

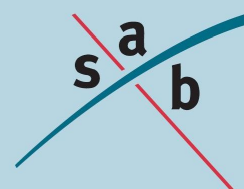
Ruimtelijke onderbouwing

Dam 18, Zierikzee

Gemeente Schouwen-Duiveland

Datum: 16 december 2015

Projectnummer: 150507



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieuaspecten	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluid	12
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Flora en fauna	13
4.5	Externe veiligheid	14
4.6	Archeologie	15
4.7	Cultuurhistorie	16
4.8	Water	16
4.9	Bedrijven en milieuzonering	18
4.10	Verkeer en parkeren	19
4.11	(vormvrije) M.e.r. beoordeling	19
4.12	Economische uitvoerbaarheid	20
5	De procedure	21
5.1	Overleg	21
5.2	Zienswijzen	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 november 2015 heeft de eigenaar een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het pand waarbij op de begane grond een winkelunit met daarboven twee appartementen worden gerealiseerd. Het bouwplan wijkt op onderdelen af van het geldend bestemmingsplan "Bebouwde Kom Zierikzee". De gemeente Schouwen-Duiveland heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het bouwplan. Om planologisch medewerking te kunnen verlenen, is een afwijking van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk. In deze ruimtelijke onderbouwing is getoetst of met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing blijkt dat geen belemmeringen bestaan voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zierikzee (gemeente Schouwen-Duiveland). In de omgeving van het plangebied bevinden zich vooral winkelpanden met daarin horeca en detailhandel met daarboven woningen.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth, bewerking: SAB)



Globale begrenzing plangebied (bron: Google Earth, bewerking: SAB)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied "Bebouwde Kom Zierikzee". Hierin hebben de gronden de bestemming 'Centrum' met de aanduiding -w (wonen op de begane grond niet toegestaan). Binnen deze bestemming is toegestaan:

- a detailhandel (met uitzondering van perifere detailhandel);
- b kantoren;
- c dienstverlening;
- d maatschappelijke voorzieningen;
- e kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld op categorie 1 van de bij de planvoorschriften opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' en
- f ondersteunende horeca bij detailhandel.

Op de verdiepingsvloer is bewoning toegestaan ten behoeve van één afzonderlijk huishouden. Het verzoek ziet, binnen het bestaande pand, toe op het realiseren van twee appartementen op de 1^e en 2^e verdieping en betreft daarmee bewoning voor twee afzonderlijke huishoudens. Zodoende past het verzoek niet binnen het geldende bestemmingsplan "Bebouwde Kom Zierikzee".

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie en de toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de haalbaarheidsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende plan. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft betrekking op het bestaande pand Dam 18 waarbinnen de verbouw plaatsvindt. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Kenmerkend is de gepleisterde lijstgevel. Tevens is een 17e-eeuwse deuromlijsting aanwezig, behorend tot de oude binnenpui. Het interieur is van een 17e-eeuwse apothekerswinkel, die toen in het pand gevestigd was. Recentelijk is een omgevingsvergunning verleend voor de restauratie van het dak om verpaupering van het pand tegen te gaan.



Huidig aanzicht Dam 18 (bron: Wikipedia)

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar van het pand wil op de begane grond ruimte voor detailhandel bieden. Voor de exploitatie van het pand worden daarnaast op de verdieping twee appartementen gerealiseerd. Hiervoor vindt een interne verbouwing plaats. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bestaande bebouwing. Het pand blijft in zijn uiterlijke verschijningsvorm ongewijzigd. De buitenruimte bestaat uit betrating en heeft een oppervlakte van ongeveer 25 m². Deze buitenruimte is zichtbaar vanaf de Mol. Hier worden geen wijzigingen doorgevoerd. Aan de voorzijde van het pand is de straat (Dam) bestemd voor het verkeer.

Ruimtelijk

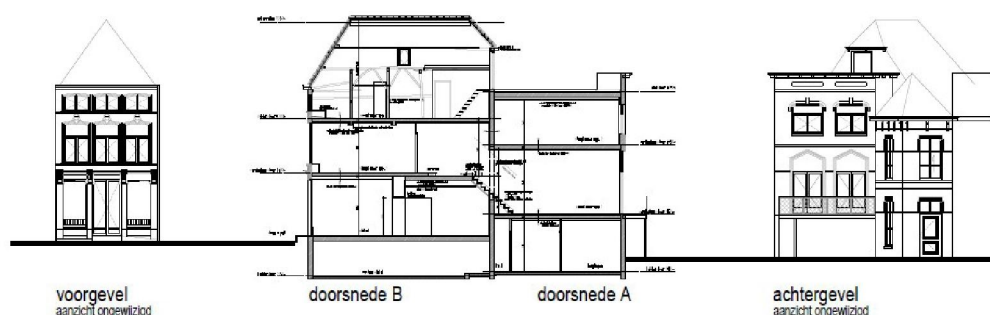
De detailhandelsfunctie op de begane grond past binnen de detailhandelsstructuur van het centrum van Zierikzee zoals ook is vastgelegd in het geldend bestemmingsplan. Daarnaast zal op de eerste verdieping en op de tweede verdiepingen aanpassingen moeten worden verricht om twee appartementen te kunnen realiseren. In de omgeving bevinden zich meer winkels met daarboven appartementen.

De gemeente Schouwen-Duiveland stelt enkele eisen ten aanzien van het plan. De huidige buitenruimte, welke grenst aan de Mol, dient te worden behouden. Dat betekent geen bebouwing, geen parkeerplaats en geen opslag. Het aanzicht op het monument moet gehandhaafd blijven en zo open mogelijk blijven. Bij handhaving van het hekwerk dient het hekwerk te worden opgeknapt en bij verwijdering van het hekwerk dient het hekwerk te worden teruggebracht.

Met het initiatief wordt op een prominente plaats een nieuwe invulling en een kwaliteitsimpuls gegeven aan het rijksmonument. Dit draagt bij aan het behoud van het monument en de beleving van de binnenstad van Zierikzee.

Functioneel

De detailhandelsfunctie past op deze locatie in het kernwinkelgebied van Zierikzee. De gebruiksoppervlakte op de eerste en tweede verdieping is echter groot genoeg om twee appartementen (twee afzonderlijke huishoudens) in te huisvesten.



Nieuwe gevels (bron: Cor Mastenbroek Architecten)



Nieuwe situatie (bron: Cor Mastenbroek Architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de realisatie van een winkel-unit en twee appartementen in een bestaand pand. De realisatie van twee woningen betreft een dusdanig kleinschalige stedelijke ontwikkeling dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen. De voorgenomen ontwikkeling raakt verder geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan vormt het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 2.2), Wet Milieubeheer (artikel 4.9) en Waterwet (artikel 4.4). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen. Het Omgevingsplan 2012-2018 is, samen met de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, op 28 september 2012 vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland.

De provincie Zeeland is door de schaal, lage bevolkingsdichtheid en (eilanden)structuur in geografisch en bestuurlijk opzicht anders dan de meeste omliggende gebieden. Binnen Zeeland liggen zeer verschillende regio's, die door water worden gescheiden en ingedeeld zijn in de dertien Zeeuwse gemeenten. Ook ontbreken in Zeeland de grote steden. De bijzondere positie en potenties van Zeeland, kenmerken en onderscheidende karakteristiek, geven een sterk concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat op het gebied van wonen, bedrijvigheid en recreatie. Het verder versterken hiervan vraagt om het doorzetten van bijpassende ontwikkelingen en geeft nieuwe uitdagende kansen.

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Daarnaast liggen er ook een aantal specifieke opgaven op het gebied van de Deltawateren, de woningvoorraad, voorzieningen en leefbaarheid. Aanpak hiervan is nodig voor een stevig fundament en een duurzame toekomst. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de realisatie van een winkel-unit en twee appartementen in een bestaand pand. Hiermee is geen provinciaal belang gemoeid.

3.2.2 Verordening Ruimte Provincie Zeeland

De grondslag van de bevoegdheid tot het vaststellen van de verordening is gelegen in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een grondgedachte achter de verordening is dat de provincie bij de vaststelling van strategisch beleid (zoals het Omgevingsplan) steeds moet afwegen welke onderdelen van het voorgestane beleid zo belangrijk zijn dat deze in acht genomen moeten worden bij ruimtelijke besluiten van gemeenten. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de realisatie van een winkel-unit en twee appartementen in een bestaand pand. Hiermee is geen provinciaal belang gemoeid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Detailhandel Structuurvisie 2013

In de Detailhandel Structuurvisie wordt beschreven hoe wordt ingezet op verdere concentratie van winkelfuncties in het kernwinkelgebied.

Om de ruimtelijke-functionele structuur van het centrum van Zierikzee te versterken is het van belang dat het kernwinkelgebied een kleinere van compactere opzet krijgt. Het winkelrondje Appelmarkt, het Havenplein, de Mol, de Dam en de Gasthuisboomgaard wordt verder geïntensiveerd met winkelfuncties.

Toetsing

Dit verzoek geeft invulling aan de detailhandel structuurvisie door versterking van het kernwinkelgebied in een vorm van detailhandel op de begane grond van het pand Dam 18. In de huidige situatie staat het pand namelijk leeg.

3.3.2 Woonvisie 2013-2022

Algemeen

De huidige prognoses geven aan dat de gemeente Schouwen-Duiveland de komende tien jaar nog groeit 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.

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 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 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.

Toetsing

Binnen de geldende bestemming is één woning toegestaan. Het bouwplan voorziet, vanwege de grootte van het pand, in een extra woning pand. Verzoeken van één extra woning in de bebouwde kom spelen vaak in op een specifieke behoefte. Deze verzoeken worden in behandeling genomen als er een volkshuisvestelijk, ruimtelijk of milieutechnisch probleem opgelost wordt.

Volkshuisvestelijk

Er worden twee woningen gerealiseerd. Er is op dit moment geen volkshuisvestelijk probleem, omdat er geen tekort is aan het aantal plannen om woningen te realiseren. Daarnaast betreft het geen levensloopgeschikte woning. Dergelijke kleine woningen zijn er voldoende in de binnenstad van Zierikzee.

Ruimtelijk

Ruimtelijk gezien vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Het gaat hierbij om het behoud van het rijksmonument. Het reeds jaren leegstaande pand is aan het verpauperen en wordt opgeknapt. In dit geval is sprake van een gebruikswijziging en geen externe wijzigingen.

Milieutechnisch

Vanuit milieutechnisch perspectief is geen sprake van een knelpunt.

Conclusie

Het verzoek speelt in op een hele specifieke behoefte. De behoefte aan twee bovenwoningen op deze locatie in het centrum van Zierikzee is er. Ruimtelijk gezien vindt een kwaliteitsverbetering plaats, zowel op het perceel 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 een nieuwe invulling krijgt.

4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In dit geval vindt een interne gebruikswijziging plaats, waardoor er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. De bodemthema's 'milieu hygiënische bodemkwaliteit, duurzaam bodemgebruik, niet gesprongen explosieven en aardkundige waarden' zijn niet in casu en dan ook niet relevant.

Conclusie

Zolang er geen bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden, vormt het onderdeel bodem geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

4.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor-)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer in een plan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

In het pand zijn twee geluidsgevoelig objecten in de vorm van appartementen beoogd. Het pand ligt nabij de Dam. Dit is een weg met weinig verkeer waar de toegestane maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. Gelet op de verkeersintensiteiten en toegestane maximumsnelheid is geluidhinder voor de appartementen niet te verwachten. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft wegverkeerslawaaï.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Verdere toetsing aan de Wgh is hierdoor niet noodzakelijk. De omliggende bebouwing betreft uitsluitend woningen, detailhandel en horeca. In de paragraaf Bedrijven en milieuzonering wordt hier verder op ingegaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

Het plan betreft de realisatie van twee appartementen en een winkel-unit in een bestaand winkelpand. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De ontwikkeling zal naar verwachting geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen en leidt daarom niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Aangetoond dient te worden dat in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en overig natuurbeleid (Ecologische Hoofdstructuur) van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Toetsing

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. De directe omgeving is helemaal bebouwd. De ontwikkeling betreft enkel een in pandige ontwikkeling. Het is niet te verwachten dat er gevolgen zijn voor planten en dieren

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

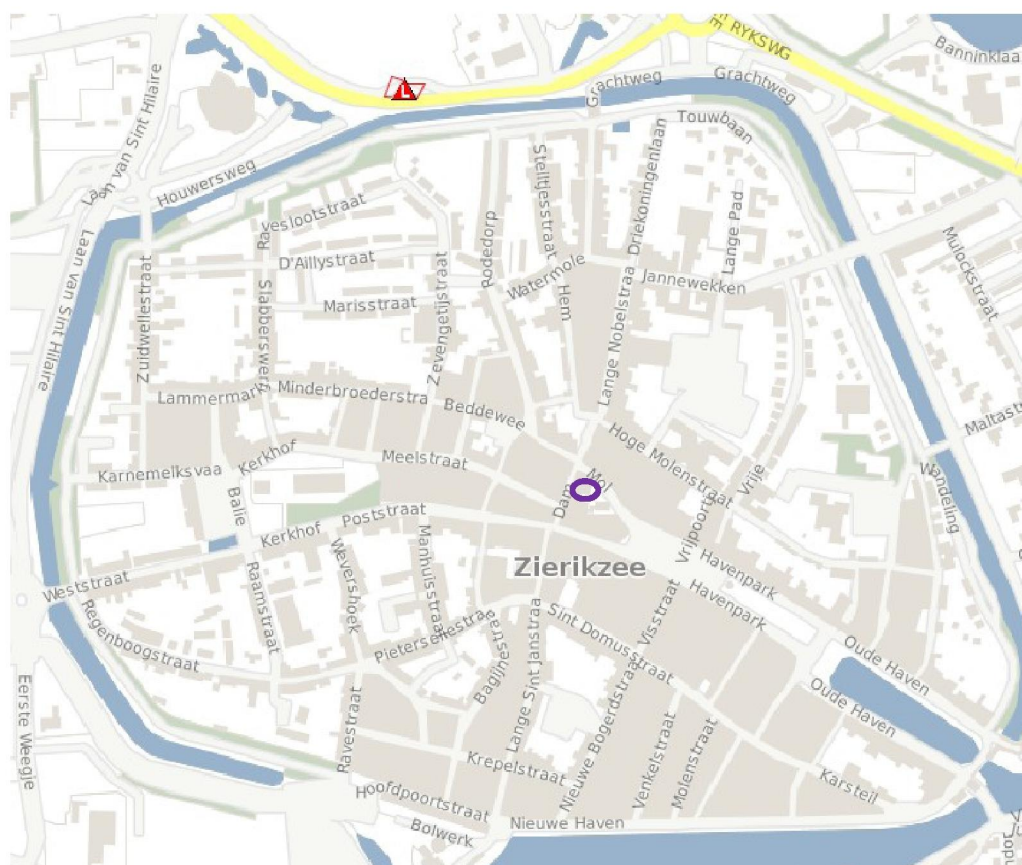
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwijding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen (Bevi), hogedrukaardgasleidingen (Bevb) en transportroutes (Bevt - Basisnet) wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Op de navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Er liggen geen risicobronnen in de nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Op 28 februari 2008 is door de Raad van de gemeente Schouwen-Duiveland het archeologiebeleid vastgesteld en op 24 juni 2008 is een besluit genomen om het archeologiebeleid te implementeren. Het beleidsplan zoals is vastgesteld bevat met ingang van 18 december 2008 de verwachtingskaarten van de historische kernen.

Toetsing

De oude kern van de stad Zierikzee waarin het plangebied valt, is aangewezen als een Kern van hoge archeologische waarden. In het gebied wordt bij een verstoring van de bodem met een oppervlakte die groter is dan 250 m² en die dieper gaat dan 50 cm door de gemeente Schouwen-Duiveland nadere eisen gesteld voor de archeologie. Het plan betreft echter enkel de realisatie van twee appartementen en een winkelunit in een bestaand winkelpand. Hierbij wordt de ondergrond niet geroerd. Archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorie

Algemeen

In de toelichting van het bestemmingsplan dient op grond van de Bro (artikel 3.6.1) een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing

Het pand Dam 18 te Zierikzee betreft een rijksmonument. Er geldt voor het bouwplan een omgevingsplicht voor de activiteit wijzigen van een monument. Hierbij wordt het bouwplan getoetst aan de redengevende omschrijving van het monument. Ruimtelijk gezien vindt door de voorgenen ontwikkeling een kwaliteitsverbetering plaats. Het gaat hierbij om het behoud van het rijksmonument. Het reeds jaren leegstaande beeldbepalende pand is aan het verpauperen en wordt opgeknapt. In dit geval is sprake van een gebruikswijziging en geen externe wijzigingen.

De ontwikkeling is daarnaast gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. De stad Zierikzee is 1971 door de minister van Onderwijs, Cultuur & Wetenschap (OC&W) aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het betreft hier het deel van de stad dat binnen de vesting ligt van Zierikzee. Dit betekent dat de gemeente bouw- en sloopplannen voor advies voorlegt aan de gecombineerde welstand- en monumentencommissie. Dit biedt verder geen kaders voor de planvorming.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

4.8 Water

Algemeen

In ruimtelijke plannen moet voldoende aandacht besteed worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangren-

zende gebied, is daarom noodzakelijk. Daarbij is handig om oplossingen voor eventuele effecten door klimaatverandering mee te nemen bij het ontwerp.

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Kabinetstandpunt 'Anders omgaan met water'

In december 2000 is het kabinetstandpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Dit is met name nodig om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling. Dit vergt een aanpak van het waterbeheer in samenhang met de ruimtelijke ordening. Het kabinetstandpunt noemt de 'Watertoets' als instrument voor het vooraf beoordelen van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Waterbeheerplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen

Het plangebied valt onder het beheer van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap Scheldestromen is opgericht in januari 2011 en is ontstaan uit een fusie tussen het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en het Waterschap Zeeuwse Eilanden. De doelen voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan, afkomstig van het voormalige Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- stedelijk waterbeheer;
- emissiebeheer in het landelijk gebied;
- (afval)waterketen;
- beheer en onderhoud;
- duurzame watersystemen;
- exotenbestrijding;
- waterhuishouding;
- recreatief medegebruik

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit waterzuiveringbeheer en watersysteembeheer. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het regionale watersysteem, kwalitatief en kwantitatief, zuivering van afvalwater en het beheer van waterkeringen en wegen in het buitengebied. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is.

Stedelijk Waterplan

Het beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is door de gemeente Schouwen-Duiveland, de provincie Zeeland en het toenmalige Waterschap Zeeuwse Eilanden gezamenlijk een stedelijk waterplan opgesteld.

Toetsing

Het plan betreft de realisatie van twee appartementen en een winkel-unit in een bestaand pand. Dit pand is aangesloten op oude historische riolering. Onderhoud van dit riool is nagenoeg onmogelijk door de ligging op particulier terrein en de overkluizing van delen van dit riool. Om deze reden wordt in de nabije toekomst een plan opgesteld om het riool dit laten vervallen. In geval van nieuw-/verbouw moet direct op de riolering in de Mol worden aangesloten.

Door de hoogteligging van de riolering in de Mol bestaat de mogelijkheid dat de kelder niet voorzien kan worden van een aansluiting op de riolering. In de planontwikkeling moet het gemeentelijke ingenieursbureau nauw betrokken worden voor afstemming van het bouwplan op de gemeentelijke riolering.

De hemelwaterafvoeren aan de zijde van de Dam worden niet op de riolering aangesloten maar lozen op de openbare weg.

In geval de appartementen worden verkocht is het zaak om elk appartement van een eigen rioolaansluiting te voorzien, of in mandeligheid een gezamenlijke rioolaansluiting aan te vragen.

Er zijn verder geen relevante waterthema's op de ontwikkeling van toepassing. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Conclusie

Onderhoud van dit riool is nagenoeg onmogelijk door de ligging op particulier terrein en de overkluizing van delen van dit riool. In geval van nieuw-/verbouw moet direct op de riolering in de Mol worden aangesloten.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitenge-

bied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

De ontwikkeling betreft een detailhandel met 2 appartementen op de bovenverdiepingen. De richtafstand voor detailhandel is 10 meter uitgaande van het omgevingstype rustige woonwijk. De omgeving Dam kan echter worden gezien als "gemengd gebied". Naast wonen komen hoofdzakelijk detailhandel en horecafuncties voor. De richtafstand wordt dan 0 meter.

Naast het perceel Dam 18 ligt ook een centrumbestemming. De toegestane bedrijfsmatige activiteiten vallen allen onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter, uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontwikkeling is gelegen aan de Dam. Deze straat is bestemd voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer. De ontwikkeling zal een verkeersaantrekkende werking hebben, deze is echter op te vangen in het heersende verkeersbeeld op de Dam.

Parkeren

De toevoeging van de extra woning is ten opzichte van het geldend bestemmingsplan sprake van een toename in de vraag naar parkeerplaatsen. In het plangebied is geen ruimte voor parkeren. Het parkeren dient plaats te vinden in de openbare ruimte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

4.11 (vormvrije) M.e.r. beoordeling

Algemeen

De bedoeling van de Mer 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 MER 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 (2001/142/IEG). Beide richtlijnen zijn in de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 7) en het Besluit milieueffectrapportage in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Toetsing

De ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage I onder C en/of D van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het hoeft geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling te worden gemaakt, dan wel een MER te worden opgesteld.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5 De procedure

5.1 Overleg

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg beschreven.

5.2 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd verslag gedaan van zienswijzen op het ontwerpbesluit.