

1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoek Zierikzee' voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties. Daarnaast zijn enkele andere organisaties en verenigingen voor een vooroverlegreactie benaderd. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de vooroverleg- en inspraakprocedure van dit voorontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties 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 bestemmingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die zijn verwerkt.

2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente Schouwen-Duiveland de onderstaande vooroverleginstanties in de gelegenheid gesteld om in de periode van 19 juni 2017 tot en met 31 juli 2017 op het voorontwerpbestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee' te reageren:

1. Provincie Zeeland;
2. Waterschap Scheldestromen;
3. Veiligheidsregio Zeeland;
4. Kamer van Koophandel;
5. Delta N.V.;
6. Ondernemersvereniging Zierikzee;
7. Ondernemersvereniging Boerenweg.

Van de geboden gelegenheid om te reageren hebben de onder 1, 2 en 3 genoemde instanties gebruik gemaakt.

Hierna wordt op de ontvangen vooroverlegreacties ingegaan.

O-1 Provincie Zeeland

Ingekomen 31 juli 2017

Samenvatting reactie

De provincie geeft aan geen opmerkingen te hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan

Conclusie

De reactie van Provincie Zeeland leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

O-2 Waterschap Scheldestromen

Ingekomen 11 september 2017

Samenvatting reactie

In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan. Er is geen aanleiding opmerkingen te maken.

Conclusie

De reactie van Waterschap Scheldestromen leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Tussentijds heeft wel een nadere uitwerking plaatsgevonden, waardoor de waterparagraaf verder geconcretiseerd kon worden.

O-3 Veiligheidsregio Zeeland

Ingekomen 14 juli 2017

Samenvatting reactie

1. De genoemde risicobronnen zijn volledig en correct. In het plan wordt geconcludeerd dat er een beknopte verantwoording groepsrisico noodzakelijk is, waarbij er wordt ingegaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze verantwoording ontbreekt echter in de beschrijving. Geadviseerd wordt om deze alsnog op te nemen, waarbij gebruik kan worden gemaakt van het advies ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.
2. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden maatregelen geadviseerd:
 - a. het luchtdicht afsluitbaar maken van hoofdgebouwen zodat geschild kan worden tegen de effecten van een toxische wolk;
 - b. het opnemen van het externe veiligheid scenario in calamiteitenplan/ontruimingsplan en de BHV-instructies;
 - c. waarschuwings- en instructiemogelijkheden bij het vrijkomen van toxische dampen.
3. Wat betreft de bereikbaarheid voor operationele diensten zijn er geen knelpunten. Wel wordt er geadviseerd om twee nieuwe ondergrondse brandkranen aan te leggen, welke zijn aangegeven op de bij de reactie gevoegde tekening. Tevens wordt aan de entree bij de Grevelingenstraat een opstelplaats voor de brandweer geadviseerd.

Beantwoording

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.7 een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.
2. Met de Veiligheidsregio is gesproken over de voorgestelde maatregelen. Los van hoge kosten die de voorgestelde maatregelen met zich mee brengen achten de toekomstige exploitanten dergelijke maatregelen niet wenselijk voor hun bedrijfsvoering. Ten aanzien van de zelfredzaamheid kan echter wel gesteld worden dat:
 - er geen grote hoeveelheden glas aan de risicozijde van de bebouwing wordt gerealiseerd. Dat is immers de achterzijde van de panden waar uitsluitend bevoorradingsplaatsvindt en welke niet bereikbaar is voor grote groepen mensen;
 - de obstakelvrije vluchtroutes van de risicobron af liggen. De hoofdontsluiting van het terrein is aan de zuidzijde van het gebied, terwijl de N59 aan de noordzijde van het gebied ligt. Een tweede ontsluiting is aanwezig aan de westzijde;
 - een goede risicocommunicatie naar personeel en klanten onderdeel gaat vormen van het BHV-plan.
3. Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat het niet gaat om extra brandkranen, maar om verplaatsing van de bestaande brandkranen. Bij de verdere uitwerking van het plan worden 2 brandkranen voorzien, indien mogelijk op de door de Veiligheidsregio aangegeven locatie. Wat betreft een opstelplaats voor de brandweer kan gemeld worden dat de voorgestelde locatie net buiten het plangebied ligt. Ter plaatse is in de huidige situatie al een stukje verharding aanwezig. Bij de uitvoering van fase 2 wordt de noodzaak en wenselijkheid voor deze opstelplaats nader bekeken.

Conclusie

De reactie van Veiligheidsregio Zeeland leidt tot het toevoegen van een beperkte verantwoording groepsrisico in paragraaf 5.7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee' heeft van 19 juni 2017 tot en met 31 juli 2017 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie te geven. Tijdens deze periode zijn er 7 inspraakreacties ingekomen. Hierna wordt op deze ontvangen reacties ingegaan.

I-1 Insprekers, Boerenweg 3, Zierikzee

Ingekomen 7 juli 2017

Samenvatting reactie

1. Tussen het perceel van insprekers aan de Boerenweg 3 en de geprojecteerde parkeerplaats en bevoorradingsroute vormt een haag van 1 meter breed en van geringe hoogte de enige afscheiding. Insprekers voorzien de nodige geluidsoverlast van aan- en afrijdende auto's, dichtklappende portieren, rammelende winkelwagens en stemgeluid. Er wordt dan wel voldaan aan de geluidsnormen, insprekers ervaren echter dit soort geluiden en hoeveelheid van geluiden als een opeenstapeling van storende geluiden, welke het woongenot van insprekers danig kan aantasten. Insprekers verzoeken om voldoende afschermdende maatregelen, om bovenstaande geluidsoverlast te voorkomen.
2. Insprekers geven aan dat de aanvoerrote en de losperrons aan de achterzijde van de winkels wel erg dichtbij de woonhuizen aan de Boerenweg liggen. De bevoorrading van de winkels moet aan tijden worden gebonden. Ook al wordt er voldaan aan de geluidsnormen, insprekers vinden het beoogde geluidsscherm te beperkt van omvang, zowel qua breedte en qua hoogte. Daarnaast is het geluidsscherm slechts voorzien van struikbeplanting. Insprekers menen dat het geluidsscherm weinig effect zal hebben in de denkbeeldige lijn tussen het losperron en de slaapkamers van de woningen op de 1^e verdieping. Insprekers stellen voor de wal aan te passen door deze breder en hoger te maken en van beplanting te voorzien. Dit is volgens hen de best uitvoerbare oplossing voor het geluidsprobleem.
3. Tussen het perceel van insprekers en de Haringvlietstraat en de rotonde Haringvlietstraat/Laan van St. Hilaire bevinden zich nu een aantal flinke groenstroken met bomen. Momenteel ondervinden insprekers al de nodige geluids- en stankoverlast van het verkeer op de rotonde en de Haringvlietstraat. Insprekers geven aan dat als deze groenstroken verdwijnen, deze overlast nog groter zal worden. Insprekers verzoeken om de wal met beplanting door te trekken langs de zuidzijde van het perceel aan de Boerenweg 3, langs de noordzijde van de locatie waar de wateropvang is geprojecteerd.
4. Insprekers vragen om aandacht voor de schuur en woning aan de Boerenweg 3, tijdens en voor aanvang van de nieuwbouw van de winkels aan het Haringvlietplein. Bij de laatste sloopwerkzaamheden in week 25 en 26 van 2017 ervoeren insprekers al veel last van trillingen. De schuur is 120 jaar oud, en de woning 100. Beide gebouwen zijn niet onderheid. Daarom verzoeken insprekers om een bouwkundige opname van de schuur en woning voorafgaand aan de nieuwbouw, en metingen tijdens het heien en de bouw van de nieuwe winkels. Insprekers willen dat schade, scheurvorming, verzakkingen etc., veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden aan het Haringvlietplein volledig vergoed en hersteld worden. Na flinke verbouwingen in de afgelopen jaren zijn de woning en schuur nu in goede conditie. Dit dient zo te blijven, ook na alle bouwwerkzaamheden aan het Haringvlietplein.
5. Insprekers stellen dat door het aantal verkeersbewegingen veroorzaakt door de nieuwe winkels aan het Haringvlietplein, opgeteld bij het verkeer van de bewoners van Poortambacht, het straks onmogelijk wordt om vanuit de Boerenweg de Laan van St. Hilaire op te draaien in de richting van de stoplichten. Dit laatste is nu vaak al niet mogelijk. De stoplichten staan nu zo afgesteld dat het verkeer van de Koolweg uit oostelijke en westelijke richting elkaar direct opvolgt, en er geen ruimte tussen de twee verkeersstromen zit. Ook de opstelplaats tussen de twee rijrichtingen op de Laan van St. Hilaire is te klein, zodat het niet mogelijk is de oversteek in twee etappes te doen. Dit alles wordt nog vele malen moeilijker met de toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe winkels op het Haringvlietplein. Mogelijk komt daar ook nog meer verkeer bij als de Nieuwe Haven verkeersluw wordt gemaakt en de Zuid Havenpoort wordt afgesloten. Insprekers vragen maatregelen om bovenstaande verkeersproblemen op te lossen.
6. Ten zuiden van het perceel aan de Boerenweg 3 wordt een wateropvang gecreëerd. Insprekers voorzien de nodige overlast van dit waterplan, in de vorm van stank en kweekvijver voor diverse ongedierte en insecten. Insprekers vragen om een zodanige inrichting dat deze overlast wordt voorkomen.

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

7. In het perceel ten zuiden van het perceel van insprekers staan nu een aantal waardevolle solitaire bomen van 40 tot 50 jaar oud. Ook in de groensingels staan waardevolle bomen. Insprekers geven aan dat één zo'n boom waardevoller is qua stofopvang, temperatuur- en vochthuishouding, O₂ productie en Co opvang dan alle nieuw aan te leggen groenelementen in het plangebied bij elkaar. Insprekers vragen om zorgvuldig om te gaan met de bestaande bomen, om in te meten wat er nu is en de moeite te nemen om dit te behouden door het bestaande groen in te passen, of zelfs eventuele planvorming en ontwerp hierop aan te passen.

Beantwoording

1. De reactie gaf aanleiding om het akoestisch onderzoek nader tegen het licht te houden. Het akoestisch onderzoek is aangevuld, er is nu ook rekening gehouden met achteruitrijdsignalen van vrachtwagens ten behoeve van bevoorrading. Uit het onderzoek blijkt dat, indien er geen laad- en losactiviteiten plaatsvinden in de nachtperiode (tussen 23.00 uur en 07.00 uur) er geen maatregelen nodig zijn om te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Indien er in de nachtperiode wel laad- en losbewegingen zijn dan is een geluidswerende voorziening met een lengte van 75 meter en een hoogte van 4 meter noodzakelijk. In de planvorming is geen nachtbevoorrading voorzien waardoor de genoemde geluidswerende voorziening niet noodzakelijk is. Wat betreft indirecte hinder wordt er ten aanzien van het perceel van betrokkene voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter die van toepassing is op basis van VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (SBI 2008, 471). De daarin genoemde afstanden gelden voor gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor extra afschermende maatregelen is geen aanleiding, echter er zal zondermeer een terreinafscheiding geplaatst worden. Hoewel er formeel geen aanleiding voor is, is er begrip voor de feitelijke wijzigingen die een herinrichting van het gebied voor omwonenden met zich mee zal brengen. Daarom zal de initiatiefnemer de terreinafscheiding aan de achterzijde van de supermarkten, ter plaatse van de expeditie, en aan de oostzijde van de bebouwing uitvoeren in de vorm van een hekwerk met voorzien van een geluidsabsorberend scherm. De terreinafscheiding zal een hoogte hebben van ca. 2,5 meter.
2. De bevoorrading van winkels is aan tijden gebonden. Er mag op grond van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit (welke voor de supermarkten van toepassing worden) niet bevoorraadt worden tussen 23.00 uur en 07.00 uur. In verband met het zicht wordt er voor gekozen zoveel als mogelijk de bestaande beplanting te behouden, zodat van begin af aan een groene inpassing aanwezig is. Dit zal overigens in de praktijk alleen de eerste rij bomen zijn. Deze worden aangevuld met nieuw opgaand groen. Overigens blijft de groensingel tussen de Boerenweg en de watergang zondermeer bestaan. De aarden wal, waarvan eerst sprake was, komt te vervallen.
3. De situatie in het gebied tussen het woonperceel van betrokkene en de Haringvlietstraat zal wijzigen. Daarbij kan het kappen van bomen niet geheel worden voorkomen, omdat ook een gedeelte van het perceel als parkeerterrein/toegangsweg zal fungeren. Daar waar mogelijk worden bestaande (waardevolle) bomen (vooral eikenbomen) echter behouden. Voor de zichtbaarheid van het Haringvlietplein zal dan wel de onderbeplanting worden verwijderd. De bestaande bomen zijn onlangs ingemeten, waardoor richting de uitvoering concreet wordt wat wel en niet kan worden gehandhaafd. Voor het doortrekken van een voorziening aan de achterzijde (zuidzijde) van het perceel Boerenweg 3 wegens het ontbreken van een terreinafscheiding is gelet op hetgeen onder 1. is gesteld formeel geen aanleiding. Desalniettemin is de ontwikkelaar bereid om ter plaatse een aarden wal aan te brengen. De hoogte en dimensionering zullen in onderling overleg worden bepaald.
4. Voor de feitelijke bouwwerkzaamheden zal er door de aannemer een opname plaatsvinden van gebouwen in de omgeving. Dit zal ook tijdens de bouw worden gemonitord. Eventuele schades als gevolg van de werkzaamheden zijn op die wijze in beeld. Er kan in een dergelijk geval naar een passende oplossing worden gezocht, waarbij de financiële gevolgen ten laste komen van de ontwikkeling. Eventueel aanvullende maatregelen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.
5. Bij het mobiliteitsonderzoek is de capaciteit van de rotondes bekeken. Uit de 'rotondeverkenner' blijkt dat de capaciteit van de huidige rotonde tijdens een spitsuur op de Laan van St. Hilaire voldoende is om de toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de herontwikkeling Haringvlietplein te verwerken. In het mobiliteitsonderzoek is geen rekening gehouden met het sluiten van de Zuidhavenpoort voor doorgaand verkeer, wat recent heeft plaatsgevonden. In het onderzoek is uitgegaan van een worst-case benadering, bijvoorbeeld is de afname van verkeersbewegingen door het sluiten van de Lidl op de huidige locatie niet meegenomen. Hoewel die locatie een nieuwe invulling kan krijgen, zullen de verkeersintensiteiten

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

vele malen lager zijn dan in de huidige situatie. Er wordt een functie voorzien die meer op de wijk is gericht. In het kader van het Integraal Verkeers- en Vervoersplan (IVVP) dat de gemeente in 2017 heeft vastgesteld is daarnaast geconstateerd dat de Laan van St. Hilaire erg veel gebieden moet ontsluiten en nader onderzocht moet worden hoe in de toekomst de ontsluiting van Zierikzee wordt vormgegeven. De functie, inrichting en het gebruik van de Laan van St. Hilaire komen hierin ook aan bod. In het IVVP is vastgelegd dat hiernaar een nadere studie wordt gedaan. Deze actie wordt los van de herontwikkeling van het Haringvlietplein uitgevoerd. Als concreet actiepunt staat een verkeersstudie naar de ontsluiting en doorstroming van Zierikzee genoemd. Op basis van een dergelijke studie kunnen concrete oplossingsmaatregelen worden genomen. De sluiting van de Zuidhavenpoort is overigens alleen van invloed op het verkeer dat Zierikzee uit rijdt, aangezien de route andersom zondermeer niet mogelijk was. Op dit moment wordt de ochtendspits als grootste probleem ervaren. Dat is het moment waarop de winkels aan het Haringvlietplein nog niet zijn geopend. Zodra de parking 'Stadsentree Havenpoort' in gebruik wordt genomen (februari/maart 2018) wordt de bewegwijzering naar parkeerterreinen aangepast waardoor een groot deel van het verkeer, komend vanuit de richting van de Zeelandbrug en Bruinisse de entree aan de oostzijde van Zierikzee gaan gebruiken. Dit verkeer komt dan niet meer over de Laan van St. Hilaire. Om het door de bewoners op dit moment ervaren probleem dat ze vanuit de Boerenweg niet de Laan van St. Hilaire op kunnen draaien te verhelpen is de gemeente bereid om het verzoek om een 'kruis' op de weg aan te brengen, waardoor er ruimte ontstaat om in te voegen, nader te bekijken. Hierover is advies gevraagd aan Rijkswaterstaat in verband met de gevolgen op de bestaande verkeersregelinstallatie. Voorsorteren richting Bruinisse zou hierdoor mogelijk worden. Voorsorteren richting Burgh-Haamstede is echter nog steeds niet mogelijk omdat betrokkene ook zelf niet op het kruis mag staan. Daar komt bij dat de 'linksaffer' richting Burgh-Haamstede gelijktijdig groen licht heeft met de 'rechtsaffer' vanuit Burgh-Haamstede, waardoor het oversteken alsnog onmogelijk is. Door het kruis ontstaat een grote ruimte van 8 tot 10 meter tussen de auto's. In zo'n geval is het wenselijk de tijd dat er groen licht is te verhogen om te voorkomen dat men 2x voor een rood licht moet wachten of door rood rijdt. Omdat er ter plaatse een 'lange lus' ligt wordt er sneller groen gevraagd. Dit heeft nadelig effect op de doorstroming op de N59, hetgeen de hoofdroute is en derhalve prioriteit heeft. Rijkswaterstaat oppert een éénrichtingsverkeer op de Boerenweg om een en ander te verbeteren. In het kader van het hierboven genoemde onderzoek kan bekeken worden of dit een oplossing is voor het door de bewoners ervaren probleem.

6. De dimensionering van de waterpartij wordt in het kader van de uitvoering nader uitgewerkt. Uitgegaan wordt van een compacte (diepere) waterpartij in plaats van een wadi waarbij over een groot oppervlak een ondiepe watervoorziening wordt gecreëerd. Door het realiseren van een diepere waterpartij kan zich daarin een ecosysteem ontwikkelen inclusief diersoorten die muggelarven eten, waardoor het aantal muggen beperkt blijft. Dat is ook zo in de bestaande sloot rond het plangebied.
7. De bestaande bomen zijn ingemeten. Waardevolle bomen worden zo veel als mogelijk behouden, echter de planontwikkeling zal zondermeer kap van een groot aantal bomen met zich meebrengen. Overigens is er geen sprake van bomen die een monumentale status of bescherming hebben, zodat een omgevingsvergunning voor het kappen ervan niet noodzakelijk is.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel worden in het kader van de uitvoering maatregelen getroffen zoals beschreven.

I-2 Insprekers, Kabbelaarsbank 7 en 15, Zierikzee

Ingekomen 11 juli 2017

Samenvatting reactie

1. Insprekers spreken namens bewoners van de Kabbelaarsbank en Schelphoekstraat en geven aan dat zij zich niet kunnen vinden in het voorontwerpbestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee', waar voor de locatie van de Lidl de bestemming 'detailhandel' wordt omgezet naar 'gemengd'. Insprekers vrezen met name voor aantasting van hun woon- en leefklimaat. Door deze voorgenomen omzetting wordt in het nieuwe plan iedere vorm van detailhandel uitgesloten. Insprekers menen echter dat in het huidige gebouw aan de Schelphoekstraat prima een elektronicazaak, een fietsenzaak, keukenzaak of andere winkel gevestigd kan worden, waarbij niet iedere dag aanvoer van goederen hoeft plaats te vinden. De bestemming 'gemengd' is te ruim opgezet.
2. Op de voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn educatieve voorzieningen mogelijk. Hieronder verstaan insprekers basisscholen, voorgezet onderwijs (met schoolfeestjes), speciaal onderwijs,

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

- het geven van workshops, een dansschool etc. Insprekers geven aan dat in het huidige gebouw van de Lidl enkel ramen aan de zijde van het parkeerterrein zitten. Als er andere activiteiten, zoals bijvoorbeeld educatieve voorzieningen, gaan plaatsvinden zal er flink verbouwd moeten worden. Insprekers zitten niet wachten op ramen aan de zijkanten van de huidige Lidl, omdat dit hun privacy ontnemt.
3. Op de voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn sociaal-culturele voorzieningen mogelijk. Insprekers wensen geen buurthuis of jeugdhuis op deze plaats, waar het met zaalverhuur mogelijk is om allerlei feesten en partijen te organiseren. Zij voorzien overlast, en menen dat dit niet de bedoeling kan zijn, als de gemeente serieus streeft naar verbetering van de leefbaarheid van de wijk.
 4. Op de voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn levensbeschouwende voorzieningen mogelijk. Insprekers geven aan deze beschrijving erg ruim te vinden en menen dat niet iedere levensbeschouwende voorziening in hun wijk past. Bij een grote kerkelijke gemeente vrezen zij onherroepelijk voor parkeeroverlast.
 5. Insprekers menen dat kinder- en jeugd opvang, welke ook mogelijk is bij de bestemming gemengd, niet in het gebouw van de Lidl past. Insprekers ervaren nu al veel overlast van hangjongeren. Elke avond, tot diep in de nacht, hangen er nu al groepen jongeren rond met housemuziek, ronkende scooters en racende auto's. Insprekers vrezen dat deze overlast alleen nog maar erger wordt wanneer er ook kinder- jeugdopvang wordt mogelijk gemaakt.
 6. De sociaal-medische voorzieningen die mogelijk zijn bij de bestemming 'gemengd' zijn nu al voornamelijk in Borrendamme gehuisvest. Insprekers zien daarom niet gebeuren dat deze voorzieningen ook in het gebouw van de Lidl komen.
 7. Op de voor 'gemengd' aangewezen gronden is ook een binnenspeeltuin mogelijk. Insprekers menen dat het gebouw zeker niet geschikt is voor een binnenspeeltuin. Kinderen maken nu eenmaal veel geluid, zeker als ze aan het spelen zijn. Insprekers geloven niet in het geluidsonderzoek, omdat ze nu al last hebben van de geluiden die de Lidl produceert. Het gebouw is oud en laat geluiden makkelijk door. Tenslotte geven insprekers aan dat het gebouw niet hoog genoeg is om allerlei klim- en klauterstellages te herbergen voor een binnenspeeltuin.
 8. Tegen dierenverzorging en hieraan gelieerde kantoren, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en ondergeschikte detailhandel op de voor 'gemengd' aangewezen gronden, hebben insprekers geen bezwaar.
 9. Op de voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn ook ondersteunende horeca-activiteiten mogelijk. Insprekers wijzen dit af. Het wordt in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk om 50 m2 horeca vrij te maken. Dit is volgens insprekers slecht te controleren. Bovendien leidt uitgifte van drank en food tot overlast in de buurt. De aantrekkingskracht van jeugd zal hierdoor alleen maar toenemen, met als gevolg nog meer overlast voor de buurt, niet in de laatste plaats door lange openingstijden.
 10. Insprekers zijn tegen het toestaan van speelvoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming 'gemengd'. Een buitenspeeltuin, gekoppeld aan buiten speelvoorzieningen zal de rust in de buurt niet bevorderen. Hiermee wordt volgens insprekers het zelfde probleem geschapen als met de voorziening bij de Willibrordusschool. Na jaren van protest is die voorziening eindelijk verplaatst. Ook op de nieuwe locatie kan dit overlast geven, hetgeen nog geëvalueerd moet worden. Ook daar lijkt cameratoezicht al noodzakelijk.
 11. Insprekers verwachten langdurige leegstand van het gebouw waar nu de Lidl in is gevestigd. Door leegstand voorzien zij achteruitgang van de buurt. Denk aan overlast door krakers, criminelen, hangjongeren en vandalen. Gebouwen als de Ark in Renesse, de oude Praxis in Zierikzee, Mondragon en het pand aan de Zeelandbrug hebben ook lang leeg gestaan of staan nog leeg, en zijn nu niet bepaald pareltjes voor de gemeente. Het is bovendien niet de eerste keer dat dit gebouw aan de Schelphoekstraat leeg komt te staan. Insprekers hebben dit de afgelopen jaren al eerder mogen meemaken, en wensen die niet nogmaals te doen.
 12. Insprekers vinden het beter als de bestemming aan de Schelphoekstraat wordt veranderd in 'wonen', in plaats van 'gemengd'. Daardoor zou de gemeente een heleboel problemen kunnen voorkomen. Insprekers wijzen op een tekort aan levensloop bestendige woningen op Schouwen-Duiveland. De locatie van de Lidl is een prima locatie om deze woningen te bouwen. Ook wordt er op deze manier aan 'inbreiding' op basis van het woningcontingent gedaan, door te bouwen in Zierikzee op een vrijkomende locatie. Insprekers menen dat ook al is er nu veel grond beschikbaar om te bouwen, de gemeente deze unieke kans niet voorbij mag laten gaan.
 13. Insprekers geven aan dat door de bestemming 'gemengd' toe te kennen aan de locatie van de Lidl, de waarde van hun woningen onder druk komt te staan. Door de nieuwe mogelijkheden op de locatie vrezen zij voor waardevermindering van hun woningen.
 14. Wat betreft de locatie Haringvlietplein geven insprekers aan dat hun verwachting ten aanzien van het verkeersaanbod niet overeen komt met het in opdracht van de gemeente uitgevoerde

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

onderzoek. Het is in de zomermaanden nu al lastig om de stad vanuit Poortambacht te verlaten. Door de bouw van twee mega grote supermarkten op het Haringvlietplein zal het verkeersaanbod sterk toenemen, ook door het vrachtverkeer voor de bevoorrading van de supermarkten. Daarnaast zal door de sluiting van de Zuidhavenpoort al het verkeer uit Poortambacht en de binnenstad over de Laan van St. Hilaire moeten om de stad te verlaten. Bij calamiteiten is dit de enige ontsnappingsmogelijkheid. Insprekers voorzien hierin grote verkeersproblemen. Zeker op drukke momenten vrezen zij dat het voor brandweer, ambulance en politie een probleem wordt om op tijd ter plaatse te zijn, met alle gevolgen van dien.

Beantwoording

1. Door Wematech Milieu Adviseurs is onderzoek gedaan naar een goed woon- en leefklimaat (quickscan d.d. 12 mei 2017). Uitgangspunt in dat onderzoek was dat uitsluitend functies uit milieucategorie 1 worden toegestaan. Evenwel constateren we dat in de regels een aantal functies waren opgenomen die niet in categorie 1 passen, namelijk educatieve voorzieningen, kinder- en jeugdropvang en een binnenspeeltuin. Deze zijn geschrapt uit artikel 5.1.1 onder a. en dus niet rechtstreeks mogelijk. Deze functies zijn uitsluitend toelaatbaar indien uit nader onderzoek is gebleken dat, gelet op de specifieke verschijningsvorm van de nieuwe functie, voor de omgeving nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indien er bijvoorbeeld een aanvraag zou komen voor het realiseren van een sportschool, die past binnen categorie 2, dan moet eerst aangetoond worden, dat er geen geluidsoverlast ontstaat die het woon- en leefklimaat zou aantasten. Het college van burgemeester en wethouders heeft in een dergelijk geval de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan zoals beschreven in artikel 5.6. Met deze flexibiliteitsbepaling is gewaarborgd dat elke functie die er komt afgestemd is op de woonomgeving. Wat betreft de suggestie van de omwonenden om detailhandel toe te staan op de locatie van de huidige Lidl aan de Schelphoekstraat heeft de gemeente bewust beleidsmatig een andere keuze gemaakt. Detailhandel moet zich in de eerste plaats concentreren in het centrum van Zierikzee. Grootschalige of volumineuze detailhandel kan daarnaast plaatsvinden op de daarvoor aangewezen locaties zoals het Haringvlietplein. Ook in het beleid van de provincie is bundeling van grootschalige/volumineuze detailhandel vastgelegd. De locatie aan de Schelphoekstraat komt niet voor grootschalige of volumineuze detailhandel in aanmerking. Gelet op het uitgevoerde onderzoek naar de behoefte aan GDV/PDV (BSP, Effecten en afweging volumineuze & grootschalige detailhandel Haringvlietplein Zierikzee d.d. 13 juli 2017) blijkt dat er ook geen marktruimte is om, naast de 2^e fase van Haringvlietplein nog extra vierkante meters aan GDV/PDV toe te staan. Op dit moment is er nog geen concrete invulling van het pand aan de Schelphoekstraat bekend. Het ligt dan ook in de rede om een ruime bestemming op te nemen om op die manier meer mogelijkheden voor herinvulling te geven. Hoe krasser de bestemming wordt geformuleerd, hoe groter de kans op leegstand en dus op verpaupering is.
2. Zoals aangegeven onder 1. worden educatieve voorzieningen niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Een nieuwe invulling van het gebouw zal mogelijk gepaard gaan met (grootschalige) verbouwingen waarbij voldaan moet worden aan de eisen die het Bouwbesluit daaraan stelt, bijvoorbeeld aan daglichttoetreding. Vanuit die optiek kan niet op voorhand voorkomen worden dat gevelopeningen worden gerealiseerd op plaatsen waar dat nu feitelijk niet het geval is. In de huidige situatie is het Lidl ook toegestaan om ramen te realiseren aan de zijden waar dat nu niet het geval is. Wij zullen in de besprekingen met Lidl en eventuele potentiële kopers uw zorgen delen en daar waar mogelijk vragen om hiermee rekening te houden. Uit oogpunt van goed nabuurschap kunnen dan op voorhand mogelijk maatregelen worden genomen (situering van ramen, gebruik van melkglas,...). In het bestemmingsplan wordt toegevoegd dat de functies op de verdieping ondersteunend moeten zijn aan de hoofdfunctie op de begane grond, waardoor de gebruiksintensiteit van eventuele ruimten op een verdieping beperkt is.
3. Een buurthuis is niet rechtstreeks mogelijk omdat deze op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in categorie 2 valt. Pas na de afweging zoals genoemd onder 1 ten aanzien van het woon- en leefklimaat in de omgeving kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het bestemmingsplan. Voor zover het gaat om horeca-activiteiten moet opgemerkt worden dat dit geen hoofdactiviteit mag zijn, maar uitsluitend een ondersteunende activiteit aan de hoofdfunctie.
4. Door het opnemen van een regel dat elke functie moet voldoen aan daarvoor vastgestelde parkeernormen wordt gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Indien niet aan de gestelde parkeernorm wordt voldaan, dan is de functie niet toelaatbaar. Hiertoe is in artikel 5.5.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
5. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' valt een kinderopvang in milieucategorie 2. Deze milieucategorie wordt zoals vermeld onder 1. niet rechtstreeks toegelaten.

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

In voorkomend geval wordt eerst door burgemeester en wethouders een afweging gemaakt waarbij de aard en de omvang van de activiteit wordt afgewogen tegen het leefklimaat van omwonenden.

6. Er is voor gekozen om meerdere functies rechtstreeks mogelijk te maken. Welke functie uiteindelijk daadwerkelijk wordt gerealiseerd is nog niet bekend. Hoe specifieker de bestemming wordt geformuleerd des te kleiner de kans dat het tot een herinvulling van het pand komt. Sociaal-medische voorzieningen worden naar aard en omvang passend geacht in deze woonomgeving.
7. Ook de binnenspeeltuin valt onder milieucategorie 2. De regel is aangepast zodat een binnenspeeltuin niet rechtstreeks mogelijk is. Ook daarvoor is een nadere afweging nodig. Afhankelijk van de omvang en de te nemen bouwkundige maatregelen kan het college afwijken van het bestemmingsplan. Hoewel uitgegaan wordt van gebruik van het bestaande pand is het niet uitgesloten dat nieuwbouw plaatsvindt binnen de daarvoor opgestelde bouwregels.
8. De bestemmingsomschrijving is aangepast waardoor (gedeeltelijk) tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van insprekers. Voor een aantal functies is een nadere afweging noodzakelijk indien deze zich aandienen.
9. Er is geen zelfstandige horeca mogelijk. Alleen ondergeschikte, aan de functie verbonden, horeca is mogelijk. De mening van omwonenden dat dit rechtstreeks tot overlast in de omgeving zal leiden delen wij niet. Overigens is in een dergelijk geval de Drank- en horecawet van toepassing, waardoor openingstijden etc. gereguleerd worden.
10. De buitenruimte met de bestemming 'Gemengd' is beperkt, op het huidige parkeerterrein is de bestemming 'Gemengd' niet van toepassing, maar is uitsluitend een parkeerterrein toegestaan. Doordat een binnenspeeltuin niet rechtstreeks mogelijk is en er weinig buitenruimte is binnen de bestemming gemengd delen wij de angst voor verwachte overlast niet.
11. Juist om langdurige leegstand te voorkomen nemen we verschillende gebruiksmogelijkheden op. De huidige eigenaar van het pand is reeds in overleg met verschillende partijen over een mogelijke invulling van het pand. Op dit moment is dat nog niet concreet, echter de eigenaar wenst uit financieel-economisch oogpunt ook graag een nieuwe invulling aan het pand te geven. In de situaties waarnaar wordt verwezen was niet de bestemming die herinvulling blokkeerde, maar waren dat privaatrechtelijke belemmeringen. Deze situatie is daarom niet vergelijkbaar.
12. Het toevoegen van woningen op deze locatie past niet in de Woonvisie 2013-2023 en de daaraan gerelateerde woningmarktafspraken. Hoewel deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt niet onlogisch is als woongebied is er voor gekozen om bestaande bouwtitels te benutten danwel te saneren, in het licht van de opgave die Zierikzee heeft om het teveel aan woningen in de planning naar beneden bij te stellen.
13. Indien insprekers van mening zijn dat zij door de bestemmingswijziging schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening kan blijven dan is het mogelijk om, binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
14. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording onder punt 5 bij I-1. Er wordt een nadere studie gedaan naar de toekomstige ontsluiting van Zierikzee. Aanvullend wordt nog vermeld dat in geval van calamiteiten de Zuidhavenpoort opengesteld kan worden voor gemotoriseerd verkeer.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De redactie van artikel 5.1.1 wordt aangepast. De Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt aangepast. Er wordt een nieuw lid 5.5.2 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid bij een nieuwe functie. Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd ter plaatse van de verkeersbestemming aan de Schelphoekstraat, waardoor op die locatie uitsluitend een parkeerterrein is toegestaan.

I-3 Insprekers Boerenweg 8a, Zierikzee

Ingekomen 21 juli 2017

Samenvatting reactie

1. Insprekers vrezen dat er bij de nieuwbouw van de winkels aan het Haringvlietplein, koelwagens, koelinstallaties, airco's en vriezers achter de gebouwen zullen komen, welke geluidsoverlast kunnen veroorzaken. In het nieuwe bestemmingsplan is het voorstel om een aarden wal tussen de Boerenweg en de nieuwe bebouwing te maken, van 1,60 meter hoog, met daarop bebossing. Insprekers geven echter aan dat bomen in de winter kaal zijn en dan onvoldoende geluidsoverlast kunnen tegengaan. Ook zal er bij nieuwe aanplant de eerste 3 jaar geluidsoverlast zijn (zelfs op

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

- zondag) omdat deze aanplant nog moet groeien. Insprekers verzoeken daarom om een geluidsscherm van 2 meter of hoger (net als langs de N59) te plaatsen, bovenop de voorgestelde aarden wal, met struiken en bomen er omheen.
2. Insprekers verzoeken de bestaande beplanting aan de Boerenweg te laten staan. Deze staat nu niet ingetekend op de tekening.
 3. Insprekers ervaren nu al genoeg geluidsoverlast van de airco's van Leen Bakker en de World of Drinks. Daarom verzoeken ze om bij de nieuwbouw de airco's, koelingen, vriezers etc. te voorzien van dempers om het geluid te beperken.
 4. Insprekers stellen voor om in het weekend en op feestdagen de leveringen welke achter de gebouwen plaatsvinden, toe te staan van 10 tot 17 uur. Voor en na deze tijdstippen vragen zij om zondagsrust. Door de week stellen zij voor om te leveren van 7 tot 20 uur.
 5. Insprekers vragen om na de nieuwbouw niet langer toe te staan om koelwagens achter de gebouwen te parkeren. Deze staan nu regelmatig aan de westzijde van de woning van insprekers aan de Boerenweg 8a, wat niet prettig is om de hele nacht naar te luisteren. Insprekers willen graag dat er een hek wordt geplaatst naar de achterkant van de gebouwen, welke enkel open gaat op eerder voorgestelde tijden. Dit is tevens inbraakveilig.
 6. Insprekers vragen om aan de achterzijde van de nieuwe gebouwen, in de richting van de Boerenweg, geen ramen te plaatsen boven de 3 meter hoogte.
 7. Insprekers willen in de voorgestelde waterpartij geen stilstaand water, omdat dit muggen aantrekt.

Beantwoording

1. De reactie gaf aanleiding om het akoestisch onderzoek nader tegen het licht te houden. Het akoestisch onderzoek is aangevuld, er is nu ook rekening gehouden met achteruitrijdsignalen van vrachtwagens ten behoeve van bevoorrading. Uit het onderzoek blijkt dat, indien er geen laad- en losactiviteiten plaatsvinden in de nachtperiode (tussen 23.00 uur en 07.00 uur) er geen maatregelen nodig zijn om te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Indien er in de nachtperiode wel laad- en losbewegingen zijn dan is een geluidswerende voorziening met een lengte van 75 meter en een hoogte van 4 meter noodzakelijk. In de planvorming is geen nachtbevoorrading voorzien waardoor de genoemde geluidswerende voorziening niet noodzakelijk is. Wat betreft indirecte hinder wordt er ten aanzien van het perceel van betrokkene voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter die van toepassing is op basis van VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (SBI 2008, 471). De daarin genoemde afstanden gelden voor gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor extra afschermende maatregelen door de ontwikkelaar is geen aanleiding, echter er zal zondermeer een terreinafscheiding geplaatst moeten worden. Hoewel er formeel geen aanleiding voor is, is er begrip voor de feitelijke wijzigingen die een herinrichting van het gebied voor omwonenden met zich mee zal brengen. Daarom zal de ontwikkelaar de terreinafscheiding uitvoeren in de vorm van een geluidsabsorberend kokosscherm, vergelijkbaar met het scherm dat recentelijk langs de N59 ter hoogte van Zierikzee is geplaatst. De terreinafscheiding zal een hoogte hebben van ca. 2,5 meter.
2. De beplanting tussen de Boerenweg en de watergang blijft onaangetast. De breedte van de beplanting tussen de watergang en de nieuwe bebouwing zal smaller zijn dan in de huidige situatie. Bestaande beplanting zal wel zoveel als mogelijk worden behouden. Het zal dan voornamelijk gaan om de buitenste rij met bomen. Dit wordt aangevuld met nieuwe opgaande beplanting. Het terrein zal tevens worden voorzien van een terreinafscheiding uit te voeren in de vorm van hekwerk en ter plaatse van de expeditie aan de achterzijde van de supermarkten en aan de oostkant van de ontwikkeling voorzien van een geluidsabsorberend scherm. De terreinafscheiding zal een hoogte hebben van ca. 2,5 meter.
3. Koelinstallaties, airco's en vriezers vallen onder het Activiteitenbesluit. Daarmee wordt de geluidsproductie gereguleerd. De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat installaties mee ontworpen moeten worden in het gebouw. Daardoor ontstaat, naast dat dit visueel aantrekkelijker is, ook een zekere afschermende werking. Indien dat nodig is om te voldoen aan het Activiteitenbesluit dan wordt gebruik gemaakt van zogenaamde 'suskasten', waardoor het geluid wordt gedempt.
4. Op grond van de milieuregelgeving is het niet mogelijk om onderscheid te maken tussen weekdagen of zon- en feestdagen. Indien voldaan wordt aan de gestelde geluidseisen dan kan bevoorrading plaatsvinden. In het geval van Haringvlietplein is uit akoestisch onderzoek gebleken dat nachtbevoorrading (tussen 23.00 uur en 07.00 uur) niet kan plaatsvinden zonder maatregelen. Dat is de enige beperking die in dit kader voor dit plan gesteld kan worden op basis van de milieuregelgeving.

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

5. In de avond- en nachtperiode wordt de expeditieroute afgesloten voor (vracht)verkeer door middel van een hekwerk. Het langdurig parkeren van vrachtwagens met koelmotoren wordt hierdoor fysiek niet mogelijk gemaakt. Overigens is het niet uit te sluiten dat een vrachtwagen op enig moment even moet wachten alvorens gelost kan worden.
6. In het eerste ontwerp voor de gebouwen is aan de zijde van de woning van insprekers geen raam voorzien. Op grond van het Bouwbesluit (daglichttoetreding) of het bestemmingsplan is het plaatsen van ramen aan de achterzijde echter niet uit te sluiten. De situatie is ook niet wezenlijk anders dan in een woonstraat met aan beide zijden van de weg woningen. De gemeente geeft de opmerking van insprekers wel mee aan de ontwikkelaar met het verzoek rekening te houden met de wens van omwonenden.
7. De dimensionering van de waterpartij wordt in het kader van de uitvoering nader uitgewerkt. Uitgegaan wordt van een compacte (diepere) waterpartij in plaats van een wadi waarbij over een groot oppervlak een ondiepe watervoorziening wordt gecreëerd. Er is een aansluiting met het lokale watersysteem. Door het realiseren van een diepere waterpartij kan zich daarin een ecosysteem ontwikkelen inclusief diersoorten die muggelarven eten, waardoor het aantal muggen beperkt blijft. Dat is ook zo in de bestaande sloot rond het plangebied.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel worden in het kader van de uitvoering maatregelen getroffen zoals beschreven.

I-4 Insprekers, Boerenweg 8, Zierikzee

Ingekomen 21 juli 2017

Samenvatting reactie

1. Insprekers hebben bezwaar tegen de voorgestelde waterpartij met stilstaand water, omdat zij vrezen voor muggen.
2. Op de voorgestelde tekening lijkt het, vanaf de Boerenweg gezien, of er gras, water, en een met gras en struiken beplante geluidswal komt. In de winter zal deze wal echter kaal zijn. Insprekers hebben hier bezwaar tegen. Zij stellen voor om de bestaande situatie te handhaven, namelijk beplanting voor het water, gras en water en beplanting door middel van bomen. Insprekers geven aan dat ze er anders qua zicht er op achteruit gaan, en dat de sfeer van de Boerenweg niet ten goede zal veranderen. Zij menen dat de geluidswal te laag is, zeker gezien de geplande laad- en losplateau's.
3. Insprekers vragen om zekerheid dat de koelwagens bij de winkels niet zullen overnachten. Ook willen zij dat airco's, koelingen en vriezers geen geluid veroorzaken voor de buurt. Insprekers stellen voor deze op dempers te plaatsen.
4. Insprekers verzoeken om bij de nieuwbouw aan de achterzijde boven de 3 meter geen glas te plaatsen.
5. Insprekers stellen voor om door de week niet te laden en lossen voor 7 uur, en niet na 20 uur. In het weekend en op feestdagen vragen zij om alleen het laden en lossen toe te staan tussen 10 en 17 uur.

Beantwoording

1. De dimensionering van de waterpartij wordt in het kader van de uitvoering nader uitgewerkt. Uitgegaan wordt van een compacte (diepere) waterpartij in plaats van een wadi waarbij over een groot oppervlak een ondiepe watervoorziening wordt gecreëerd. Er is een aansluiting met het lokale watersysteem. Door het realiseren van een diepere waterpartij kan zich daarin een ecosysteem ontwikkelen inclusief diersoorten die muggelarven eten, waardoor het aantal muggen beperkt blijft. Dat is ook zo in de bestaande sloot rond het plangebied.
2. De beplanting tussen de Boerenweg en de watergang blijft onaangetast. De breedte van de beplanting tussen de watergang en de nieuwe bebouwing zal smaller zijn dan in de huidige situatie. Er wordt afgezien van het realiseren van een aarden wal. Bestaande beplanting zal zoveel als mogelijk worden behouden, daar waar nodig aangevuld met nieuwe beplanting. Het zal dan voornamelijk gaan om de buitenste rij met bomen. Aan de binnenzijde van de groenvoorziening komt een hekwerk en ter plaatse van de expeditie aan de achterzijde van de supermarkten en de oostkant van de ontwikkeling voorzien van een geluidsabsorberend scherm als terreinafscheiding. Deze heeft een hoogte van ca. 2,5 meter. In het geluidsonderzoek is rekening gehouden met de hoogte van laad- en losperrons.

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

3. In de avond- en nachtperiode wordt de expeditieroute afgesloten voor (vracht)verkeer door middel van een hekwerk c.q. slagboom. Het langdurig parkeren van vrachtwagens met koelmotoren wordt hierdoor fysiek niet mogelijk gemaakt. Overigens is het niet uit te sluiten dat een vrachtwagen op enig moment even moet wachten alvorens gelost kan worden. Koelinstallaties, airco's en vriezers vallen onder het Activiteitenbesluit. Daarmee wordt de geluidsproductie gereguleerd. De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat installaties mee ontworpen moeten worden in het gebouw. Daardoor ontstaat, naast dat dit visueel aantrekkelijker is, ook een zekere afscherpende werking. Indien dat nodig is om te voldoen aan het Activiteitenbesluit dan wordt gebruik gemaakt van zogenaamde 'suskasten', waardoor het geluid wordt gedempt.
4. In het eerste ontwerp voor de gebouwen is aan de zijde van de woning van insprekers geen raam voorzien. Op grond van het Bouwbesluit (daglichttoetreding) of het bestemmingsplan is het plaatsen van ramen aan de achterzijde echter niet uit te sluiten. De situatie is ook niet wezenlijk anders dan in een woonstraat met aan beide zijden van de weg woningen. De gemeente geeft de opmerking van insprekers wel mee aan de ontwikkelaar met het verzoek rekening te houden met de wens van omwonenden.
5. Op grond van de milieuregelgeving is het niet mogelijk om onderscheid te maken tussen weekdagen of zon- en feestdagen. Indien voldaan wordt aan de gestelde geluidseisen dan kan bevoorrading plaatsvinden. In het geval van Haringvlietplein is uit akoestisch onderzoek gebleken dat nachtbevoorrading (tussen 23.00 uur en 07.00 uur) niet kan plaatsvinden zonder maatregelen. Dat is de enige beperking die in dit kader voor dit plan gesteld kan worden op basis van de milieuregelgeving.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel worden in het kader van de uitvoering maatregelen getroffen zoals beschreven.

I-5 Inspreker, Boerenweg 2, Zierikzee

Ingekomen 2 augustus 2017

Samenvatting reactie

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen het weghalen van de bestaande beplanting aan de zijde van de Boerenweg. De geluidswal wordt een stuk lager dan de huidige beplanting.
2. Het laden en lossen van vrachtwagens gaat lawaai opleveren. Inspreker eist een garantie dat er op werkdagen niet voor 7.00 uur en na 20.00 uur wordt gelost. Daarnaast mogen op zon- en feestdagen geen koelwagens gelost worden. Gewone vrachtwagens wel tussen 10.00 uur en 17.00 uur. De overlast door koel- en vrieswagens dient tot een minimum te worden beperkt, wat betekent dat de koeling uitgezet wordt tijdens laden en lossen.
3. Er vanuit gegaan wordt dat de bouwhoogte beperkt blijft tot de hoogte van de oude Praxis.

Beantwoording

1. De beplanting tussen de Boerenweg en de watergang blijft onaangetast. De breedte van de beplanting tussen de watergang en de nieuwe bebouwing zal smaller zijn dan in de huidige situatie. Bestaande beplanting zal wel zoveel als mogelijk worden behouden. Het zal dan voornamelijk gaan om de buitenste rij met bomen. Daar waar nodig wordt dit aangevuld met nieuwe beplanting. Aan de binnenzijde van de groenvoorziening hekwerk en ter plaatse van de expeditie aan de achterzijde van de supermarkten en de oostkant van de ontwikkeling voorzien van een geluidsabsorberend scherm als terreinafscheiding. Deze heeft een hoogte van ca. 2,5 meter.
2. In het Activiteitenbesluit zijn regels gesteld over bevoorrading waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen weekdagen of zon- en feestdagen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat zonder maatregelen (een geluidswerende voorziening van 75m lang en 4m hoog) niet aan de gestelde geluidsnormen kan worden voldaan in de nachtperiode (tussen 23.00 uur en 07.00 uur). In het plan wordt niet uitgegaan van laad- en losbewegingen in de nachtperiode. Tussen 7.00 uur en 23.00 uur kan wel worden voldaan aan de daarvoor geldende geluidsnormen. De bedoelde geluidswerende voorziening van 4 meter hoog wordt niet aangelegd. Wel wordt voorzien in een terreinafscherming in de vorm van een geluidsabsorberende kokosscherm met een hoogte van ca. 2,5 meter. Koelinstallaties, airco's en vriezers vallen ook onder het Activiteitenbesluit. Daarmee wordt de geluidsproductie gereguleerd. In de avond- en nachtperiode wordt de expeditieroute afgesloten voor (vracht)verkeer door middel van een hekwerk c.q. slagboom. Het langdurig parkeren van vrachtwagens met koelmotoren wordt hierdoor fysiek niet mogelijk gemaakt.

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

Overigens is het niet uit te sluiten dat een vrachtwagen op enig moment even moet wachten alvorens gelost kan worden.

3. De bouwhoogte wordt maximaal 8 meter.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel worden in het kader van de uitvoering maatregelen getroffen zoals beschreven.

I-6 Gijs Heutink Advocaten namens inspreker, Haringvlietplein 3, Zierikzee

Ingekomen 31 juli 2017

Samenvatting reactie

1. Duidelijk moet worden gemaakt wat de concrete gevolgen van het project zijn voor de inspreker. De inhoud van (fase 1 van) het voorontwerp brengt voor de inspreker een grote mate van rechtsonzekerheid met zich mee. Niet duidelijk is wat de effecten van (fase 1 van) het onderhavig voorontwerp bestemmingsplan zijn op (onder meer):
 - de normale bedrijfsvoering en de bedrijfsactiviteiten zoals die plaatsvinden in het kantoorpand Haringvlietplein 3;
 - de ontsluiting en bereikbaarheid van het kantoorpand op korte en langere termijn;
 - de zichtbaarheid/representativiteit van het kantoorpand;
 - de gevolgen van fase 1 voor de verkeerssituatie en verkeersveiligheid rondom het kantoorpand;
 - de gevolgen van fase 1 voor de parkeergelegenheden rondom het kantoorpand;
 - de gevolgen van de aanleg van de detailhandel (waaronder twee supermarkten) rondom en op het perceel Haringvlietplein 3;
 - de bereikbaarheid en uitstraling van het gebied rondom het perceel Haringvlietplein 3 tijdens en na de realisering van fase 1;
 - de beoogde maatregelen ter beperking van overlast voor de gebruikers van het kantoorpand tijdens en na de aanleg van fase 1;
 - de te lijden schade als gevolg van het voorontwerp.
2. De kantoorwerkzaamheden mogen niet op onevenredige of onaanvaardbare wijze worden beperkt. Inspreker wil graag bevestigd zien dat de kantoorwerkzaamheden op normale wijze kunnen worden voortgezet, zowel in de aanlegfase als in de eindsituatie. Graag wordt vernomen dat de reguliere ontsluiting van Haringvlietplein 3 nu en in de (nabije) toekomst gewaarborgd blijft.
3. Inspreker verleent geen goedkeuring voor de uitvoering van het bestemmingsplan ten koste van eigendommen en verzetten zich tegen een wijziging van de bestemming van hun gronden.
4. Onduidelijk is wat de gemeente met deze gronden wil. Het lijkt erop dat de gemeente de uitwerkingsplicht uitsluitend heeft opgenomen om te bewerkstelligen dat voor 28 mei 2018 (datum afloop voorkeursrecht) een bestemmingsplan is vastgesteld. Inspreker heeft de gronden eerder aan de gemeente aangeboden, maar bij brief van 20 maart 2013 is dit afgewezen. Ondanks de vestiging van het voorkeursrecht was de gemeente kennelijk toch niet geïnteresseerd in de gronden.
5. Er is geen enkel overleg gevoerd met inspreker, noch over een buiten bedrijfstelling van de onderneming, noch over het wegbestemmen van het perceel. Er is uitsluitend op 13 juni 2017 een brief gezonden door de gemeente. Daaruit leidt inspreker af dat de gemeente de gronden van betrokkene bewust beoogt weg te bestemmen. Inspreker acht het zinvol en wenselijk dat de gemeente tijdig in overleg treedt met betrokkene en maken hiervoor graag een afspraak.
6. Onduidelijk is op welke termijn de gemeente fase 2 wenst te ontwikkelen omdat er zich geen exploitatieplan bevindt bij de ter inzage gelegde stukken.
7. Inspreker acht het onzeker dat het uitwerkingsplan binnen de planperiode (10 jaar) van het moederplan wordt uitgewerkt omdat nog onzeker is of het uitvoerbaar is. Er moet nog advies worden gevraagd aan (planologisch) deskundigen. De gemeente geeft ook zelf aan dat de knip is ingegeven om de economische uitvoerbaarheid van fase 2 te kunnen borgen en ruimte voor overleg met belanghebbenden te bieden. Nu de economische uitvoerbaarheid en de uitkomst van het overleg met belanghebbenden nog ongewis is, is het plan niet uitvoerbaar.
8. Het voorontwerp (fase 1 en fase 2) leidt tot schade voor inspreker. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan:
 - waardedaling van het vastgoed;
 - verslechtering van de verhuurbaarheid van het vastgoed en daarmee samenhangende daling van de te realiseren huuropbrengst;

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

- kosten voor de aanpassing van de percelen en daarop gelegen gebouwen en bouwwerken ter bestrijding van overlast;
 - schade aan percelen en daarop gelegen panden ten gevolge van de feitelijke uitvoeringswerkzaamheden (verzakking, scheurvorming etc.);
 - omzetsdaling door verminderde bereikbaarheid van de op de percelen gevestigde bedrijven;
 - noodzakelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten teneinde langdurige schade danwel faillissement van bedrijven te voorkomen als gevolg van dusdanige verslechterde bereikbaarheid en overlast waardoor de normale bedrijfsuitoefening onmogelijk wordt.
- Graag wordt vernomen hoe bij de vaststelling van het plan wordt omgegaan met deze schade.
9. Het voorontwerp is in strijd met de noodzakelijke zorgvuldigheid voorbereid omdat niet ingegaan is op de gevolgen van fase 2 welke zal leiden tot een ontmanteling van de bedrijfsactiviteiten en mogelijk een onteigening van de gronden.
 10. Geconcludeerd wordt dat onvoldoende inzicht wordt gegeven in de effecten van fase 1 op het perceel van inspreker en het voorontwerp onvolledig is en onzorgvuldig is voorbereid. Daarnaast is niet duidelijk op welke termijn fase 2 wordt uitgevoerd. Dit leidt tot rechtsonzekerheid en onduidelijkheid. Inspreker verzet zich tegen bestemmingswijziging. In het voorontwerp wordt niet ingegaan op de door de betrokkene te lijden schade en deze lijkt ook niet meegenomen te zijn in de economische uitvoerbaarheid. Het voorontwerp is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, een evenredige belangenafweging en het motiveringsbeginsel.

Beantwoording

1. In paragraaf 4.3, figuur 17/18 van de toelichting van het bestemmingsplan is de gewenste fasering aangegeven op tekening. Het plaatje hieronder geeft de situatie tussen fase 1 en fase 2 weer. De bestaande ontsluitingsstructuur van het pand van betrokkene blijft in vergelijkbare vorm aanwezig na realisatie van fase 1. De bereikbaarheid van het pand wijzigt niet. Wat betreft zichtbaarheid en representativiteit moet opgemerkt worden dat door de herstructurering in fase 1, er een opwaardering van de omgeving plaatsvindt. De ontsluiting en inrichting is er ook specifiek op geënt om de huidige kavels/panden van fase 2 te voorzien van de benodigde ontsluiting en parkeerfaciliteiten. Een verpauperde situatie wordt aangepakt, waardoor het geheel in positieve zin wordt beïnvloed. Ook in de tussenliggende periode voordat fase 2 wordt ontwikkeld ontstaat meer activiteit welke tot een positieve invloed leidt. In fase 1 wordt in voldoende mate voorzien in nieuwe parkeerplaatsen. Voor betrokkene blijft het parkeren op eigen terrein van toepassing. Het realiseren van fase 1 zal voor de omgeving merkbaar zijn. Zoveel als mogelijk wordt ook in de uitvoeringsfase rekening gehouden met de omgeving. Ten aanzien van eventueel te lijden planschade is de regeling als bedoeld in afdeling 6.1 (tegemoetkoming in schade) Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat het vaststellen van de uit te werken bestemming geen zelfstandige grondslag voor planschade is. Uit jurisprudentie blijkt dat pas op het moment dat het plan is uitgewerkt concreet zicht is op de werkelijk te lijden schade. (ECLI:NL:RVS:2017:326)



Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

2. De kantoorwerkzaamheden van betrokkene worden door de aanleg van fase 1 niet op onaanvaardbare wijze doorkruist. Zondermeer blijft de aansluiting op de Grevelingenstraat ook in de aanlegfase open, waardoor de bereikbaarheid van het pand is gegarandeerd. Fase 2 is er wel op gericht om in overleg het pand van betrokkene te amoveren en een ontwikkeling ten aanzien van grootschalige detailhandel tot stand te brengen. Dit is, zoals bekend bij inspreker, vastgelegd in de Structuurvisie Haringvlietplein. Zolang niet overgegaan wordt tot ontwikkeling van fase 2 kan betrokkene het pand voor kantoordoeleinden blijven gebruiken. De huidige activiteiten kunnen op basis van het in het bestemmingsplan opgenomen overgangsrecht worden voortgezet.
3. Voordat tot ontwikkeling van fase 2 wordt overgegaan, worden afspraken met betrokkenen gemaakt over aankoop van de benodigde gronden en gebouwen. Sinds het indienen van de inspraakreactie heeft een eerste overleg plaatsgevonden tussen de projectontwikkelaar en betrokkenen.
4. Omdat de gemeente c.q. de ontwikkelaar nog niet over alle benodigde gronden in fase 2 kan beschikken is een uitwerkingsverplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het concreet neerleggen van bouwvlakken is het op dit moment nog te vroeg. In 2013 zijn de gronden door betrokkene eerder aangeboden. Op dat moment was de ontwikkelingsvisie nog niet gereed en was er nog geen zicht op een ontwikkelaar die een en ander tot stand zou brengen. Derhalve is op dat moment afgezien van aankoop van de locatie door de gemeente.
5. Reeds in 2012 is een besluit genomen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Vervolgens heeft verlenging plaatsgevonden en is ook de Structuurvisie Haringvlietplein in 2015 vastgesteld. Over deze zaken is betrokkene geïnformeerd. In juni 2017 is betrokkene uitgenodigd voor een bijeenkomst met eigenaren. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Omdat de focus tot op heden op de realisatie van fase 1 heeft gelegen was nog niet eerder een concrete afspraak gemaakt. Ondertussen, na het indienen van de inspraakreactie, is wel een overleg geweest tussen de ontwikkelaar en betrokkenen. Daarin zijn afspraken gemaakt over vervolgstappen om te komen tot een aankoop van het perceel.
6. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan wordt een exploitatieplan ter inzage gelegd.
7. Sinds de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is het behoefte-onderzoek naar grootschalige detailhandel beschikbaar gekomen. De rapportage 'Effecten en afweging volumineuze en perifere grootschalige detailhandel Haringvlietplein Zierikzee' d.d. 13 juli 2017 wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Artikel 4.2.1 onder c, zoals die was opgenomen in het voorontwerp is verwijderd in het ontwerpplan.
8. Voor de feitelijke bouwwerkzaamheden in fase 1 zal er door de aannemer een opname plaatsvinden van gebouwen in de omgeving. Dit zal ook tijdens de bouw worden gemonitord. Eventuele schades als gevolg van de werkzaamheden zijn op die wijze in beeld. Er kan in een dergelijk geval naar een passende oplossing worden gezocht, waarbij de financiële gevolgen ten laste komen van de ontwikkeling. Het is geenszins de bedoeling dat betrokkene kosten gaat maken voor aanpassing van percelen en gebouwen. In het eerstvolgende overleg tussen betrokkene en gemeente zal ook gesproken worden over de eventuele overlast die tijdens de bouwperiode van fase 1 kan ontstaan. Voor omzetting zien wij geen aanleiding, aangezien de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet. De gemeente en de ontwikkelaar zijn daarnaast bereid om mee te zoeken naar een passende alternatieve locatie voor het ter plaatse gevestigde bedrijf. Zoals aangegeven in de beantwoording onder nummer 1. wordt het gebied juist opgewaardeerd, ook in de tussenfase zal dit een positief effect hebben voor de locatie van betrokkenen. In verband met de taxatiewaarde van de huidige en toekomstige bestemming is een waardedaling niet aan de orde. Gelet op de opwaardering in fase 1 zal ook een verslechtering van de verhuurbaarheid niet aan de orde zijn.
9. De gemeente deelt deze mening niet. De bestemmingsplanprocedure en het proces om te komen tot overname van de betrokken gronden is er juist op gericht zorgvuldig om te gaan met ieders belangen. Daarbij wordt in eerste instantie ingezet op minnelijke verwerving van de gronden.
10. Verwezen wordt naar hetgeen onder 1 t/m 9 is gesteld.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Artikel 4.2.1 onder c zoals opgenomen in het voorontwerp is verwijderd. Aan de toelichting wordt de rapportage 'Effecten en afweging volumineuze en perifere grootschalige detailhandel Haringvlietplein Zierikzee' d.d. 13 juli 2017 toegevoegd. Daaraan wordt in de toelichting ook aandacht besteed.

I-7 Van de Sanden & Peters, namens inspreker, Deltastraat 24, Nieuwerkerk

Ingekomen 1 augustus 2017

Samenvatting reactie

1. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert met betrekking tot detailhandel in bestemmingsplannen als vaste lijn dat degelijk dient te worden onderbouwd dat de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling in regionaal verband aanvaardbaar is, in die zin dat deze niet zal gaan leiden tot structurele leegstand. Verwezen wordt naar een aantal uitspraken. Een dergelijk onderzoek is eens te meer van belang nu er sprake is van een grote onderlinge samenhang van de regionale detailhandelsmarkt in de gehele gemeente Schouwen-Duiveland. Ten onrechte heeft een dergelijk degelijk en onafhankelijk distributie-planologisch onderzoek niet plaatsgevonden.
2. Indien het rapport 'effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein' van Bureau Stedelijke Planning als zodanig heeft te gelden dan voldoet dit niet aan de daaraan te stellen eisen:
 - Het rapport is uitgevoerd in opdracht van de projectontwikkelaar en slechts kort voor het in procedure brengen van het voorontwerp ingediend. De objectiviteit van de conclusies en aanbevelingen is minst genomen twijfelachtig. Het heeft er alle schijn van dat naar de gewenste uitkomst is toegewerkt. De conclusie 'In lijn met de beleidskaders adviseren wij...' wijst er sterk op dat er een rapport is geschreven dat op voorhand als doel had reeds gemaakte bestuurlijke keuzes te onderbouwen in plaats van voorafgaand aan besluitvorming objectief te onderzoeken welke gevolgen zouden zijn van een dergelijk besluit.
 - Niet duidelijk is wat de exacte vraagstelling van de opdrachtgever was en wanneer deze is geformuleerd. Evenmin is duidelijk of de gemeente hierbij was betrokken. Onduidelijk is of het onderzoek aan de daaraan te stellen methodologische eisen voldoet. Het is zeer de vraag of de gehanteerde onderzoeksmethode in dit geval toereikend was.
 - Bij gebrek aan voldoende transparantie zijn de uitkomsten van het onderzoek zodanig dat op basis daarvan geen beleidsbeslissingen kunnen worden genomen. Er blijkt niet dat de gemeente kritisch is geweest naar het rapport door zonder degelijke toetsing de uitkomsten integraal over te nemen.
 - Het rapport is gebaseerd op onjuiste en/of onvolledige gegevens en hypothesen. Voorbeelden:
 - a. de veronderstelde behoeften van consumenten en ondernemers worden nergens onderbouwd;
 - b. de onlosmakelijke samenhang tussen de diverse locaties in de gemeentelijke detailhandelsmarkt wordt nergens onderzocht of erkend;
 - c. de effecten van de scenario's worden slechts zeer globaal aangeduid en zijn niet, althans onvoldoende, cijfermatig onderbouwd;
 - d. de gecalculerde behoefte aan extra winkelvloercapaciteit is vooral op niet of onvoldoende onderbouwde aannames gebaseerd en sluit geheel toevallig vrijwel naadloos aan op de behoefte aan extra meters voor het Haringvlietplein;
 - e. de conclusie om ondanks voorziene structurele nadelig gevolgen van de beoogde ontwikkeling op omzet en leegstand, het gebrek aan draagvlak bij Zierikzeese ondernemers en de te verwachten parkeerproblemen toch te adviseren om daarmee door te gaan, is volstrekt onbegrijpelijk. Deze conclusie kan mogelijk slechts worden verklaard door de uitdrukkelijke wens van de opdrachtgever en de daarmee door u reeds gemaakte afspraken.
3. Geconcludeerd wordt dat onvoldoende is onderzocht en onderbouwd wat de effecten zijn van het project en daarmee ook niet deugdelijk geconstateerd kon worden dat de gevolgen aanvaardbaar zijn. Uit het rapport blijkt dat het project ruimtelijk het minst wenselijke alternatief is dat leidt tot de meeste structurele omzetsderving en leegstand en het minste draagvlak heeft.
4. Bestemmingsplannen mogen niet strekken tot regulering van concurrentieverhoudingen. Regulering van concurrentieverhoudingen kan bestaan uit het beschermen van reeds gevestigde bedrijven tegen nieuw te vestigen bedrijven, maar ook uit het beschermen van nieuwe bedrijven door bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling te belemmeren. Het voorontwerpbestemmingsplan blijkt, in het stadium waarin het nog lang niet is vastgesteld, laat staan onherroepelijk is, haar schaduwen in voornoemde zin al vooruit te werpen. Haaks op het advies van de onafhankelijke bezwarencommissie is het verzoek tot tijdelijke uitbreiding van Albert Heijn te Burgh-Haamstede afgewezen. Uit de motivatie daarvoor blijkt dat het voorontwerp voor het Haringvlietplein ertoe strekt om nieuwe supermarktinitiatieven buiten Zierikzee, zelfs indien ze tijdelijk zijn, onmogelijk te maken. Er is sprake van strijd met het verbod om via bestemmingsplannen concurrentieverhoudingen te reguleren.

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

5. De uitgevoerde mobiliteitstoets concludeert dat het plan zowel verkeerskundig als qua parkeerbalans voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Deze conclusie is gebaseerd op de zogeheten CROW-normen. Ten onrechte wordt aan deze normen een quasi-wettelijke status toegekend die deze niet hebben. Eveneens wordt er voorbij gegaan aan de vraag of er factoren of omstandigheden aanwezig zijn die zouden kunnen nopen tot het afwijken van deze normen. De conclusies die uitsluitend hierop zijn gebaseerd, opnieuw in opdracht van de ontwikkelaar, zijn door de gemeente ten onrechte zonder enige eigen toetsing overgenomen.
6. In het kader van de beoogde ontwikkeling van het Haringvlietplein zijn er namens het college harde toezeggingen gedaan aan inspreker. In 2014 zijn er diverse gesprekken geweest. Aan inspreker is toen gevraagd of hij interesse had om de full-service supermarkt te realiseren, waarop bevestigend is geantwoord. Toegezegd is dat inspreker de eerste partij was om zich aan het Haringvlietplein te vestigen, de wethouder wilde graag een lokale ondernemer aan tafel. In strijd met deze gerechtvaardigde verwachtingen is zonder nader overleg contact gezocht met andere - niet lokale - marktpartijen om zonder inspreker het Haringvlietplein te ontwikkelen. De gemeente handelt in strijd met gewekte gerechtvaardigde verwachtingen.
7. Gesteld wordt dat de financiële risico's bij de initiatiefnemer liggen. De realisatie van het project is echter ook afhankelijk van een verleende subsidie die onder strikte voorwaarden aan de gemeente is verleend. De subsidie moet worden aangewend ten behoeve van alle ondernemers in de gemeente. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan omdat de gemeente zich uitsluitend richt op enkele ondernemingen die in Zierikzee zijn gevestigd en die niet uit de regio afkomstig zijn.
8. Ook is als voorwaarde gesteld dat voor 1 januari €1.6000.000,- aan subsidiabele uitgaven moeten zijn gedaan. Het is niet duidelijk of de gemeente - tijdig - aan alle voorwaarden heeft voldaan. Indien dat niet het geval zou zijn, is het denkbaar dat in het kader van de vaststelling van de subsidie door de provincie deze niet volledig conform verlening wordt vastgesteld. Een gehele of gedeeltelijke terugbetaling aan de provincie kan zeer waarschijnlijk niet op de initiatiefnemer worden verhaald.
9. Anders dan dat er wordt gesteld, is er geen sprake van dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan verzekerd is en dat de gemeente daarbij geen enkel financieel risico zou lopen.
10. Gelet op de verwachte omzetsderving en leegstand is het ontstaan van planschade denkbaar. Daarop wordt onvoldoende ingegaan. Een verwijzing naar niet bijgevoegde overeenkomsten voldoet niet. De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor tegemoetkoming, ongeacht eventueel verhaal daarvan op derden.
11. Gelet op de door inspreker geconstateerde gebreken, onder andere bestaande uit onzorgvuldige voorbereiding, ondeugdelijke belangenafweging, onevenredige benadeling en tekortschietende motivering wordt verzocht het voorontwerp in te trekken, danwel aan te passen zodat de gebreken zijn gerepareerd.

Beantwoording

1. Het gemeentelijk detailhandels- en supermarktbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsstructuurvisie (DSV) 2014, met als basis een distributie-planologisch onderzoek. Uitwerking heeft plaats gevonden in de Structuurvisie (SV) 2015. De voorgenomen ontwikkeling van het Haringvlietplein in Zierikzee past binnen die vastgestelde beleidskaders. De (supermarkt)ontwikkeling van het Haringvlietplein valt te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is artikel 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing, ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vergt dat de behoefte aan de voorzieningen inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief en kwalitatief. De uitkomsten van het onderzoek komen tegemoet aan strenge(re) eisen vanuit de wetgeving (de vereiste toelichting zoals voorgeschreven in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking') en relevante jurisprudentie. Vaste lijn van de jurisprudentie is dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan niet tot overcapaciteit, en daarmee tot een onaanvaardbare toename van de leegstand zal leiden, met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Er heeft conform de vereisten vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking onderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten zijn verwoord in de rapportage 'Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein' (17 februari 2017).
2. De gemeente Schouwen-Duiveland is nadrukkelijk betrokken geweest vanaf de start (opdrachtformulering) tot afronding van het eindrapport, en onderschrijft de uitkomsten van het eindrapport. Dat de rapportage dateert van kort voor de terinzagelegging heeft er juist mee te maken dat over en weer door alle partijen kritische noten zijn gesteld ten aanzien van de inhoud van eerdere versies van de rapportage. De manier om de behoefte te bepalen is een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Het DPO is uitgevoerd conform de vereisten vanuit de

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

Ladder voor duurzame verstedelijking en met de meest actuele en erkende kengetallen, omtrent (ontwikkeling) van inwoneraantal en toerisme, bestedingen, koopstromen, vloerproductiviteiten, aanbod en plancapaciteit. In de rapportage 'Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein' (17 februari 2017) werd voor heel Schouwen-Duiveland een indicatieve uitbreidingsbehoefte berekend van circa 1.900 m² wvo (winkelvloeroppervlak), in bandbreedte 1.150 (minimum) tot 2.650 m² wvo (maximum). Bij de bepaling van de behoefte is rekening gehouden met de harde plancapaciteit, te weten met de netto toename van het aantal supermarktmeters in de Entree van Nieuwerkerk van 478 m² wvo. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op omzet en leegstand zijn voor verschillende scenario's uitvoerig en transparant becijferd in hoofdstuk 3. Ook heeft een afweging plaats gevonden.

3. Er heeft deugdelijk onderzoek plaats gevonden naar de behoefte en effecten, conform de vereisten vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijk en jurisprudentie, zoals ook aangegeven onder 1. en 2. Geconstateerd is dat de onderzochte scenario's alle 3 acceptabel zijn. De stelling dat dit scenario het minste draagvlak zou hebben wordt niet onderschreven.
4. Hoewel er sprake is van een aanzienlijke kwantitatieve behoefte van circa 1.900 m² wvo overstijgen de plannen binnen de gemeente in vierkante meters de geconstateerde behoefte. Dit impliceert dat de gemeente gericht keuzes dient te maken. De in de DSV ruimtelijk gewenste hiërarchie is leidend bij de verdeling van de distributieve mogelijkheden. Dat wil zeggen:
 - Zierikzee als hoofdplaats voorop (prioriteit 1);
 - gevolgd door Renesse en Burgh-Haamstede, de belangrijkste toeristische trekpleisters binnen de gemeente (prioriteit 2) en;
 - tot slot Bruinisse (prioriteit 3).

De kwantitatieve meters die beschikbaar zijn, zijn dus in de eerste plaats bedoeld voor Zierikzee. Desondanks kunnen er vanuit kwalitatief oogpunt redenen zijn om medewerking te verlenen aan extra m² elders, deze worden echter pas uitgegeven nadat een bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling in Zierikzee in werking is getreden.

5. Ook bij het opstellen van dit onderzoek is de gemeente van begin tot eind betrokken geweest. De gemeente onderschrijft ook dit onderzoek. CROW richtlijnen zijn in principe niet bindend. Indien een wegbeheerder er van af wil wijken dan is daar echter wel een goede motivering en afweging van belangen voor nodig. Naar de mening van de gemeente zijn er in dit geval geen omstandigheden aanwezig waardoor het afwijken van deze algemeen geaccepteerde richtlijnen nodig zou zijn. Inspreker voert ook geen redenen aan waarom de uitkomsten van het onderzoek niet goed zouden zijn.
6. Het gestelde in de inspraakreactie ligt iets genuanceerder. Allereerst is destijds tijdens overleggen bekend gemaakt aan de inspreker dat eerst onderhandelingen werden gevoerd met de reeds in Zierikzee gevestigde supermarktformules (AH en Lidl), die al sinds jaren te kennen hebben gegeven hun winkelvloeroppervlakte te willen vergroten en te willen reloceren naar een locatie aan de rand van het centrum van de stad Zierikzee. Vervolgens is aangegeven dat, indien Jumbo Nederland zich zou melden voor een positie in Zierikzee, de gemeente daarbij betrokkene zou uitnodigen voor een gezamenlijk gesprek teneinde geen scheidsrechter te worden tussen de regels van franchisegever, Jumbo Nederland en de positie van betrokkene als franchisenemer, de lokale ondernemer. Jumbo Nederland heeft zich nimmer rechtstreeks gemeld bij de gemeente. Indien er sprake zou zijn van een optie, dan zou dit tussen partijen schriftelijk zijn vastgelegd.
7. Uit het vaststellingbesluit van de provincie Zeeland d.d. 24 oktober 2017 wordt de volgende tekst aangehaald: "Mede op basis van de ingediende stukken hebben wij de subsidie vastgesteld op het bedrag van € 785.000,00. Aan de verleende subsidie is een aantal prestatieafspraken gekoppeld. Wij hebben geconstateerd dat de prestatieafspraken zijn gerealiseerd, daarom is de subsidie bepaald op het maximaal toegezegde bedrag. Uit de controleverklaring van 9 juni 2017 en de financiële verantwoording blijkt dat de subsidiabele kosten ten minste € 1.605.000,00 hebben bedragen. Hiermee zijn er voldoende subsidiabele kosten verantwoord voor een subsidievaststelling op het maximaal toegezegde subsidiebedrag van € 785.000,00." Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gemeente ruimschoots aan de gestelde prestatieafspraken en bijbehorende voorwaarden van de subsidiebeschikking heeft voldaan.
8. De provincie heeft in 2016 uitstel verleend tot 1 april 2017 om de uitgaven te doen. De invulling en besteding van de subsidie is in overleg met de provincie uitgevoerd en gecontroleerd door de externe accountant. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de subsidie zou moeten worden terugbetaald.
9. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de verantwoordelijkheden van partijen. De ontwikkeling vindt geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar plaats. Omdat nog niet alle objecten in fase 2 zijn verworven is op dat punt nog geen zekerheid. Dat is dan ook de reden dat de gemeente,

Antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee

gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, een exploitatieplan ter inzage zal leggen, om het kostenverhaal op die wijze te verzekeren.

10. Tegemoetkoming in schade wordt alleen verleend indien er sprake is van schade die redelijkerwijs niet voor iemands rekening kan blijven. Een dergelijke schade treedt pas op nadat een bestemmingsplan in werking is getreden waarbij er sprake is van planologische wijzigingen. Op dit moment is het claimen van planschade nog niet aan de orde. In de samenwerkingsovereenkomst, waarvan de zakelijke inhoud is gepubliceerd, is bepaald dat de projectontwikkelaar de planschade aan de gemeente betaald in het geval hiervan sprake zou zijn. Een planschadeverzoek zal door de gemeente worden beoordeeld en behandeld volgens de daartoe (wettelijk) vastgelegde werkprocessen.
11. Van een onzorgvuldige voorbereiding, ondeugdelijke belangenafweging, onevenredige benadeling of tekortschietende motivering is naar de mening van de gemeente geen sprake. Er is geen aanleiding voor het intrekken van het voorontwerp.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve opmerkingen

Er zijn ondergeschikte (redactionele) aanpassingen doorgevoerd in de toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding. Daarnaast zijn de volgende aanpassingen gedaan op de verbeelding, in de regels en in de toelichting.

A-1 Diverse aanpassingen in de regels

- De bij de regels als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten was niet correct. Deze is aangepast. Bedrijfsfuncties in categorie 1 en 2 staan op de lijst. Uitsluitend functies in categorie 1 zijn rechtstreeks toegestaan. Categorie 2 na afweging door het college;
- Ten behoeve van de vestiging van World of Drinks is ter plaatse van de functie-aanduiding 'food' toegevoegd dat ook aan de detailhandel verbonden groothandel is toegestaan. Groothandel is daarbij ondergeschikt;
- Ter plaatse van de locatie Schelphoekstraat zijn op een eventuele verdiepingvloer slechts ondersteunende functies ten opzichte van de hoofdfunctie op de begane grond toegestaan;
- Het verbod op nachtbevoorrading is verplaatst vanuit de algemene gebruiksregels naar de specifieke gebruiksregels in artikel 3.5. De redactie van het artikel is aangepast. Voorwaarde indien wel nachtbevoorrading in de toekomst gewenst is, is het realiseren van geluidwerende voorzieningen;
- Voor de leesbaarheid en betere juridische borging hebben voorts nog enkele ondergeschikte aanpassingen aan de regels plaatsgevonden.

A-2 Diverse aanpassingen op de verbeelding

- Het bouwvlak op de locatie Schelphoekstraat is aangepast conform het geldende bestemmingsplan;
- Aan de bestemming 'Verkeer' is zowel op de locatie Schelphoekstraat als op het Haringvlietplein (gedeeltelijk) de functie-aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd;
- De plangrens van het Haringvlietplein is afgestemd met het exploitatieplan;
- Op detailniveau heeft aan de achterzijde een aanpassing plaatsgevonden tussen de bestemmingsgrenzen van Detailhandel en Groen. Dit als gevolg van een nadere uitwerking van het plan.

A-3 Diverse aanpassingen in de toelichting

- Er is een aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de toelichting en het onderzoek is als bijlage bijgevoegd;
- Het akoestisch onderzoek is aangevuld, dit is verwerkt in de toelichting en als bijlage bijgevoegd;
- De toelichting is op een aantal punten geactualiseerd met de kennis van nu, waaronder de thema's archeologie, water, m.e.r.-beoordeling en economische uitvoerbaarheid.