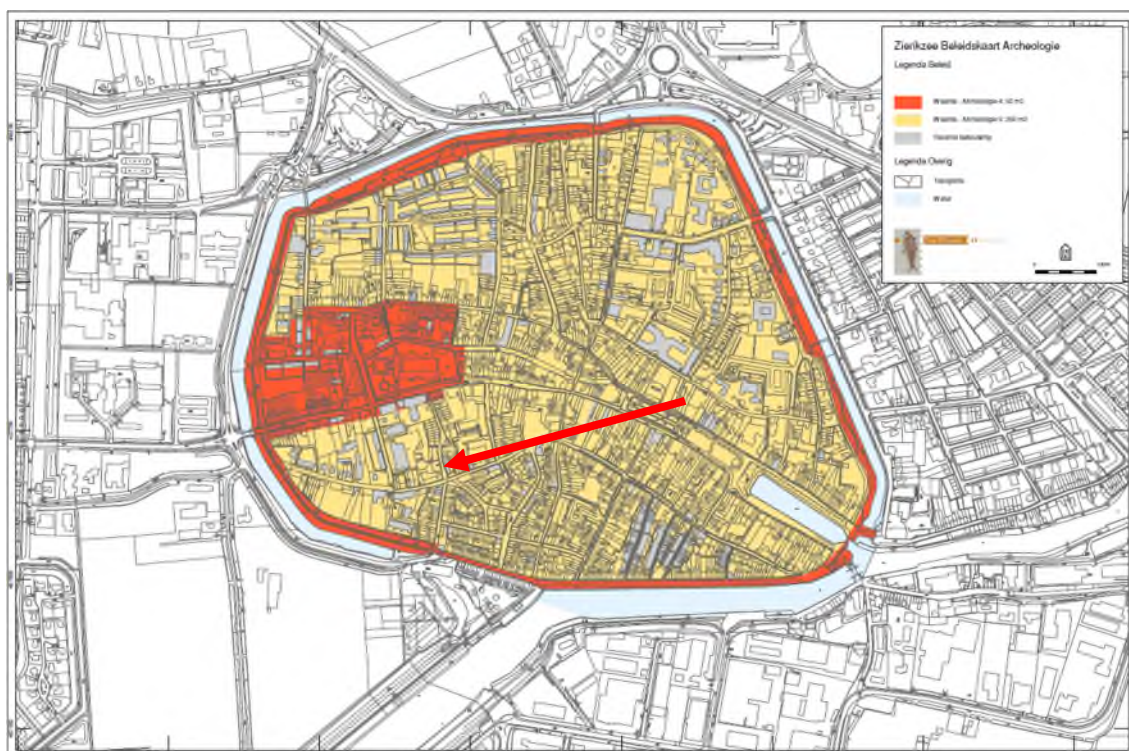
De bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd en geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan cultuurhistorische (en archeologische) aspecten.

Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen. Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid noodzakelijk.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft hieraan voldaan door een Beleidsplan Archeologie vast te stellen (2008). Dat beleidsplan kent een archeologische beleidskaart voor Zierikzee. Uit die beleidskaart blijkt dat voor de planlocatie de aanduiding 'waarde – archeologie 5' geldt. Navolgend kaart (van de archeologische beleidskaart Zierikzee) geeft de planlocatie globaal aan. Hiervoor geldt dat bij een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 50 cm een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de herontwikkeling van het gebouw wordt de oppervlakte van 250 m² niet overschreden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen afzonderlijk archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft daarnaast de Nota integraal erfgoedbeleid 2012-2018 vastgesteld: 'De schatkamer van Schouwen-Duiveland, behouden...beleven, benutten'. Erfgoed is, zo geeft de nota aan, maatschappelijk kapitaal en de trots van de inwoners. Erfgoed kan ook helpen bij het aanjagen van de lokale economie. Uitgangspunt van de strategische visie is dat geïnvesteerd wordt in het behouden en verder ontwikkelen van kwaliteiten van het erfgoed. Naast de ambities voortkomend uit de Strategische Visie heeft ook de omvang van het culturele erfgoed op Schouwen-Duiveland aanleiding gevormd het erfgoedbeleid. Erfgoedbeleid biedt ook kansen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het rijke verleden steeds opnieuw als inspiratiebron kan dienen, zo merkt de nota op.

Eerder is aangegeven dat de planlocatie een rijksmonument betreft; het is gelegen in een beschermd stadsgezicht. Het plan is erop gericht dat monument (het voormalige koetshuis van het burgerweeshuis) te behouden. Juist de beoogde bewoning zal bijdragen aan een efficiënte instandhouding.



Uitsnede archeologische beleidskaart Zierikzee; planlocatie globaal met rode pijl aangegeven

Conclusie

Het plan doet geen afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden van de planlocatie.

4.11 Ecologie, groen, natuur en landschap

Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet vervangen door één wet, de Wet Natuurbescherming. Deze wet heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. Wanneer geen specifieke natuurbescherming in de Europese regelgeving is voorzien worden op formeel wetsniveau regels vastgelegd, zodat een consistent, samenhangend en transparant stelsel van regels op het gebied van natuur ontstaat.

De nieuwe wet neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Dat is niet alleen van belang vanwege het feit dat Nederland is gehouden tot nakoming van zijn internationale verplichtingen, maar ook, omdat de Europese regelgeving een hoog beschermingsniveau van de natuur verzekert, hoger dan de bescherming die vóór de totstandbrenging van de Europese kaders werd geboden door de nationale wetgeving. Met het oog op een goede doorwerking van de Europese beschermingskaders en maximale duidelijkheid voor burgers, ondernemers en overheden is ervoor gekozen de kern en reikwijdte van de Europese voorschriften op herkenbare wijze op formeel wetsniveau te regelen. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd.

De verschillende onderdelen van de wettelijke regeling (te weten de regelingen inzake de bescherming van gebieden, van soorten en van houtopstanden) zijn beter afgestemd op elkaar en ook op de voornemens ten aanzien van het omgevingsrecht, onder meer op het punt van procedurele integratie van plannen en besluiten inzake gebiedsontwikkeling. Het instrumentarium voor de aanpak van illegale handel in dieren en planten van beschermde soorten, illegale handel in producten daarvan en handel in illegaal geproduceerd hout of producten daarvan wordt met dit wetsvoorstel versterkt. De normen en maatregelen als voorzien in dit wetsvoorstel strekken tot de bescherming van de kernnatuurwaarden en de houtopstanden. Zij staan niet op zichzelf, maar maken deel uit van veel groter maatregelenpakket gericht op de bescherming van natuurwaarden en het tegengaan van biodiversiteitsverlies. De taken en verantwoordelijkheden worden in het wetsvoorstel zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'.

Het onderhavige plan betreft enkel de interne bouwkundige en functionele wijziging van een bestaand object. Voordat de dakramen worden aangebracht wordt er eerst gecontroleerd op aanwezige nesten (huismus, gierzwaluw, vleermuizen). Deze mogen niet worden verstoord. Zo nodig zullen compenserende maatregelen worden getroffen. De planlocatie bevindt zich in stedelijk gebied. Het object heeft een kleine achtertuin met enige planten en struiken. Deze zullen worden verwijderd; ze hebben geen bijzondere ecologische betekenis. Er is geen kapvergunning voor nodig. De tuin zal opnieuw worden ingericht. Er is geen sprake van een belangrijke nadelige effecten voor het milieu. Afzonderlijk onderzoek naar de effecten van het plan op natuurwaarden wordt daarom niet efficiënt en doelmatig geacht.

Conclusie

Het plan veroorzaakt geen nadelige effecten op ecologie, groen, natuur en landschap van de planlocatie en de omgeving.

4.12 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

De bedoeling van de m.e.r.-regelgeving is om (in een aantal gelimiteerde gevallen) milieu een volwaardige plaats in de besluitvormingsprocessen van een groot aantal wetten, waaronder de Wro, te geven. De basis voor de regelgeving met betrekking tot de m.e.r. wordt gevormd door de Europese richtlijn voor milieueffectrapportage (85/337/EEG) en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's (2001/42/EG). Beide richtlijnen zijn in de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 7) en het Besluit milieueffectrapportage in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De mutatie zoals het plan behelst wordt niet genoemd in onderdeel C en/of D van bijlage 1 van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gedaan, danwel een m.e.r. te worden opgesteld.

4.13 Geur

De planlocatie bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan. Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt geheel voor rekening van de opdrachtgever/initiatiefnemer. De gemeente Schouwen-Duiveland draagt op geen enkele wijze financiële verantwoording of risico voor het plan. De eigenaar van de planlocatie is betrokken bij de ontwikkeling van de planlocatie. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. Een exploitatieplan hoeft ingevolge art. 6.12 Wro niet te worden opgesteld; het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Gesteld kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Verslag artikel 5.1.1 Bro overleg

Conform het bepaalde in artikel 5.1.1 Bro is vooroverleg gevoerd met de verschillende overlegpartners. De uitkomsten van dit vooroverleg zijn hieronder samengevat. In het kader van de uitgebreide planologische afwijkingsprocedure zijn de volgende overlegpartners benaderd met de vraag een reactie te leveren op de ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel zal uitmaken van de omgevingsvergunning:

- Ministerie van I en M; inspectie VROM;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex. afdeling 3.4 Awb

Bij de voorbereiding van het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning (voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing), ex. art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo is voor het onderhavige bouwplan op grond van art. 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex. afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Het college heeft medewerking verleend aan het plan voor de activiteit 'gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan', 'bouwen' en 'rijksmonument'. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is een planologische wijziging doorgevoerd conform artikel 2.1 lid 1, sub c van de Wabo en artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^e Wabo.

Het project heeft van 18 april 2017 tot en met 30 mei 2017 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6 Integrale beoordeling

6.1 Inleiding

In de eerdere hoofdstukken is uitgebreid stilgestaan bij het initiatief, het beleidskader, de ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke en functionele karakteristieken van de planlocatie en de kaders voor wat betreft milieu en duurzaamheid. In dit hoofdstuk vindt de integrale beoordeling van het plan plaats. In de overwegingen wordt aandacht besteed aan de sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen van het initiatief.

6.2 Overwegingen

Uit alle eerdergenoemde bevindingen kunnen we een aantal sterke en zwakke punten van het verzoek filteren.

De sterke punten zijn:

- De ontwikkeling voor het vestigen van een woning en bedrijfje in een bestaand gebouw zijn passend binnen de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.
- De ontwikkeling is een ruimtelijke gewenste ontwikkeling en past binnen de gemeentelijk visie.
- Ruimtelijk en stedenbouwkundig is de omzetting een gewenste ontwikkeling.
- De activiteiten zijn ruimtelijk en functioneel gewenst, omdat wonen en (kleinschalige) bedrijvigheid thuishoort in het centrumgebied van Zierikzee.
- De activiteiten wonen en kleinschalige bedrijvigheid vinden plaats in bestaande gebouwen.
- Het toevoegen van een woning en (het behouden van het) bedrijfje zorgt voor het behoud van het Rijksmonument Wevershoek 15 Zierikzee en tevens voor het behoud van het Rijksmonument Burgerweeshuis aan de Poststraat 45 Zierikzee.
- Er is behoefte aan een bovenwoning op deze locatie in het centrum van Zierikzee; vandaar het initiatief.
- Ruimtelijk vindt een kwaliteitsverbetering plaats, omdat het pand en perceel worden hersteld en verpaupering wordt voorkomen.
- Milieutechnisch vindt een kwaliteitsverbetering plaats, omdat de planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten worden ingeperkt.

De zwakke punten zijn:

- Het toevoegen van een woning is niet passend binnen het geldende woningbouwprogramma, omdat in Zierikzee een overplanning van ruim 40% is aan harde plannen. Deze ontwikkeling valt daar niet onder. In het kader van volkshuisvesting is deze woning niet noodzakelijk.
- Er is geen sprake van een levensloopbestendige woning.

6.3 Conclusie

De sterke en zwakke punten tegen elkaar afwegend zijn er meerdere en zwaardere punten die pleiten voor het plan. Het plan moet nog wel worden voorgelegd en goedgekeurd door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en welstands-/monumentencommissie. Om een beter woon- en leefklimaat te waarborgen voor de nieuwe woning en de directe omgeving zijn naast de bestaande functie van opslag enkel de volgende activiteiten in het bedrijfje toegestaan:

- Meubelstofferderij b.o. < 200 m²;
- Reparatie ten behoeve van particulieren (excl. auto's en motorfietsen);
- Ateliers;
- Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd.

Verder mogen bij de werkzaamheden in het broedseizoen geen broedende vogels worden verstoord worden. In het kader van licht en duisternis moet de verlichting zodanig worden geplaatst dat slecht die ruimten verlicht worden die verlicht moeten worden en de verlichting moet zo worden gericht dat er geen onnodige lichtuitstoot plaatsvindt waardoor de duisternis zoveel mogelijk bewaard kan blijven.

Verder is in deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat het plan ruimtelijk en functioneel past in de omgeving. Ook aspecten als verkeer, bodemkwaliteit, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, cultuurhistorie en archeologie, ecologie en geur vormen geen belemmeringen. Op voorhand kan niet worden gesteld dat het plan economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar is.

Gesteld kan worden dat het plan goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat vigerend beleid evenals wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten.