

# Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan Zierikzee buiten de grachten

---

## 1. Inleiding

---

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zierikzee buiten de grachten' heeft van 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode heeft iedereen bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren kunnen brengen op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn 4 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het gemeentebestuur het bestemmingsplan heeft aangepast. Tenslotte is er een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn verwerkt.

## 2. Zienswijzen

---

De volgende reclamanten hebben een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend:

1. Indiener zienswijze 1 (Z-1);
2. Van der Feltz advocaten namens AM Zeeland B.V. en Gebiedsontwikkeling Noorderpolder C.V. (Z-2);
3. PRPZ De Lanen B.V. (Z-3);
4. Elly Brouwer Agrarisch advies namens indiener zienswijze 4 (Z-4).

De ontvangen zienswijzen zijn in de periode ter inzage ligging naar voren gebracht. De ingekomen zienswijzen tijdig ontvangen en ontvankelijk.

### **Z-1 Indiener zienswijze 1** **Zaaknr: 248969**

#### Samenvatting

Voor wat betreft het aspect geluid gaat het bestemmingsplan uit van de Wet geluidhinder en de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. Beiden zijn in een transitiefase. De VNG-richtlijn stamt uit 2009 en is niet meer volledig toepasbaar. Het aspect laagfrequent geluid is daardoor onvoldoende meegewogen. De VNG-richtlijn biedt onvoldoende bescherming tegen hinder van laagfrequent geluid en blootstelling aan laagfrequent geluid zal leiden tot gezondheidsschade. De Wet ruimtelijke ordening alsmede de Omgevingswet bieden de mogelijkheid om aanvullende regels in bestemmingsplannen te formuleren ten aanzien van (laagfrequent) geluid.

#### Beantwoording

In de zienswijze wordt aangegeven dat de het ontwerpbestemmingsplan niet volledig voldoet aan de geluideisen en de bescherming van de bevolking omdat de gevolgen van laagfrequent geluid onvoldoende is geregeld.

Vanuit de wet- en regelgeving gelden echter geen voorschriften waar in dit bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Het plan maakt ook geen (nieuwe) activiteiten mogelijk die gepaard kunnen gaan met sterke bronnen van laagfrequent geluid. In het plangebied zijn slechts in beperkte mate bedrijfsmatige functies opgenomen. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen die bedrijvigheid zijn niet zodanig dat niet langer meer kan worden uitgegaan van de VNG-richtlijn 'bedrijven en milieuzonering'. Verder is van belang dat onze gemeente ook anderszins geen beleid gericht op laagfrequent geluid heeft vastgesteld, waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden zou moeten worden.

Voorts geeft de indiener van de zienswijze aan dat de Omgevingswet de bevoegdheid geeft om aanvullende regels te formuleren ten aanzien van het aspect geluid. Het is juist dat de Omgevingswet mogelijkheden gaat bieden die er onder de huidige Wet ruimtelijke ordening niet zijn. De Omgevingswet treedt echter niet voor 2021 in werking, zodat van die mogelijkheden nu geen gebruik kan worden gemaakt.

### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan.

## **Z-2 Van der Feltz advocaten**

**Zaaknr: 254817**

### Samenvatting

1. In het vigerende bestemmingsplan wordt de tussen partijen gesloten (Raam) Samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling en realisatie van de woonwijk Noorderpolder II, in dit geval betreffende deelgebied De Velden (SOK), als uitgangspunt genomen. Voor de realisatie van de oorspronkelijke opzet overeenkomstig de SOK moet planologische besluitvorming nog plaatsvinden. Partijen zijn in gesprek over een nieuw stedenbouwkundig plan, maar dit plan is nog niet voldoende ver uitgewerkt, noch definitief. De indiener van de zienswijze is van mening dat met de vaststelling van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zou moeten worden gewacht, totdat overeenstemming is bereikt over een nieuw stedenbouwkundig plan. In dat geval zou bovendien (een deel van) de woningen een directe bouwtitel kunnen krijgen, in plaats van het mogelijk maken van deze woningbouw door middel van een uitwerkingsverplichting en/of wijzigingsbevoegdheid. Dit heeft de voorkeur van de indiener van de zienswijze, reden waarom wordt verzocht om eerst gesprekken over het gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp af te ronden, alvorens onderhavige ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot deelgebied De Velden (al dan niet gewijzigd) vast te stellen.
2. In de uitwerkingsverplichting en wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde opgenomen dat de woningbehoefte aangetoond moet worden. Hiermee wordt de onderbouwing van de behoefte doorgeschoven naar het moment dat toepassing wordt gegeven aan de uitwerkingsplicht en/of de wijzigingsbevoegdheid. Hoewel het is toegestaan om de zogenaamde "Laddertoets" door te schuiven, laat dit naar de mening van de indiener van de zienswijze onverlet dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan al moet worden aangetoond dat er behoefte bestaat aan woningen, die door middel van nadere besluitvorming zullen (kunnen) worden toegestaan. Uit de toelichting blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het gemeentelijk beleid, meer in het bijzonder de Structuurvisie Zierikzee 2030, de Woonvisie 2018-2027 en de Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland uit eind 2017. De indiener van de zienswijze meent dat er ruimte is voor (veel) meer woningen in (fase 3 van) deelgebied De Velden, dan waarvan in deze (beleids)stukken wordt uitgegaan, althans in ieder geval de woningen waarop zij ingevolge de SOK aanspraak kunnen maken. De indiener van de zienswijze baseert dat op de eigen woningmarktanalyse van Bureau Stedelijke Planning (BSP) van 4 januari 2019, alsmede op de second opinion die BSP heeft gegeven naar aanleiding van de woningmarktanalyse van Stec Groep en de hierop voortbordurende Woonvisie 2018-2027. Die documenten zijn als bijlage bij de zienswijze gevoegd. De indiener van de zienswijze is van oordeel dat aan de hand daarvan de behoefte aan de door haar te realiseren woningen alsnog kan worden onderbouwd en zij verzoekt de raad om het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming te brengen, zowel voor wat betreft de toelichting als de planregels. De opgenomen voorwaarden aan de uitwerkingsverplichting en wijzigingsbevoegdheid dat de behoefte aangetoond moet worden, kan naar het oordeel van de indiener van de zienswijze komen te vervallen, omdat de behoefte in het kader van de Laddertoets aannemelijk moet worden gemaakt.
3. De uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid zijn onvoldoende objectief begrensd. Volgens de indiener van de zienswijze moet in de bestemmingsregeling voor de uitwerkingsplicht worden vastgelegd hoeveel woningen, althans in ieder geval een bandbreedte van het aantal woningen, er met toepassing van de uitwerkingsplicht kunnen worden gerealiseerd. De indiener van de zienswijze stelt voor om aan te sluiten bij de rapporten van BSP voornoemd. In de wijzigingsbevoegdheid is wel het aantal woningen begrensd. De indiener van de zienswijze is van oordeel dat gezien de conclusies van BSP er ruimte is voor (veel) meer woningen. Reden waarom de indiener van de zienswijze de raad verzoekt om de bovengrens van het aantal woningen zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid los te laten, althans in overeenstemming te brengen met de rapporten van BSP.

4. De indiener van de zienswijze stelt dat de wijzigingsbevoegdheid zeer ruim geformuleerd is doordat de bestemming gewijzigd kan worden in een groot aantal andere functies, waarvan de uitvoerbaarheid niet in alle gevallen is verzekerd, omdat daarvoor geen voorwaarden zijn opgenomen (het betreft de wijzigingsmogelijkheid naar Maatschappelijk, Groen, Water en Verkeer). Ook kan de situering van bestemmingen, bouwvlakken, aanduidingen en maatvoeringen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden aangepast, en voorziet deze bevoegdheid erin dat vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen en/of de functie woon-zorgvoorzieningen worden toegestaan. De indiener van de zienswijze is van oordeel dat het zich naar laat aanzien dat zelfs tegenstrijdige doelstellingen mogelijk worden gemaakt, aangezien artikel 34.2.1 aanhef en onder a zowel het schrappen als opnemen van (een groot aantal) aanduidingen mogelijk maakt. De indiener van de zienswijze verzoekt de raad om te bevestigen dat deze (tegenstrijdig ogende) voorwaarden niet in de weg staan aan het mogelijk maken van de door hen gewenste woningbouw.
5. De indiener van de zienswijze is voorts van oordeel dat gezien het grote aantal mogelijke invullingen van de gronden waaraan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 34.2.1 is toegekend, niet alleen niet goed kan worden voorspeld wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal (kunnen) worden gemaakt, de wijzigingsbevoegdheid maakt een omvangrijke waaier aan verschillende invullingen van het gebied mogelijk dat er per saldo sprake lijkt te zijn van het aan het college delegeren van de bevoegdheid om in het belang van een goede ruimtelijke ordening, bestemmingen aan gronden toe te kennen. Het delegeren van deze bevoegdheid aan het college is naar het oordeel van de indiener van de zienswijze niet toegestaan, ook niet aan het college.
6. Naar het oordeel van de indiener van de zienswijze zijn de uitwerkingsplicht en de wijzigingsbevoegdheid te globaal geformuleerd. Zij verzoekt de raad om de regels met betrekking tot de uitwerkingsplicht en de wijzigingsbevoegdheid aan te passen, deze alsnog objectief te begrenzen. De indiener van de zienswijze ziet liever dat zij de woningen die zij graag wil realiseren, en waarvoor naar haar oordeel gelet op de rapporten van BSP voldoende ruimte is, zoveel mogelijk door middel van rechtstreekse bouwtitels worden toegestaan.
7. Verder lijken de uitwerkingsverplichting en de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende op elkaar afgestemd te zijn. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met 'alle' woningen, nu dit aantal op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan wijzigen. Ook is niet duidelijk wat wordt bedoeld met het bepaalde in artikel 23.2 onder b, met name voor wat betreft de laatste zinsnede. De raad wordt verzocht om dat nader toe te lichten.
8. De indiener van de zienswijze heeft voorts opmerkingen over meerdere artikelen uit de planregels en verzoekt het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met die opmerkingen.

#### Beantwoording

1. Aan de ontwikkeling en realisatie van de woonwijk Noorderpolder II, waaronder deelgebied De Velden valt, ligt een lange voorgeschiedenis ten grondslag, waaronder het door onze raad vastgestelde Masterplan Noorderpolder, het bestemmingsplan Noorderpolder II en de 1<sup>e</sup> herziene bestemmingsplan Noorderpolder II. In de SOK zijn partijen overeengekomen dat de ontwikkeling en realisatie van dit deelgebied gefaseerd zou plaatsvinden. Bovendien is afgesproken dat latere fasen globaal zullen worden bestemd met een uitwerkingsplicht. We stellen vast dat de ontwikkeling van deelgebied De Velden veel langer duurt dan de 7 jaar die in 2006 door de indiener van de zienswijze was voorzien. Het deel ten zuiden van de middelste waterpartij in het plangebied is nog niet gereed, daar resteert nog de opgave voor de bouw van appartementen. De middelste waterpartij is nog niet aangelegd, en de harde bouwplantitels die in het bestemmingplan ten noorden en ten oosten daarvan zijn opgenomen, zijn ook nog niet gerealiseerd. Tot op heden is voor de bouw van die woningen ook nog geen vergunning aangevraagd.

Het oorspronkelijke plan zoals opgenomen in het Masterplan Noorderpolder en dat tevens ten grondslag is gelegd aan de overeenkomst is kwantitatief en kwalitatief niet meer actueel. Dat bleek uit de woningmarktanalyse die wij in 2010 hebben laten opstellen. Daarover is tussen partijen in de periode 2011-2012 ook veelvuldig gesproken. In onze Woonvisie 2013-2022 hebben wij de veranderopgave voor de woningmarkt op Schouwen-Duiveland neergelegd. De opgave om samen met de marktpartijen te werken aan die veranderopgave is ook opgenomen in de regionale woningmarkt afspraken met de provincie Zeeland (2014). Die veranderopgave is nog altijd aan de orde. Dat blijkt uit de Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland (2017), de Woonvisie 2018-2027, maar ook uit de nieuwe provinciale prognose 2019 en het recent verschenen KWOZ. De voorgestelde bestemmingsregeling voor de nog te realiseren woningen in deelgebied De Velden bestaat enerzijds uit de handhaving van de bestaande harde bouwplantitels en anderzijds uit het

opnemen van een uit te werken bestemming. Het woningtype en aantal nog te realiseren woningen, die op de verbeelding zijn opgenomen, zijn op grond van de uitkomsten van de prognoses nog nodig om te kunnen voldoen aan de vraag naar extra woningen in onze gemeente. Kwalitatief zijn die woningen, bestaande uit de mogelijkheid om een beperkt aantal eengezinswoningen te bouwen, de mogelijkheid voor 1 en 2 persoonshuishoudens woningen te realiseren, evenals met programma levensloopgeschikt, passend. Dit is de reden waarom de harde bouwplantitels in dit bestemmingsplan zijn gehandhaafd. In de Woonvisie 2018-2027 en ook in de Structuurvisie Zierikzee 2030 is vastgelegd dat het gebied waarvoor nog geen harde bouwplantitels in deelgebied De Velden zijn opgenomen, kan worden aangewend voor een woningbouwconcept dat extra huishoudens van buiten onze regio kan aantrekken. De bandbreedte is in de Woonvisie opgenomen. Op dit moment vindt overleg plaats over een aanpassing van het stedenbouwkundig plan, de uitkomsten daarvan zijn nog niet bekend. Voor een aangepast stedenbouwkundig plan voor woningbouw geldt dat dat plan op tal van zaken dient te worden onderbouwd, waaronder ook de behoefte aan woningbouw, gebaseerd op een concreet woonconcept dat aantoonbaar huishoudens van buiten onze regio kan aantrekken.

Het onderhavige bestemmingsplan is geen apart bestemmingsplan voor delen van plandeel De Velden, maar heeft betrekking op een groot deel van het grondgebied van de stad Zierikzee. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekozen voor een logische plangrens door alle woonwijken die gelegen zijn buiten de historische stadskern (Poortambacht, Malta en Noorderpolder) én alle woningen die vallen in de lintbebouwingen aansluitend aan de kern van Zierikzee in het plan op te nemen. Bovendien wordt hiermee bereikt dat in plaats van de 'oudere', analoge bestemmingsplannen voor Malta en Noorderpolder een digitaal uitwisselbaar bestemmingsplan gaat gelden. Met de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling voor een uit te werken bestemming geven we uitvoering aan de afspraken die partijen daarover in de SOK hebben opgenomen. Bij een wens van de marktpartij om de bestaande bouwmogelijkheden voor woningbouw in het plangebied niet meer te realiseren op de wijze zoals thans voorzien, is het op grond van dit bestemmingsplan, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan Noorderpolder II, mogelijk om de bestemmingen van de gronden te wijzigen, nadat een nieuw stedenbouwkundig plan door het college is goedgekeurd. Bij een uiteindelijke keuze voor een nieuw stedenbouwkundig plan is het mogelijk om wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen te maken. De gemeente spant zich hiermee volgens de SOK in om de mogelijkheid te bieden om het bestemmingsplan aan te passen aan het vast te stellen stedenbouwkundig plan. Het moment waarop dat kan plaatsvinden is pas aan de orde als het duidelijk is of partijen het eens worden over een nieuw stedenbouwkundig plan en partijen daarover aangepaste afspraken hebben gemaakt. De verwachting van zowel de indiener van de zienswijze als de gemeente is dat dat nog wat tijd kost, evenals de onderbouwing daarvan die nodig is om een planologisch besluit te kunnen nemen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen reden om een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan voor zover het betreft De Velden verder in de tijd op te schorten. Dat is niet in het belang van de andere belanghebbenden in het plangebied. De belangen van de indiener van de zienswijze bij het kunnen realiseren van een woningbouwprogramma binnen de daarvoor te bepalen kaders zijn daarentegen ook goed gewaarborgd en het vaststellen van het bestemmingsplan leidt aan de kant van de indiener van de zienswijze niet tot extra inspanningen. Uitgangspunt blijft immers het uitwerken van een stedenbouwkundig plan. De gemeente meent daarom in redelijkheid het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.

2. Terecht constateert de indiener van de zienswijze dat de zogenaamde Laddertoets op grond van de wet kan worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan en/of uitwerkingsplan. Reden waarom dit ook concreet in de betreffende voorwaarden in art. 23.2 van de planregels is opgenomen. Wij delen niet het standpunt van de indiener van de zienswijze dat deze voorwaarde kan komen te vervallen. Voortvloeiend uit hetgeen in het gemeentelijk beleid (onder meer Woonvisie 2018-2027 en Structuurvisie Zierikzee 2030) is opgenomen, maakt de voorwaarde het ook in de uitwerkingsregels zichtbaar dat het uit te voeren behoefteonderzoek moet ingaan op zowel de aantallen als het type woningen. Wij handhaven derhalve de voorwaarden in de wijzigings- en uitwerkingsregels. Wij onderschrijven evenmin dat aan de onderhavige bestemmingsregeling de behoefte meer concreet moet worden aangegeven. De indiener van de zienswijze merkt terecht op dat uit de parlementaire geschiedenis kan worden afgeleid dat in het kader van de uitvoerbaarheid aanknopingspunten moeten worden aangereikt om aannemelijk te maken dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, maar wij menen dat aan die voorwaarde wordt voldaan. Aan dit bestemmingsplan ligt ter onderbouwing van de behoefte immers de Woningmarktanalyse

Schouwen-Duiveland 2017 ten grondslag, alsmede de Woonvisie 2018-2027 en de Structuurvisie Zierikzee 2030. Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de gemeente in het kader van de behoefte gebruik mag maken van dergelijke documenten (ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:299). Bovendien ligt aan deze documenten een onderzoek naar de behoefte ten grondslag. De uitkomsten van de woningmarktanalyse 2017 sluiten nog steeds goed aan bij de recente provinciale prognose 2019. Daarmee geeft de woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland 2017, evenals het kader zoals opgenomen in de Woonvisie 2018-2027 een voldoende basis voor de onderbouwing van de voorgestelde regelingen. Het kader is duidelijk en naar ons oordeel voldoet dat ook aan een goede ruimtelijke ordening. Dat de indiener van de zienswijze van oordeel is dat de in haar opdracht door BSP opgestelde 'Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland' en de 'Second opinion Woonvisie Schouwen-Duiveland', beide daterend van 4 januari 2019, de behoefte aan de nog door haar in deelgebied De Velden te realiseren woningen, althans het aantal waarop zij van oordeel is op grond van de SOK aanspraak te kunnen maken jegens de gemeente, kan worden onderbouwd, maakt niet dat onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ten overvloede merken wij ten aanzien van de door de indiener van de zienswijze genoemde rapporten het volgende op. Het door BSP opgestelde rapport 'Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland' van 4 januari 2019 is gebaseerd op Primos 2017. Die woningmarktanalyse is naar ons oordeel geen goede analyse en kan daarmee ook niet dienen als onderbouwing voor de behoefte aan woningen in dit bestemmingsplan. De specifieke regionale aandachtspunten en aspecten zijn daarin niet betrokken, hetgeen wel het geval is in de provinciale prognose. Bovendien is de Primos prognose niet beleidsarm en geeft daarmee een vertekend beeld van de huishoudensgroei. ABF Research heeft de huishoudensontwikkeling in de Primos 2018 overigens ook sterk naar beneden toe bijgesteld. Dat wil zeggen, de latere Primos prognoses zijn aanmerkelijk minder positief over de behoefte aan extra woningen in de aankomende 10 jaar. De woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland 2017 geeft nog steeds een betrouwbaar beeld van de ontwikkelingen op de Zeeuwse woningmarkt. Schouwen-Duiveland neemt daarbinnen een bijzondere positie in, dat wordt ook bevestigd door de recente provinciale prognose 2019. De woningmarktanalyse 2017 is daarmee nog steeds in lijn.

De conclusies die BSP trekt in de 'Second opinion Woonvisie Schouwen-Duiveland' delen wij evenmin. Op basis van de woningmarktanalyse 2017 is door de gemeenteraad verantwoord woonbeleid vastgesteld. Uit de reële huishoudensontwikkeling afgezet tegen de woningmarktanalyse blijkt ook dat de in de Woonvisie 2018-2027 opgenomen bandbreedte een juiste en verantwoorde beleidskeuze is. Als gevolg van de bestaande harde planvoorraad in onze gemeente kunnen al meer dan 480 woningen extra aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd, waarvan de meeste woningen (335) in de groeikern Zierikzee kunnen worden gerealiseerd. Door deze keuze aanvaardt de gemeenteraad een leegstand van circa 235 woningen in de balans- en transitiekernen, waarvoor op termijn maatregelen nodig zijn. Bij het realiseren van meer dan 480 nieuwbouw woningplannen gericht op de vraag vanuit de lokale woningmarkt ontstaat op termijn een te grote hoeveelheid leegstand met als gevolg negatieve effecten op de leefbaarheid, zoals het risico op verpaupering van langdurig leegstaande panden en bijkomstig verloedering van straten, buurten en wijken waarin langdurig woningen leeg staan. Die consequenties aanvaarden en passende maatregelen daarbij treffen is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit wordt nader uitgewerkt in de Structuurvisie Wonen die op dit moment in voorbereiding is.

De gemeenteraad heeft gelet op het vorenstaande ook terecht in het beleid voor het hanteren van een bandbreedte de keuze kunnen en mogen maken om meer woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, mits die woningen aantoonbare trekkracht hebben voor huishoudens van buiten onze regio (bovenregionale trekkracht). Immers, die huishoudens laten geen woning achter op de Schouwen-Duivelandse woningmarkt en leegstand elders binnen de gemeente wordt voorkomen, hetgeen overigens in overeenstemming is met de ratio van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Een nieuw stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel van deelgebied De Velden zal ook nadrukkelijk moeten zijn gericht op een woonconcept dat aantoonbaar huishoudens van buiten onze regio kan aantrekken. Bewezen is dat het bestaande concept, ondanks bedoelingen van partijen, dat niet heeft bewerkstelligd. De extra huishoudens van buiten onze gemeente die zijn komen wonen in door de indiener van de zienswijze gebouwde woningen, blijft binnen het percentage dat al is betrokken in de berekening van de lokale behoefte.



3. De gemeente is bekend met het feit dat uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden die worden opgenomen in een bestemmingsplan, voldoende objectief moeten worden begrensd. Zoals de indiener van de zienswijze terecht opmerkt, hangt het antwoord op de vraag of daarvan sprake is, af van de omstandigheden van het geval. Wij menen dat de in art. 23.2 van de planregels opgenomen uitwerkingsplicht voldoende objectief begrensd is. Uit rechtspraak van de Raad van State kan niet een verplichting worden afgeleid om bij het opnemen van een uitwerkingsplicht een maximaal aantal woningen of bandbreedte op te nemen. Volgens de gemeente geeft het bepaalde in art. 23.2 van de planregels voldoende inzicht in de toekomstige ontwikkeling van het uit te werken gebied en de omstandigheden waaronder de toepassing kan worden gegeven aan de uitwerkingsplicht. Ten overvloede en in het verlengde van het vorige punt, merkt de gemeente op dat het overgelegde rapport van BSP voor deze opgave geen afdoende onderbouwing levert om de uitwerkingsregels aan te passen, in die zin dat een concreet aantal, of een bandbreedte van het aantal woningen, in het noordelijk deel van plangebied De Velden zou moeten worden opgenomen. Noch is het overgelegde rapport een onderbouwing om in de regels voor het uit te werken gebied een aantal woningen op te nemen dat is gebaseerd op de SOK. Daarbij ontbreekt op dit moment ook een concreet plan en bijbehorend woningbouwconcept dat aan de voorwaarden kan worden getoetst. Het aantal en type woningen in de harde bouwplancapaciteit waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen sluit aan bij de lokale behoefte aan extra woningen de aankomende jaren. Het rapport van BSP is evenmin een goede onderbouwing om bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het aantal woningen los te laten, dan wel een aantal woningen in de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat daarmee in overeenstemming is. Ook de nieuwe provinciale prognose geeft daartoe geen aanleiding. Ook het recent verschenen Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ) niet, omdat uit deze stukken volgt dat het aantal huishoudens in de periode tot 2029 groeit met 502, waarna een sterke krimp optreedt met 391 huishoudens in de periode tot 2040. Dit betekent dat de gemeente als anticipeerregio op de krimp de aankomende 10 jaar nog te maken krijgt met een korte opleving in de groei van het aantal huishoudens, waarna een forse daling optreedt. Per saldo zal in 2040 slechts sprake zijn van een toename van het aantal huishoudens met 110 in de gehele gemeente. De bestaande harde bouwplancapaciteit, die voorziet in extra woningen voor de lokale behoefte, betreft uitsluitend in deelgebied De Velden al 71 woningen. Tellen we daarbij de resterende bouwplancapaciteit nog op voor deelgebied De Lanen (in dezelfde woonwijk Noorderpolder II) van ca. 60 woningen, dan wordt dat aantal woningen waaraan op termijn extra behoefte is alleen al overschreden door de bestaande harde bouwplancapaciteit in de woonwijk Noorderpolder II. We hebben het dan dus nog niet over het noordelijk deel van deelgebied De Velden, laat staan andere bouwplannen waarvoor al harde bouwplancapaciteit in Zierikzee en de overige kernen in onze gemeente aanwezig is. Dit toont eens te meer het belang aan dat een nieuw woonconcept aantoonbaar trekkracht moet hebben voor huishoudens van buiten onze regio. Daarin is sprake van een bandbreedte, die volgt al uit de woningmarktanalyse en de Woonvisie.
4. De gemeente benadrukt dat de hierboven genoemde eis dat wijzigingsbevoegdheden die worden opgenomen in een bestemmingsplan, voldoende objectief moeten worden begrensd, niet betekent dat een wijzigingsbevoegdheid niet ruim zou mogen worden geformuleerd of dat een groot aantal functies in een andere functie kan worden gewijzigd. In dit geval moet namelijk in het bijzonder belang worden gehecht aan de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid, te weten het bieden van (ruime) mogelijkheden voor de realisatie van de door de indiener van de zienswijze gewenste woningbouw, uiteraard binnen de daarvoor geldende gemeentelijke kaders. In zoverre is de door de indiener van de zienswijze geuite vrees dat de wijzigingsbevoegdheid aan de realisatie van de gewenste woningbouw in de weg zou staan, ongegrond. Ter nadere toelichting in dat kader het volgende. In de regels voor de wijzigingsbevoegdheid zijn de bestemmingen Wonen – De Velden, Maatschappelijk, Groen, Water en Verkeer opgenomen. De gronden buiten de bestemmingen voor Wonen – De Velden in het plangebied zijn Groen, Water en Verkeer. Bij een wijziging van het stedenbouwkundig plan, waarbij de bouwvlakken met de bestemmingen voor Wonen – De Velden in een daarop te maken wijzigingsplan op een andere plek binnen de bestemming 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 5' komen te liggen, dan moet het mogelijk zijn om de bestaande positie van de bestemmings- en bouwvlakken met bijbehorende aanduidings- en maatvoeringsvlakken te kunnen verwijderen, om ze vervolgens elders in het plangebied te kunnen opnemen. Om die reden is het naar ons oordeel nodig om enerzijds bestemmingen te kunnen schrappen en anderzijds om ze in het plangebied op een andere plek weer te kunnen opnemen. Daarbij is het ruimtelijk gezien ook logisch om de bestemmingen Groen,

Water en/of Verkeer op te kunnen nemen. Immers, bij wijziging van de bestemmingsvlakken voor Wonen – De Velden, zal een andere bestemming op die plek moeten worden opgenomen. Daarmee is naar ons oordeel geenszins sprake van een tegenstrijdigheid in de regels van artikel 34.2 in het bestemmingsplan. Ook delen wij niet het standpunt van de indiener van de zienswijze dat voor de bestemmingen Maatschappelijk, Groen, Water en Verkeer geen voorwaarden zouden zijn opgenomen. De in artikel 34.2.2 opgenomen voorwaarden gelden immers voor alle in artikel 34.2.1 genoemde bestemmingen en zijn niet beperkt tot de bestemming Wonen. Ten aanzien van de bestemming Maatschappelijk geldt dat wij aan deze wijzigingsbevoegdheid hebben toegevoegd, vanwege het feit dat de bevolking in onze gemeente snel vergriest en mensen langer zelfstandig thuis moeten kunnen blijven wonen. Indicaties voor een toewijzing van een kamer in een zorginstelling worden steeds strenger, terwijl de behoefte aan kleinschalige woonvormen waar mensen zorg en ondersteuning krijgen, anders dan uitsluitend via bezoek van thuiszorg, ook aanwezig is. Wij zien kansen voor nieuwe woonvormen en mede gelet op de ligging van het plangebied nabij het ziekenhuis en verpleeghuis Cornelia, is het niet ondenkbaar dat het mogelijk zou kunnen zijn om een woonvorm te realiseren die qua bestemming beter past in een maatschappelijke bestemming dan binnen een bestemming wonen. Deze keuzemogelijkheid om in een wijzigingsplan de bestemming Maatschappelijk op te nemen, is dus bewust in de regels opgenomen, vanwege de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw in onze gemeente en bijgevolg in verband daarmee de veranderende behoefte van huishoudens aan het type woning. Omdat het hier om een uitbreidingswijk gaat gelegen nabij de centrumschil waarin zorgvoorzieningen aanwezig zijn, is een ontwikkeling van een woonconcept met een woon-zorgfunctie ruimtelijk naar ons oordeel een functie die in dit gebied mogelijk goed is in te passen. Een dergelijke ontwikkeling kan daarmee naar ons oordeel ook voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5. De reden om de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 34.2 van de planregels op te nemen is dat, zoals u zelf ook aangeeft, u met de gemeente in overleg bent over een nieuw stedenbouwkundig plan. Het is, mede gelet op de gesprekken daarover, zeer aannemelijk dat binnen de planperiode een wijzigingsplan zal worden opgesteld op basis van een nieuw stedenbouwkundig plan. Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is het een bevoegdheid van de gemeenteraad om in de regels van een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Die wijzigingsbevoegdheid is in dit geval bovendien voorzien van vijf voorwaarden (met in een tweetal gevallen aanvullende subvoorwaarden) waaraan moet worden voldaan. Het is de gemeente niet duidelijk op basis waarvan het bepaalde in artikel 34.2 volgens de indiener van de zienswijze per saldo neer zou komen op het delegeren van de bevoegdheid om in het belang van de goede ruimtelijke ordening bestemmingen aan gronden toe te kennen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om bestemmingen aan gronden te wijzigen is geen ongebruikelijke werkwijze. Bovendien biedt de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad de mogelijkheid om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Ingevolge de wet ligt de bevoegdheid tot het opstellen daarvan bij het college van burgemeester en wethouders. Dat bij het formuleren van de wijzigingsvoorwaarden termen worden gehanteerd die een nadere invulling behoeven door het college, wat daar in dit geval ook van zij, is niet ongebruikelijk en bovendien niet in strijd met de eisen die de Raad van State aan een wijzigingsbevoegdheid stelt (vgl. ABRvS 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:261, r.o. 4.4). Wel zien wij aanleiding om het bepaalde in artikel 34.2.2, onder e, met betrekking tot het aantal parkeervoorzieningen te wijzigen, zodat ook op deze plaats de verwijzing naar het geldende parkeerbeleid wordt opgenomen. De formulering van de voorwaarden is zodanig dat het ruimte biedt aan de indiener van de zienswijze om te komen tot een goede inpassing van het woningbouwprogramma en is naar ons oordeel voor het overige voldoende objectief begrensd. Een verdere begrenzing c.q. beperking baat de indiener van de zienswijze dan ook niet.
6. Hoewel partijen met elkaar in gesprek zijn over een nieuw stedenbouwkundig plan voor het deel van de woonwijk Noorderpolder II, de Velden dat nog niet in ontwikkeling is, is daarover nog geen overeenstemming. De verwachting is dat dat ook nog wat tijd vraagt. De voorwaarden die zijn opgenomen in de regels voor de Uit te werken bestemming Wonen – de Velden, als voor de wetgevingszone – wijzigingsgebied 5, zijn voorwaarden die ook worden gesteld aan een nieuwe regeling in dit bestemmingsplan. We stellen vast dat er nog geen nieuw stedenbouwkundig plan is en dat dat stedenbouwkundig plan ook nog niet op alle daarvoor benodigde aspecten is onderbouwd met onderzoeken, die nodig zijn om in het kader van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen en bouwmogelijkheden aan gronden toe te kunnen kennen. Wij hebben over het rapport van BSP in deze beantwoording al afdoende aangegeven dat dat rapport geen goede onderbouwing is van de behoefte aan extra woningen in Zierikzee. De regels voor een uit te

werken gebied, al dan niet in combinatie met de regels voor de wijzigingsbevoegdheid geven in de nabije toekomst voldoende mogelijkheden om in een uitwerkingsplan en/of wijzigingsplan bouw mogelijkheden voor woningen in het resterende, thans nog onbebouwde deel van deelgebied De Velden op te nemen.

7. De beide bepalingen zijn naar ons oordeel goed op elkaar afgestemd. 'Alle' woningen heeft betrekking op het totaal aantal woningen dat op het moment waarop de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast in het bestemmingsplan is opgenomen. Dus als reeds een wijzigingsplan is vastgesteld en in werking getreden dan is bepalend het aantal woningen die op basis daarvan in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Het laatste deel van de bepaling ziet op de situatie dat een wijzigingsplan dat tegelijk met de uitwerkingsplan wordt vastgesteld, niet alle gronden van het wijzigingsgebied omvat. In dat geval is de wijziging pas mogelijk als de overige woningen die ook in het wijzigingsgebied vallen al in aanbouw zijn. Het wijzigingsgebied omvat woningen die nu al voorzien zijn van een harde bouwtitel. De regeling voor het nog uit te werken gedeelte borgt dat eerst de woningen met de bestaande harde bouwtitels worden gebouwd, voordat het deel uit de uitwerkingsverplichting wordt bebouwd.
8. De reactie op het artikelsgewijze commentaar op de regels (bijlage 3 van de zienswijze) is opgenomen in de volgende tabel.

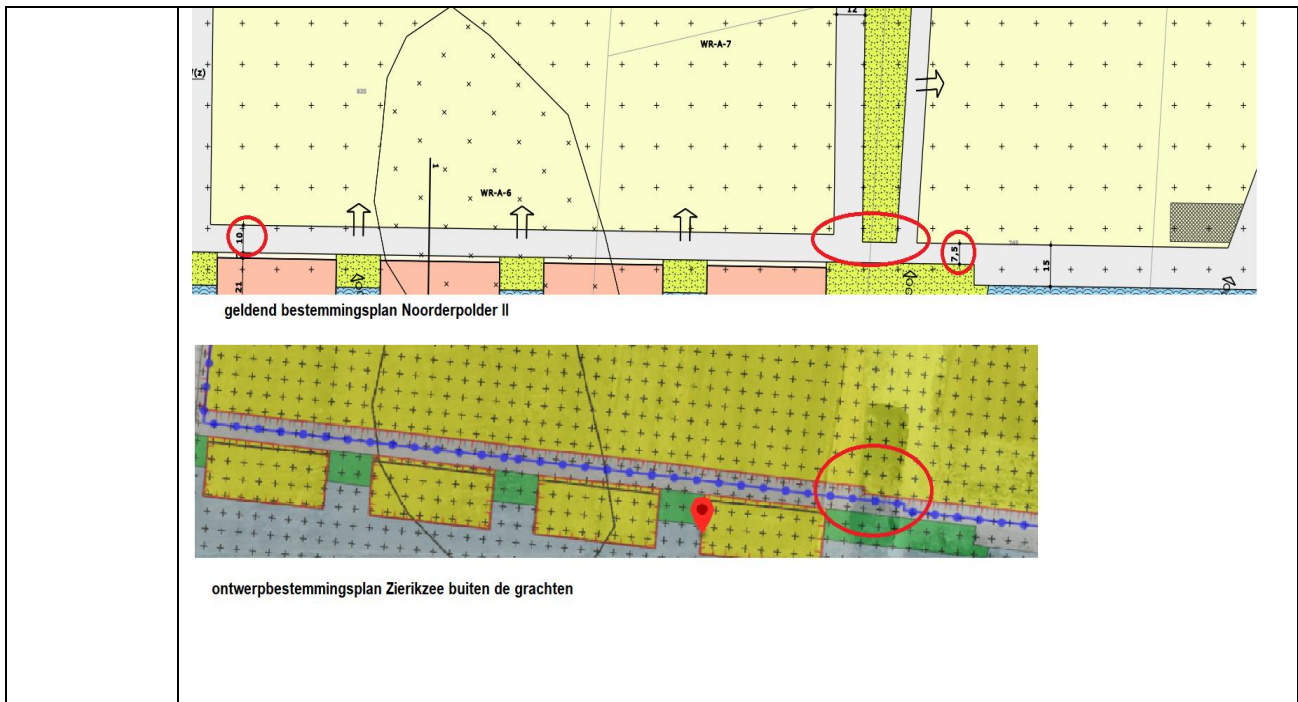
Artikel	Reactie
1.48	In de zienswijze wordt gesteld dat het onduidelijk is wat onder 'architectonisch ondergeschikte uitbreidingen' moet worden verstaan. Het hanteren van het uitgangspunt 'architectonisch ondergeschiktheid' voor bijbehorende bouwwerken is ons inziens echter voldoende helder. Bij het hanteren van de term 'bijgebouw' zoals in de zienswijze wordt voorgesteld, gaat het in regel over een ruimte met functioneel ondergeschikte functies. Wij willen echter de indeling van woningen (waar mogen hoofdfuncties zoals een woonkamer en keuken en waar alleen ondergeschikte functies zoals een bijkeuken of berging) niet regelen. Dit laten we bij voorkeur over aan de bewoners van een woning. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.
1.120	Volgens de zienswijze impliceert de definitie van 'woning in aanbouw' een verplichting hetgeen in een begripsbepaling niet is toegestaan. De bepaling omschrijft echter alleen in welke gevallen sprake is van een woning in aanbouw. De eventuele gevolgen van het in een concrete situatie wel of niet vallen onder het begrip, vloeien niet voort uit de begripsbepaling maar uit de regels in hoofdstuk 2 en 3 en waarin het begrip is opgenomen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.
20.5.1 onder d	Het aanleggen en in stand houden van een groene afscheiding is een onderdeel van de afspraken die gemaakt zijn met de ontwikkelaar(s) in het gebied waarvoor een dergelijke bepaling in de regels is opgenomen. De hagen die aangelegd moeten worden zorgen voor een groene uitstraling van de wijk en voorkomt dat er een wisselend beeld met schuttingen en andere hekwerken ontstaat. De in de regels gekozen wijze om de aanleg en instandhouding te borgen, zorgen er niet voor dat woningen worden 'wegbestemd' als niet aan de verplichting zou worden voldaan. De voorwaardelijke verplichting om de aanleg en instandhouding van de groene erfafscheidingen te borgen vergt een relatief beperkte inspanning van de bewoners. De daadwerkelijke aanwezigheid van de groene erfafscheidingen zorgt daarentegen voor een wezenlijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in de wijk. Bij nader inzien is de regel dat "(...) een groene afscherming met een hoogte van circa 200 cm aanwezig is (...)" niet concreet genoeg voor een direct werkende bepaling. We wijzigen dit zinsdeel in 'een groene afscherming met een minimale hoogte van 180 cm en een maximale hoogte van 220 cm aanwezig is'. De zienswijze geeft derhalve aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.
20.5.2	De regeling dat een 'aanlegvergunning' nodig is voor het vellen of rooien van de groen afscheiding dient hetzelfde doel als het hiervoor behandelde punt.
22.2.3	De Wet ruimtelijke ordening verbiedt geenszins de mogelijkheid om een faseringsregeling in een bestemmingsplan op te nemen. Bij grote ontwikkelingen, zoals de onderhavige, die ook een langere looptijd kennen, is het zelfs zeer gebruikelijk om gefaseerd te ontwikkelen. De fasering zoals opgenomen stemt ook overeen met de afspraken die daarover met de indiener van de zienswijze zijn gemaakt. Het bouwen in een volgende fase is juist gekoppeld aan het feitelijk uitvoeren van de bouwwerkzaamheden in een eerdere fase van het plangebied, aangezien het verlenen van een vergunning voor bouwactiviteiten nog niet inhoudt dat daarvan gebruik zal worden gemaakt. De stelling van de indiener van de



	<p>zienswijze dat het indienen van een aanvraag voor een vergunning ook impliceert dat er daadwerkelijk zal worden gebouwd, omdat daarvoor noodzakelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd en leges zijn verschuldigd is, voor de indiener van de zienswijze in het verleden in ieder geval geen reden geweest om ook daadwerkelijk te gaan bouwen. Wij brengen de indiener van de zienswijze in herinnering dat in het verleden een vergunning is verleend voor de bouw van 106 woningen in fase 1, waarvan maar een deel daadwerkelijk is gebouwd. Ook zijn verleende vergunningen ingetrokken en nieuwe vergunningen voor andere woningen aangevraagd. Vervolgens zien wij ook dat er vaak jaren heeft gezeten tussen verlening van de vergunning en daadwerkelijke oplevering van de woning. Het voorstel van de indiener van de zienswijze nemen wij niet over, omdat een koppeling met een verleende vergunning geen zekerheid geeft over daadwerkelijke realisatie van woningen in die betreffende fase. Dat betekent dat de ontwikkelaar daarmee al met een andere fase aan de slag zou kunnen gaan, terwijl er nog geen woning is gebouwd in de vorige fase. Wij hebben daarmee geen goede ervaringen opgedaan. We zien ook dat dat leidt tot problemen voor bewoners. Die wonen langer in een nog niet afgebouwde woonwijk en daarmee blijven ze langer woonachtig op een bouwterrein. Wij achten het derhalve juist van belang dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een duidelijke faseringsregeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding om deze bepaling te schrappen, dan wel te wijzigen.</p>
22.2.4 onder a	<p>Voor elk bouwvlak op de verbeelding waar woningen gebouwd kunnen worden, is ook de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. De aantallen woningen per bouwvlak volgen uit de het kwaliteitshandboek en uit bouwregels van het geldend bestemmingsplan. De aantallen komen voorts overeen met de bestaande afspraken met de ontwikkelaar . Een verdere verdichting van het aantal woningen per bouwvlak is niet wenselijk.</p> <p>Voor zover de indiener van de zienswijze verwijst naar de door haar overgelegde rapporten van BSP, verwijzen wij daarvoor naar ons antwoord op de zienswijze onder punt 3 en 4.</p>
22.2.4 onder c	<p>In deze bepaling worden de <i>minimale</i> breedtematen vastgelegd van 1) het bouwperceel (de 'kadastrale kavel' van waarop een woning gebouwd is), en 2) het hoofdgebouw. Voor geschakelde woningen binnen deze bestemming geldt dat de 'kavel' ten minste 9 meter breed moet zijn en het hoofdgebouw minimaal 6 meter. Geschakelde woningen zijn woningen die door middel van ondergeschikte uitbreidingen van het hoofdgebouw met elkaar zijn verbonden (art. 1.48 van de regels). Bij een geschakelde woning is de kavel dus minimaal 9 meter breed, waarbij het hoofdgebouw ten minste 6 meter breed is en een architectonisch ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw er voor zorgt dat de woning wordt verbonden met de naastgelegen woning. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.</p>
22.2.5 onder a	<p>Deze bepaling regelt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen voor zover gelegen buiten het aanduidingsvlak waarbinnen de woning wordt gebouwd. In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld in welke gevallen de in dat besluit opgenomen categorieën bouwwerken zonder omgevingsvergunning mogen worden opgericht. De regelingen gelden geheel zelfstandig naast elkaar, hoewel het Bor in sommige gevallen bouwwerken toestaat (zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning vereist is), die niet (geheel) voldoen aan de bouwbepalingen uit het bestemmingsplan. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.</p>
22.2.5 onder d	<p>In dit lid is voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen (zie begripsbepaling in resp. art.1.23 en 1.77) een maximale goothoogte van 3,8 meter én een maximale bouwhoogte van 6,5 meter vastgelegd. Het betreffen <i>maximale</i> maten waarbij er geen verplichting is opgenomen voor de kapvorm van een bijbehorend bouwwerk. De bepaling regelt dus niet dat een bouwwerk uitgevoerd moet worden met bijvoorbeeld een zadeldak, een plat dak is ook toegestaan. In artikel 22.2.6 zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (exclusief overkappingen). De bouwregels uit 22.2.5 geldt dus niet voor deze laatste categorie bouwwerken.</p>
23.2 onder c	<p>Wij wijzen de indiener van de zienswijze erop dat wij met haar afspraken hebben gemaakt over de realisatie van sociale huurwoningen. Die opgave is voor een deel ook in het noordelijk deel van deelgebied De Velden opgenomen. Die woningen zijn nog niet door de indiener van de zienswijze gerealiseerd. De Wro in samenhang met het Bro (artikel 3.2.1) biedt wel degelijk de mogelijkheid om in een bestemmingsplan regels op te nemen die betrekking hebben op sociale huurwoningen. Een bepaling die concreet aangeeft wat de</p>

	omvang moet zijn van het aantal sociale huurwoningen, hoort echter thuis in het uitwerkingsplan en niet, zoals in het ontwerpbestemmingsplan, al in de uit te werken bestemming. Wij passen derhalve de bepaling aan. Artikel 23.2, onder c, komt te luiden: "in het uitwerkingsplan kunnen regels worden opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen".
23.2 onder d	Het is heel gebruikelijk om voorafgaand aan een bestemmingsplan (een wijzigingsplan en een uitwerkingsplan zijn immers bestemmingsplannen) een stedenbouwkundige visie op te stellen voor een bepaald gebied. De stap om bij een wens en noodzaak om te komen tot herontwikkeling eerst een alternatief plan op te stellen is ook onderdeel van de afspraken die partijen hierover hebben gemaakt. Vervolgens dient een goedgekeurd en vastgesteld nieuw stedenbouwkundig plan ruimtelijk te worden vertaald en onderbouwd in een wijzigings- en/of uitwerkingsplan. Dit zijn twee verschillende producten en de eerste stap is een voorwaarde om te kunnen komen tot de tweede stap. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.
23.2 onder e	In deze bepaling is opgenomen dat bij de bouw van woningen aan de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid dient te worden voldaan. In het parkeerbeleid is opgenomen dat bij nieuwbouw de benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein/erf van de woning wordt gerealiseerd. In dat kader is het dubbelop om het vereiste van parkeren op eigen terrein ook in de planregels terug te laten komen. De bepaling wordt conform het voorstel van de indiener van de zienswijze aangepast in het volgende: "bij de realisering van de woningen moet worden voldaan aan het 'Parkeerbeleid 2017-2020' of het daarvoor in de plaats tredende parkeerbeleid."
23.2 onder g	Zie het antwoord in de reactie op de regel onder 23.2 onder c. Deze voorwaarde zal niet worden geschrapt. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.
23.3.1	Deze bepaling regelt dat binnen de uit te werken bestemming voor de laatste fase van De Velden, pas gebouwd kan worden als een uitwerkingsplan in werking is getreden. In de zienswijze wordt gevraagd om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen zodat de mogelijkheid ontstaat om te starten met bouwen als burgemeester en wethouders een stedenbouwkundig plan heeft goedgekeurd, en dus voordat het uitwerkingsplan rechtskracht heeft gekregen. Wij vinden het echter onwenselijk om vooruit te lopen op een nog niet inwerking getreden uitwerkingsplan, aangezien op dat moment nog verre van zeker is dat het betreffende uitwerkingsplan rechtskracht zal krijgen. Bovendien zou het met zich meebrengen dat gelijktijdig twee procedures doorlopen worden voor hetzelfde plan, hetgeen niet ten goede komt aan de duidelijkheid voor belanghebbenden die willen reageren op de plannen. De tijdswinst ten gunste van een bouwplan die zou kunnen worden behaald met een afwijkingsbevoegdheid is daarnaast ook nog eens beperkt. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.
34.2.2 onder a	Volgens de zienswijze behelst deze bepaling een verplichting om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen als aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan. In het eerste lid van hetzelfde artikel (art. 34.2.1) is opgenomen dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan <i>kunnen</i> wijzigen. Hieruit blijkt dat er geen verplichting bestaat om de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Het tweede lid beschrijft alleen aan welke voorwaarden in elk geval moet zijn voldaan, indien burgemeester en wethouder gebruik willen maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het eerste lid. De bepaling die voorwaarden verbindt aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan niet verplichten tot het toepassen ervan. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.
34.2.2 onder d	Zie het antwoord in de reactie op de regel onder 23.2 onder d. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.
34.2.2 onder f	Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid door burgemeester en wethouders zal altijd aan de 'goede ruimtelijke ordening' moeten worden voldaan, ongeacht eventuele in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. In de opsomming van de onderzoeksverplichtingen zijn inderdaad onderdelen genoemd die al uitgevoerd moeten worden op grond van de wet. Hiernaast bevatten de voorwaarden ook aanvullende onderzoeksaspecten. Ten aanzien van de onderzoeksverplichting naar de woningbehoefte is aangevuld dat dat onderzoek nodig is voor zover het een wijziging van de woningtypologie betreft. Dat is specifiek aangegeven, omdat de wijzigingsbevoegdheid ziet op bestaande harde bouwplancapaciteit en er wel behoefte bestaat in Zierikzee aan dat extra aantal woningen alsook aan het toegestane type woningen. Het aantal mag niet meer worden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid,

	<p>het behoefteonderzoek hoeft daarop geen betrekking te hebben. Echter, als het type woning wijzigt, dan moet dat wel worden onderbouwd met een behoefteonderzoek. Dit is niet zo specifiek in de wet op genomen, reden waarom wij niet inzien waarom het noodzakelijk zou zijn om de regel met deze voorwaarde te schrappen. Elk aspect genoemd in deze bepaling kan een invloed hebben op de inhoud van het wijzigingsplan en daarmee ook weer voor de andere aspecten. Deze samenhang tussen de wettelijke en aanvullende onderzoeksverplichtingen maken dat de bepaling bijdraagt aan het inzicht in de relevante aspecten die (kunnen) spelen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.</p>
34.2.2 onder f sub 10	<p>Hiermee wordt bedoeld op kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Indien partijen overeenstemming bereiken over een aanpassing van het plan en er wordt een nieuw stedenbouwkundig plan goedgekeurd en vastgesteld, dan leidt dat tot aanpassing van de afspraken in de SOK. Voor de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan geldt dat dat kan worden aangetoond als het kostenverhaal is geregeld. Dat kan volgens de wet via een anterieure overeenkomst. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan.</p>
34.3	<p>In de zienswijze worden vraagtekens gesteld bij de uitvoerbaarheid van het wijzen van de woonbestemming in de bestemmingen Groen, Verkeer en/of Water. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in dit artikel geldt voor onbenutte bouwtitels van woningen. Conform de Structuurvisie Zierikzee 2030 nemen wij de bevoegdheid op om deze bouwtitel na 2025 te kunnen verwijderen. De wijzigingsbevoegdheid geldt voor percelen waarop reeds geruime tijd een rechtstreekse bouwtitel ligt. Het is dus primair de woonbestemming die op dat moment niet uitvoerbaar blijkt te zijn. De wijzigingsbevoegdheid schept de mogelijkheid om óf de woonbestemming te handhaven maar de bouwmogelijkheid van een nieuwe woning te verwijderen, óf de woonbestemming te wijzigen in de bestemming Groen, Verkeer en/of Water. Kunnen de gronden bijvoorbeeld in gebruik worden genomen als erf bij een naastgelegen bestaande woning, kan de woonbestemming worden gehandhaafd. Is dit niet het geval is het wijzigen van de functie in groen, verkeer of water mogelijk. Deze (niet-exploitatieplanplichtige) functies zijn in beginsel passend- en sluiten het beste aan in een woongebied als het onderhavige. Deze bestemmingen komen ook al in het plangebied voor. Bij het daadwerkelijk gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in één van deze bestemmingen zal de uitvoerbaarheid van die bestemmingswijziging worden aangetoond in het betreffende wijzigingsplan. Voorts moet volgens de zienswijze bij de voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (art. 24.2.3) dat sprake is van 'een ingetrokken omgevingsvergunning' worden toegevoegd dat de intrekking van de vergunning <i>onherroepelijk</i> moet zijn. Voordat een verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt ingetrokken, is geruime tijd voorbij gegaan waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt had kunnen worden. Het toevoegen van de eis dat sprake moet zijn van een onherroepelijke intrekking, zou de periode waarin de bouwtitel onbenut blijft nog langer laten voortduren. De voorwaarde dat sprake is van een (inwerking getreden) intrekkingbesluit is voldoende rechtszeker. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van de regels in het bestemmingsplan</p>
verbeelding	<p>Volgens de zienswijze dient op de verbeelding de zuidelijke grens van de bestemming 'Wonen – Uit te werken De Velden' net als in het geldende bestemmingsplan in een rechte lijn te lopen, en niet zoals in het ontwerp is opgenomen dat de lijn iets verspringt. Daar waar in het ontwerp gronden zijn bestemd als 'Wonen – uit te werken De Velden', zijn deze in het geldende bestemmingsplan bestemd als Woongebied, verdeeld over twee vlakken. Tussen die twee vlakken gelden de bestemmingen 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Groenvoorzieningen'. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen voor deze gronden samen in één vlak met de uit te werken bestemming op te nemen, en niet meer deels de verkeers- en groenbestemming op te nemen. Hiermee ontstaat meer flexibiliteit als de bestemming daadwerkelijk wordt uitgewerkt. De zuidelijke grens van de bestemming van de gronden met de uit te werken bestemming wijken echter niet af van die van de twee vlakken met de bestemming Woongebied in het geldende bestemmingsplan: in dit plan verspringt de lijn namelijk ook.</p>



### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de volgende regels van het bestemmingsplan: artikel 23.2 onder c en onder e.

### **Z-3 PRPZ De Lanen B.V.**

**Zaaknr: 254818**

### Samenvatting

Binnen de bestemming 'Wonen – De lanen' is een gebiedsaanduidingsvlak 'overige zone – woningaantallen' opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat binnen dit deel in totaal maximaal 125 woningen mogen worden gebouwd. Dit maximale aantal wijkt af van de aantallen volgens de overeengekomen herkaveling. Verzocht wordt om dit maximale aantal te schrappen.

### Beantwoording

De indiener van de zienswijze constateert terecht dat het maximale aantal woningen zoals opgenomen op de verbeelding met de aanduiding 'overige zone – woningaantallen' afwijkt van de aantallen uit de herverkavelingstekening. De aantallen woningen zoals op de verbeelding opgenomen per bouwblok met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is correct. De aanduiding 'overige zone – woningaantallen' wordt op de verbeelding verwijderd.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen in het plan. De aanduiding 'overige zone – woningaantallen' wordt op de verbeelding verwijderd. In de regels wordt het bepaalde in artikel 21.2.4, onder b verwijderd.



**Z-4 Elly Brouwer Agrarisch Advies namens indiener zienswijze 4**  
**Zaaknr: 255130**

Samenvatting

1. Een loods waarvoor in 2015 een omgevingsvergunning is verleend, is niet opgenomen in het bouwvlak.
2. In de regels bij de bestemming Agrarisch is opgenomen dat het gebruik van een waterbassin niet is toegestaan. Op het perceel is echter al sinds 2008 een waterbassin aanwezig, die door deze regel niet meer gebruikt zou mogen worden.

Beantwoording

1. Op het perceel is aansluiten aan het bouwvlak een loods gebouwd, waarvoor in 2015 een omgevingsvergunning is verleend. Het bouwvlak wordt aangepast, zodat de loods binnen het bouwvlak valt.
2. In het voorontwerp heeft het perceel de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding 'fruitteelt'. Binnen de bestemming Agrarisch is een waterbassin alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Op het perceel is circa 10 jaar geleden een waterbassin aangelegd ten behoeve van het fruitteeltbedrijf, die gelegen is buiten het bouwvlak. De aanwezige bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen maken echter dat er geen ruimte meer is in het bouwvlak om een waterbassin te realiseren. Wij zien in dit geval geen belemmeringen om een waterbassin buiten het bouwvlak toe te staan. Het bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd.

Conclusie

De zienswijze leid tot aan passing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de vergunde loods aan de Julianastraat 27 toegevoegd aan het bouwvlak. Aan artikel 3.4.2, onder d van de regels wordt toegevoegd dat ten behoeve van een fruitteeltbedrijf buiten het bouwvlak één waterbassin is toegestaan.

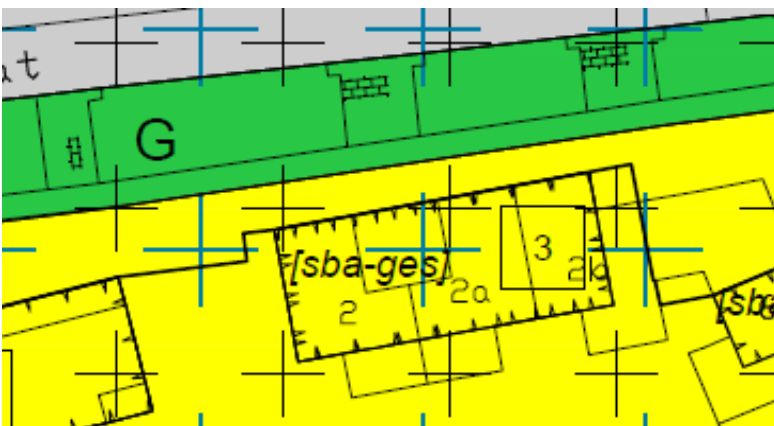
### 3. Ambtshalve wijzigingen

---

Hierna volgt een opsomming van de ambtshalve aanpassingen op de toelichting en de verbeelding. Daarbij zijn ondergeschikte (redactionele) aanpassingen niet specifiek benoemd.

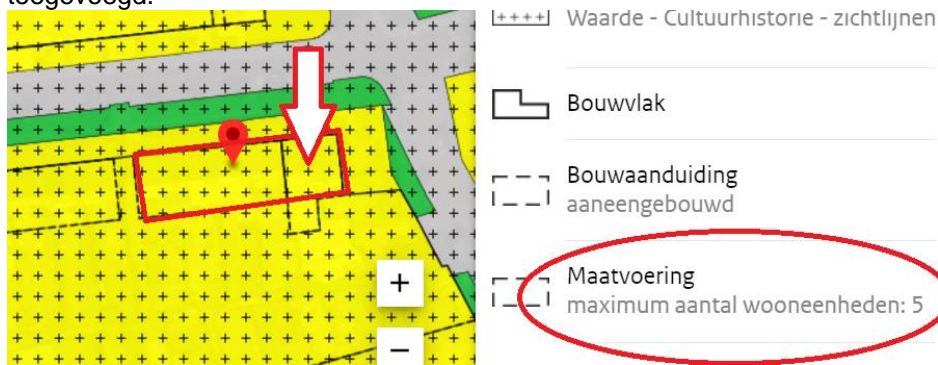
#### A-1 Aanpassingen op de verbeelding

Caustraat 2: het bouwaanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – geschakeld' wordt opgenomen (in ontwerp was abusievelijk geen bouwaanduidingsvlak voor de bestaande woning opgenomen). Na de wijziging vormen de woningen Caustraat 2, 2a en 3 één vlak voor wat betreft de bouwaanduiding en de maatvoering met het maximaal aantal wooneenheden.



Caustraat 2, 2a en 3 na wijziging

Caustraat 18a: de woning is onderdeel van een rij aaneengebouwde woningen (Caustraat 12 tot en met 18a), maar Caustraat 18a is niet opgenomen in het maatvoeringsvlak met het maximaal aantal woningen in deze rij. De woning wordt alsnog aan het maatvoeringsvlak 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd.



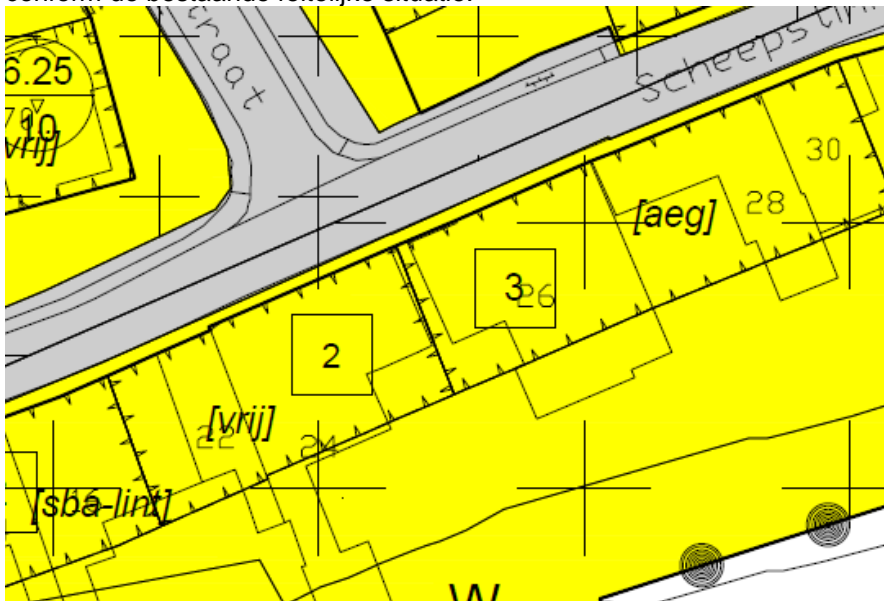
*Caustraat 18a na wijziging toegevoegd aan het vlak met maximum aantal wooneenheden*

De Brauwstraat 1-33: het toegestane aantal wooneenheden in dit appartementencomplex wordt aangepast aan het daadwerkelijk aanwezige aantal (15).

Mulockstraat 66 b t/m d: bij beide vlakken ontbrak in het ontwerp de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduidingen worden alsnog toegevoegd zodat het aantal aanwezige woningen (4) wordt vastgelegd.

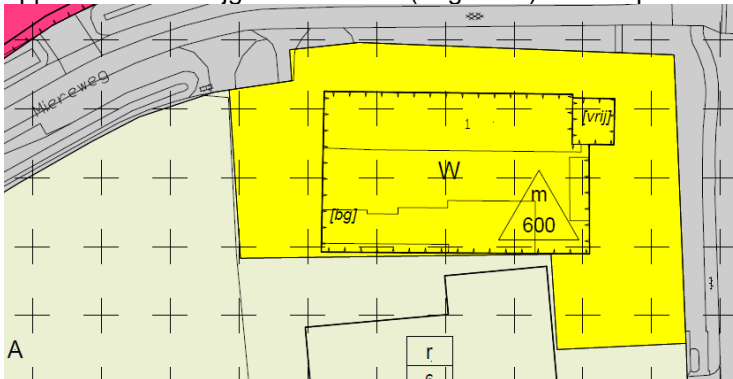
Scheepstimmerdijk 22 en 24: Voor deze twee woningen wordt het ontbrekende maatvoeringsvlak 'maximum aantal wooneenheden' alsnog opgenomen.

Scheepstimmerdijk 30: Deze woning, die is aangebouwd aan de nummers 26 en 28, wordt toegevoegd aan het aanduidingsvlak 'aaneengebouwd' en het maatvoeringsvlak 'maximum aantal wooneenheden', conform de bestaande feitelijke situatie.



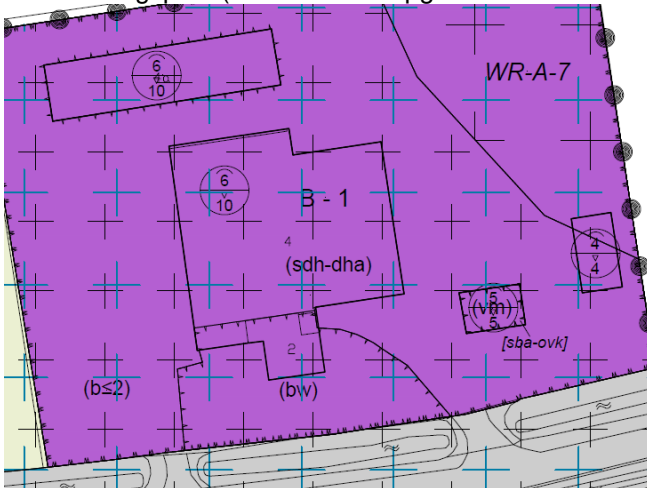
*Scheepstimmerdijk 22 en 24, en 26 t/m 30 na wijziging*

**Miereweg 1:** in het ontwerp was het bouwaanduidingsvlak 'vrijstaand' niet alleen opgenomen over de woning maar over het gehele bouwvlak. Het aanduidingsvlak 'vrijstaand' wordt weer opgenomen zoals in het geldende bestemmingsplan (Bebouwde kom Poortambacht). De oppervlakte aan bijgebouwen op dit perceel is veel groter dan standaard is toegestaan binnen de bestemming. Om deze reden wordt de op de verbeelding de aanduidingen 'bijgebouw' en 'maximale oppervlakte' opgenomen zodat de aanwezige oppervlakte aan bijgebouwen van (ongeveer) 600 m<sup>2</sup> positief wordt bestemd.



Miereweg 1 na wijziging

**Boerenweg 2:** op de verbeelding van het ontwerp is een aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfswoning' opgenomen. Deze aanduiding komt echter niet voor in de regels bij deze bestemming en wordt verwijderd, het bouwvlak wordt weer in overeenstemming gebracht met die uit het huidige bestemmingsplan (de eveneens opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning' blijft gehandhaafd).



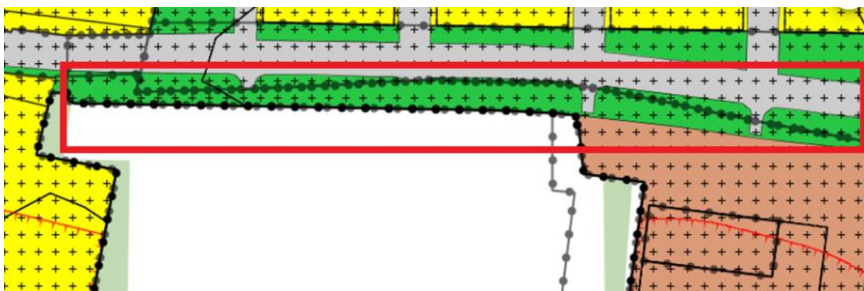
Boerenweg 2 na wijziging

**Boerenweg 3:** net als bij de woning aan de Miereweg 1 wordt voorzien van de aanduidingen 'bijgebouw' en 'maximale oppervlakte' om de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen van (ongeveer) 585 m<sup>2</sup> positief te bestemmen. Hierbij wordt aan de voorzijde het bouwvlak enigszins aangepast zodat het samenvalt met de voorgevellijn van de woning.



Boerenweg 3 na wijziging

Emil Sandströmweg: in het voorontwerp is ter hoogte van toegang tot de nieuwbouw van de Cornelia de bestemming Groen opgenomen. Vanwege de toegang tot de Cornelia wordt deze bestemming gewijzigd in Verkeer. De bestemming wordt daarmee weer gelijk aan die in het geldend bestemmingsplan (bestemmingsplan Brede school en zorgappartementen Noorderpolder).



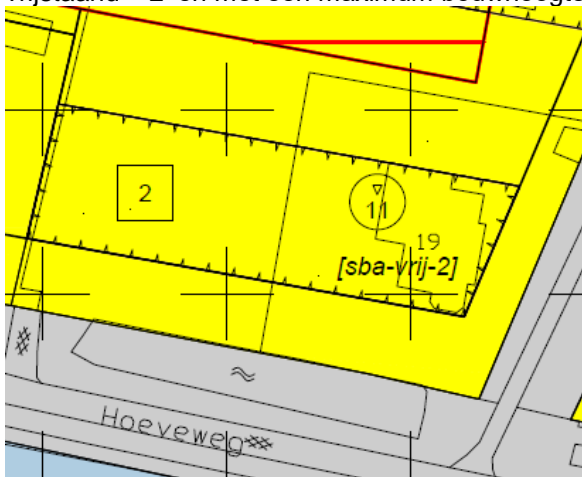
*Bestemming Groen zoals opgenomen was in het ontwerp*



*Bestemming Verkeer uit geldend bestemmingsplan en zoals het weer bestemd wordt.*

Hoeweweg 9 t/m 13: Het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' is niet tevens voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Hierdoor is in het vlak slechts één woning toegestaan, terwijl er reeds drie woningen aanwezig zijn. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de drie bestaande woningen ook in het bestemmingsplan toegestaan zijn.

Hoeweweg 17: de reeds aanwezige woning is in het ontwerp bestemd als 'Wonen', terwijl het perceel geen bestaande particuliere kavel is, maar onderdeel is van de ontwikkelingsgebied De Lanen. Het perceel wordt om deze reden bestemd als 'Wonen – De Lanen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand – 2' en met een maximum bouwhoogte van 11 meter.



*Hoeweweg 17 na wijziging*



## **A-2 Aanpassingen in de regels**

Artikel 34.1.1, onder b. In deze bepaling wordt verwezen naar onderdeel a waar wordt gesproken over wijzigingen in aanduidingsvlakken en andere vlakken. De zinsnede “in combinatie met het wijzigen van de *bestemmingen* zoals bepaald onder a” wordt derhalve gewijzigd in “in combinatie met het wijzigen van de *aanduidingsvlakken en andere vlakken* zoals bepaald onder a”.

Artikel 34.1.2, onder e. Voortvloeiend uit de aanpassing van artikel 34.2.2, onder e, zoals hiervoor aangegeven in de beantwoording van zienswijze Z-2 onder punt 5, wordt ambtshalve eenzelfde soort bepaling die is opgenomen in artikel 34.1.2, onder e, gewijzigd. De bepaling komt te luiden: “6. het 'parkeerbeleid 2017-2020' of het daarvoor in de plaats tredende parkeerbeleid;”

## **A-3 Aanpassingen in de toelichting**

Aan paragraaf 2.3 wordt toegevoegd een samenvatting van de nieuwe provinciale prognose 2019 en van het Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ).