

Raadsbesluit

Afdeling: Ruimte en Milieu (RenM)
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat
Nummer: 63012

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 april 2018;

Overwegende dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee', met identificatienummer NL.IMRO.1676.00194BpZZ-VA01 van 2 januari 2018 tot en met 13 februari 2018 voor een ieder langs de elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld;
dat gedurende deze termijn van tervisielegging zienswijzen naar voren zijn gebracht welke in de antwoordnotitie zijn beoordeeld;
dat deze zienswijzen op ondergeschikte onderdelen aanleiding geven tot planaanpassing;
dat ten behoeve van het kostenverhaal een exploitatieplan Haringvlietplein fase 2 is opgesteld welke eveneens in ontwerp digitaal is gepubliceerd;
gelet op het bepaalde in met name de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en het besluit MER;

Besluit:

- De antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee en ontwerp exploitatieplan "Haringvlietplein fase 2" vast te stellen;
 - De aanmeldnotitie MER (bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen;
 - Het bestemmingsplan "Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee" met identificatienummer NL.IMRO.1676.00194BpZZ-VA01 met inachtneming van het gestelde in de antwoordnotitie gewijzigd vast te stellen;
- Het exploitatieplan "Haringvlietplein fase 2" met identificatienummer NL.IMRO.1676.00238ExpZZ-ON01 ongewijzigd vast te stellen. Het identificatienummer na vaststelling wordt NL.IMRO.1676.00238ExpZZ-VA01;
- Het beeldkwaliteitsplan Haringvlietplein (bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan), d.d. 15 februari 2017, als welstandsbeleid vast te stellen voor het Haringvlietplein.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 17 mei 2018.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

T. van Oostenbrugge

G.C.G.M. Rabelink

Griffier

Voorzitter

Portefeuillehouder	A.M.J. van Burg
Afdeling	Ruimte en Milieu (RenM)
Ambtelijk opdrachtgever	Afdelingshoofd RenM
Behandelaar	Jessica Ocké
Datum	17 april 2018
Nummer	63012
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Haringvlietplein en Schelphoekstraat

Voorstel

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee' heeft gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt de herstructurering van het Haringvlietplein mogelijk gemaakt. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld. Het bestemmingsplan met bijbehorende documenten kan worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee' waardoor de herstructurering van het Haringvlietplein juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Tevens worden - onder voorwaarden - nieuwe invullingsmogelijkheden geboden voor de achterblijvende supermarktllocatie aan de Schelphoekstraat.

Argumenten

Er zijn 4 zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingekomen. Deze zijn samengevat en beoordeeld in bijgevoegde antwoordnotitie. Korteidshalve wordt hiernaar verwezen. De zienswijzen geven aanleiding voor een aantal ondergeschikte wijzigingen aan de planregels en in de plantoelichting.

Er is een m.e.r.-aankmeldnotitie opgesteld.

Sinds 7 juli 2017 dient voor meer plannen dan voorheen een m.e.r.- aankmeldnotitie te worden opgesteld. Op die datum is een wijziging van het Besluit MER in werking getreden. Tot die datum kon voor plannen zoals het Haringvlietplein volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. Voor het Haringvlietplein is conform de nieuwe wetgeving nu een aankmeldnotitie gemaakt waarbij getoetst is aan de voorwaarden uit de Europese richtlijn die daarvoor geldt. Deze aankmeldnotitie moet afzonderlijk door uw raad worden vastgesteld. De aankmeldnotitie is als bijlage 16 bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie is dat gelet op de mate en omvang van potentiële effecten er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn.

Er dient een exploitatieplan vastgesteld te worden.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om voor fase 2 van het Haringvlietplein een exploitatieplan vast te stellen. Dit exploitatieplan dient ertoe om de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal. De reden hiervoor is dat nog niet met alle eigenaren in fase 2 concrete afspraken zijn gemaakt over verwerving van gronden. Tevens wordt vastgelegd welke werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht. Het exploitatieplan is een zelfstandig document en werkt naast het bestemmingsplan. Het exploitatieplan wordt op vergelijkbare wijze via www.ruimtelijkeplannen.nl ontsloten. Geen van de zienswijzen is tegen het exploitatieplan gericht, waardoor deze ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan zal aanvullend op het welstandsbeleid gelden.

Teneinde sturing te geven aan het gewenste eindbeeld is het nodig om een beeldkwaliteitplan vast te stellen. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage 11 bij het bestemmingsplan gevoegd en opgesteld in nauwe samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar. Om bij vergunningverlening hieraan te kunnen toetsen is het noodzakelijk om dit beeldkwaliteitplan als nieuw welstandsbeleid vast te stellen voor de locatie Haringvlietplein.

Kanttekeningen

Communicatie

De publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan en de bijbehorende stukken vindt plaats op de gebruikelijke en daarvoor voorgeschreven wijze (Wereldregio, Staatscourant en webiste). Degenen die een zienswijze hebben ingediend ontvangen hierover een afzonderlijk bericht.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Omdat er een aantal planregels worden gewijzigd is er sprake van een gewijzigde vaststelling. Dat betekent dat de publicatie op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening pas plaatsvindt 6 weken na vaststelling en de beroepstermijn ook pas aanvangt na die 6 weken. Daarvoor hebben hogere overheden nog de gelegenheid om te reageren op de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht.

Bijlagen

- Zienswijzen (4);
- Antwoordnotitie zienswijzen;
- Vast te stellen bestemmingsplan, inclusief bijbehorende bijlagen, met planidentificatienummer NL.IMRO.1676.00194BpZZ-VA01;
- Ontwerp exploitatieplan met planidentificatienummer NL.IMRO.1676.00238ExpZZ-ON01.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel

G.C.G.M. Rabelink

Secretaris

Burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 17 mei 2018

G.C.G.M. Rabelink, voorzitter

T. van Oostenbrugge, Griffier

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat Zierikzee' en 'ontwerp exploitatieplan Haringvlietplein fase 2' heeft van 2 januari 2018 tot en met 13 februari 2018 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode heeft iedereen bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op voornoemd bestemmingsplan.

Van deze mogelijkheid hebben de volgende partijen gebruik gemaakt:

- a) reclamant 1,
- b) Van de Sanden & Peters namens Schot Supermarkt BV,
- c) Gijs Heutink Advocaten namens FGH Bank N.V., Accon avm groep B.V. en Meander OG C.V,
- d) AKD namens Aldi Vastgoed B.V.

De binnengekomen 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.

2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Geconcludeerd wordt dat de ingekomen zienswijzen ontvankelijk zijn.

3. Hoorzitting

De zienswijzen zijn duidelijk en volledig verwoord en geeft geen aanleiding om nader te horen. Er heeft dan ook geen hoorzitting plaatsgevonden.

4. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

a) Samenvatting zienswijze reclamant 1, Laan van St. Hilaire 7 te Zierikzee

1. Indiener wil graag op de hoogte worden gehouden van ingrijpende plannen. Opgemerkt wordt dat brieven niet naar alle omwonenden worden gestuurd en de keuze daarin niet verklaarbaar is.
2. Bij het opstellen van plannen en visie's dienen scenario's te worden uitgewerkt. Er moet breder gekeken worden dan alleen het Haringvlietplein.
3. Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de detailhandel structuurvisie uit 2013 en 2014 welke door de supermarkten in Scharendijke en Nieuwerkerk en een zich snel ontwikkelende retail via internet verouderd zijn.
4. De gewenste regiofunctie van het nieuwe Haringvlietplein is niet zeker. De beperkte groei van de kern Zierikzee zal naar alle waarschijnlijkheid ook niet de gewenste omzetgroei geven.
5. Daarnaast zijn het Haringvlietplein en de bedrijven aan de Boerenweg zeer beperkt bereikbaar. Al het verkeer moet via de verkeerslichten bij de Nieuwe Koolweg/Laan van St. Hilaire richting Haringvlietstraat. Dit veroorzaakt steeds grotere lucht-, geluid- en lichtvervuiling voor gebruikers en omwonenden. Door de nieuwbouw van de Pieter Zeeman, de Beatrixschool en de Meie zal dit leiden tot gevaarlijke situaties waarin de verkeersveiligheid van de schoolgaande kinderen verder in het geding komt. De toenemende verkeersdruk zal vaker tot een verkeersinfarct leiden. Het is dan waarschijnlijk dat inwoners van de oostkant van Zierikzee voor de Jumbo in Nieuwerkerk gaan kiezen in plaats van voor het Haringvlietplein.
6. Betrokkende stelt als alternatief voor een ontwikkeling op het businesspark. De ontsluiting naar Schouwen-Duiveland, Noord- en Zuid-Beveland is vele malen beter dan die van het Haringvlietplein. Door de ligging en de overwegend west-zuidwestenwind wordt lucht-, geluids- en lichtvervuiling tot een minimum beperkt. De omgeving Haringvlietplein zou ontwikkeld kunnen worden voor scholing en wonen.
7. De verkeersdruk zal toenemen tot een onacceptabel niveau. Daarom wordt gevraagd om maatregelen in de vorm van het weghalen van de lichtreclame aan de Laan van St. Hilaire en geluidswerende maatregelen ter hoogte van Laan van St. Hilaire 7 door middel van een geluidswal tussen fietspad en hoofrijbaan of op eigen terrein achter de sloot. Verder overleg hierover is noodzakelijk.
8. Betrokkene doet de suggestie om een ontsluitingsweg tussen de Grevelingenstraat en de Nieuwe Koolweg te maken. Dit lost meerdere ontsluitingsproblemen tegelijk op. Mogelijk kan zelfs de kruising Laan van St. Hilaire – Nieuwe Koolweg worden opgeheven. De buffer tussen

- de voorgestelde nieuwe aansluiting en de rotonde Lange Blokweg is groter waardoor er minder opstoppingen zijn en files afnemen.
9. Betrokkene wil graag alle bomen ouder dan 10 jaar behouden. Het is onduidelijk wat er met de oude bomen gebeurt. De bomen vormen een natuurlijke buffer tegen geluidsoverlast en luchtvervuiling. Door de geplande bevoorradingsweg gaat er erg veel van de groene buffer verloren. Door de bebouwing naar de zuidwestzijde te verschuiven kan de huidige groene buffer behouden blijven en zullen omwonenden minder overlast hebben.
 10. Indiener maakt zich zorgen over de ondiepe waterbuffer. Dit wordt een bron van stank en muggen. Een directe afwatering op de achtergelegen watergangen heeft een sterke voorkeur. Daar kunnen olie- en vuilafscidders tussen gebouwd worden. Met maatregelen kan een ontheffing worden verleend.
 11. Indiener vraagt extra aandacht voor de huidige en in de toekomst groter wordende verkeersdrukte aan de Laan van St. Hilaire. Er wordt onvoldoende urgentie gegeven aan het verkeersprobleem en de bereikbaarheid van de binnenstad en de woonwijken ten westen hiervan.
 12. De geplande zichtlijnen waarover in 5.1.3 wordt gesproken is een aantasting van het aanwezige groen en moet voorkomen worden.
 13. Bevoorradingspunten zoals gepland aan de oostkant van de winkels zijn niet wenselijk. Bevoorrading vanaf de achterzijde heeft de voorkeur. Aangenomen wordt dat bij openingstijden en bevoorrading de zondagsrust en werktijden tussen 8.00u en 22.00u gerespecteerd worden.
 14. Aan de oostzijde van de bebouwing wenst betrokkene geen lichtvervuiling naar de woningen aan de boerenweg en Laan van St. Hilaire.
 15. In hoofdstuk 8, bladzijde 49 wordt gesproken over 'elkaar iets gunnen'. De omwonende ervaart dit niet. Er wordt een forse subsidie gegeven aan grote retailbedrijven die veel winst maken, terwijl de waarde van hun huis hoogstwaarschijnlijk omlaag gaat. Elkaar iets gunnen betekent voor de omwonende dat de gemeente het nemen van geluids- en lichtwerende maatregelen aan Laan van St. Hilaire 7 vergoedt en indien de overlast toeneemt een aantrekkelijk bod doet.
 16. Verzocht wordt om de plannen te herzien en dit los te koppelen van de structuurvisie op detailhandel.

Beantwoording

1. Omwonenden zijn in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan per brief van 13 juni 2017 schriftelijk op de hoogte gesteld en uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Een grote groep omwonenden was aanwezig bij de informatiebijeenkomst en een aantal daarvan hebben ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Degenen die een inspraakreactie hebben ingediend hebben daarover vervolgens persoonlijk bericht ontvangen. Ook naar het adres van betrokkene, Laan van St. Hilaire 7, is in juni 2017 een uitnodiging verzonden voor de informatiebijeenkomst. De toenmalige eigenaar heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inspraak te geven op het plan, waardoor er in de ontwerpfasen geen persoonlijk bericht meer is verzonden. Bij een overdracht van eigendommen is het aan de verkoper c.q. aan de makelaar om de koper in te lichten over dergelijke belangrijke zaken. Bovendien dient een koper zich ervan te vergewissen welke ontwikkelingen zich in de omgeving van zijn woning kunnen voordoen. De visie rondom de herstructurering en de beoogde invulling met nieuwe functies voor het Haringvlietplein is al in 2015 vastgesteld en openbaar, waardoor betrokkene op de hoogte kon zijn van de ontwikkelingen voor de aankoop.
2. Aan het opstellen van het bestemmingsplan is een uitgebreid proces van planvoorbereiding en beleidsvorming vooraf gegaan. In de Detailhandelsstructuurvisie 2013 (vastgesteld op 28 maart 2013 en conform de daarvoor geldende eisen gepubliceerd) is vastgelegd dat er een tweetal optionele locaties voor een supermarktconcentratie op het oog waren om supermarkten, zo dicht mogelijk gepositioneerd aan de rand van het centrum, te faciliteren. Dit waren de Stadsentree Havenpoort en het Haringvlietplein. Nadere bestudering van de Stadsentree Havenpoort, samen met de verschillende supermarktformules, leerde dat deze ontwikkeling ruimtelijk en commercieel niet haalbaar was. Ook op de huidige locatie van Lidl aan de Schelphoekstraat is gekeken naar mogelijkheden voor het faciliteren van een grotere supermarkt, echter die locatie draagt niet bij aan de doelstelling dat een supermarkt structuurversterkend moet zijn. Tevens waren op die locatie ook andere ruimtelijke aspecten die niet tot een positieve uitkomst leidden. Daarnaast is in afstemming met de provincie

Zeeland de herstructurering van het Haringvlietplein opgepakt. Op het Haringvlietplein ligt een opgave ten aanzien van opwaardering en het voorkomen van verdere verpaupering. Op die locatie kunnen zowel supermarkten worden gefaciliteerd passend binnen het gemeentelijk beleid alsmede een oud bedrijventerrein worden opgeknapt. Meerdere beleidsdoelen worden hiermee gediend. Op 28 mei 2015 is daartoe een structuurvisie vastgesteld die kaders stelt aan de herstructurering van het Haringvlietplein. Op basis daarvan zijn afspraken gemaakt met zowel de provincie Zeeland als een projectontwikkelaar over de toekenning van provinciale subsidiegelden respectievelijk de inhoudelijke invulling van het gebied met een concentratie van meerdere supermarkten (food) en perifere grootschalige en volumineuze detailhandel. Er zijn dus wel degelijk alternatieven voor de realisatie van supermarkten bekeken. Dit heeft juist geleid tot het onderhavige bestemmingsplan.

3. In de marktruimte berekeningen voor de detailhandel structuurvisie (DSV 2013/2014) is rekening gehouden met de verplaatsing en vergroting van de supermarkten in Nieuwerkerk en de uitplaatsing van de supermarkt in Scharendijke. Wij zijn het derhalve niet eens met de stelling dat de DSV verouderd is. De duurzame verzorgingsstructuur voor de supermarktbranche voor geheel Schouwen-Duiveland is in de DSV 2013/2014 bepaald en bij ieder concreet marktinitiatief, passend in deze structuur, wordt op basis van de actuele marktgegevens (incl. internetontwikkelingen) getoetst of aan het initiatief nog steeds behoefte bestaat. Dit is voor dit initiatief, ook en concreet gedaan in de rapportage 'Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein' d.d. 17 februari 2017.
4. Het geconcentreerde aanbod van meerdere supermarkten, aangevuld met grootschalige/volumineuze detailhandel met substantiële omvang op deze locatie in Zierikzee zorgt voor de beoogde (boven)regionale aantrekkingskracht van alle consumenten en toeristen van Schouwen-Duiveland. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de visie van de DSV en de structuurvisie herstructurering Haringvlietplein. Zierikzee is de belangrijkste dragende kern van het eiland waar voorzieningen met een (boven) regionale maat worden geconcentreerd.
5. Onderzoek is gedaan naar de verkeersafwikkeling als gevolg van het plan. In het kader van de inspraakprocedure is door diverse omwonenden dit ook als aandachtspunt genoemd. 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 in de zomer van 2017 feitelijk heeft plaatsgevonden. Daarnaast is in het rapport de afname van verkeersbewegingen door het sluiten van de Lidl op de huidige locatie ook niet meegenomen. Hoewel die locatie een nieuwe invulling kan krijgen, zullen de verkeersintensiteiten vele malen lager zijn dan in de huidige situatie. Er wordt een functie voorzien die meer op de wijk is gericht. In het onderzoek is derhalve uitgegaan van een worst-case benadering. 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. Inmiddels is de parking 'Stadsentree Havenpoort' met 350 parkeerplaatsen in gebruik genomen en is de bewegwijzering naar dit parkeerterrein 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. In het kader van dit bestemmingsplan moet beoordeeld worden of de verkeerssituatie verslechterd en of de situatie nog aanvaardbaar is. Uit het uitgevoerde mobiliteitsonderzoek blijkt nadrukkelijk dat met de herontwikkeling van het Haringvlietplein de verkeerssituatie aanvaardbaar blijft. Het herontwikkelen van Pontes Pieter Zeeman en het realiseren van de scholen Beatrix en de Meie in het gebied aan de zuidzijde van de Haringvlietstraat leidt niet tot meer verkeersbewegingen met de auto. Voor dat plan wordt een afzonderlijke planologische procedure gevolgd.
6. Op het Business Park Zierikzee zijn ruimtelijk onvoldoende mogelijkheden voor realisatie van het gewenste programma. Deze locatie is bedoeld voor bedrijfsvestigingen en als zodanig ook

bestemd. Bovendien is de complementaire functie (de mogelijkheid van dubbelbezoek en daarmee versterking van Zierikzee als winkelhart van de gemeente) aan de binnenstad van wezenlijk belang. Vanaf het Haringvlietplein kan de consument, als hij of zij dat wil, via een rechtstreekse looproute via de Laan van Sint Hilaire, Zuidwellestraat, Lammermarkt, Varremarkt, Baliek, Kerkhof en Poststraat naar de binnenstad. In de bewegwijzering openbare ruimte is hier al uitvoering aan gegeven. De afstand van het winkelhart tot het Business Park Zierikzee is te groot. Van enige complementariteit vanuit deze locatie kan niet gesproken worden. Bovendien leidt dit tot meer verkeersbewegingen door bewoners omdat die locatie decentraal ligt ten opzichte van de grootste woonwijken Poortambacht en Noorderpolder. Voor onderwijsfuncties zijn de percelen van het Pontes Pieter Zeeman in beeld en aan extra woningen is geen behoefte. Bestaande woonwijken dienen eerst te worden afgerond. Voor het overige wordt hier verwezen naar ons antwoord op deze zienswijze onder 2.

7. Wat betreft de lichtreclame tegenover de woning van betrokkene merken we op dat dit een bestaande situatie betreft die geen relatie heeft met de herontwikkeling van het Haringvlietplein. De gemeente beziet de mogelijkheid om deze te verwijderen en wellicht op een andere locatie te herplaatsen. Vanwege de verkeer aantrekkende werking is de geluidbelasting vanwege het verkeer van het plan berekend (indirecte hinder). De geluidbelasting vanwege verkeer van het plan op de openbare weg dient meegenomen te worden totdat het verkeer van het plan is opgegaan in het normale verkeersbeeld. In de regel wordt het verkeer beschouwd tot aan de eerstvolgende kruising, in dit geval, de rotonde Haringvlietstraat-Laan van St. Hilaire. Deze werkwijze wordt bevestigd door constante jurisprudentie. Het is in dit geval, gelet op de huidige verkeersintensiteiten en de verwachte toename ook aannemelijk dat de toename van het aantal verkeersbewegingen opgaat in het heersende verkeersbeeld. De belasting op Laan van St. Hilaire 5 vanwege de Haringvlietstraat bedraagt, afhankelijk van het toetspunt tussen de 47 en 49 dB(A). De belasting is op die locatie lager dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De belasting op Laan van St. Hilaire 7, de woning van betrokkene, is niet concreet berekend. Deze woning is verder van de Haringvlietstraat gesitueerd waardoor de geluidbelasting op die gevel minder zal zijn. Het berekenen van de geluidbelasting aan de zijde van de Laan van St. Hilaire als gevolg van dit plan is niet aan de orde omdat het verkeer op die locatie in het heersende verkeersbeeld is opgegaan en er dus geen sprake is van indirecte hinder. Het treffen van geluidwerende maatregelen zoals u voorstelt is in dit kader dan ook niet aan de orde.
8. Onder 5. hebben we aangegeven dat er een onderzoek wordt gedaan naar de verkeersafwikkeling in Zierikzee. Eerst zal aan de hand van metingen in beeld worden gebracht wat de exacte problemen zijn alvorens oplossingen worden uitgewerkt. De door u voorgestelde oplossing kan een van de oplossingen zijn. Nadere uitwerking hiervan staat los van deze planprocedure.
9. Daar waar mogelijk worden de oude, eiken bomen zeker behouden. Dit biedt ook kwaliteiten aan het gebied. Aanvankelijk was het de bedoeling de bevoorradingsweg langs de woningen te realiseren. Bij nadere planuitwerking is gebleken dat de bevoorradingsweg wordt ingestoken vanaf de Haringvlietstraat ter hoogte van de inrit naar het Hatfieldpark. De bevoorradingsweg komt daarmee verder van de woning van betrokkene te liggen. Daarmee wordt het mogelijk aan de oostzijde van het plan het groene karakter te behouden. Een verplaatsing van bebouwing naar de zuidwestzijde zou betekenen dat er een conflict kan ontstaan tussen parkeren door bezoekers en bevoorradingsverkeer. Dat is ongewenst.
10. Er wordt geen ondiepe waterbuffer, maar juist een diepe waterbuffer gerealiseerd. Ook dit punt was eerder onderwerp van inspraak. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast. 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.
11. Korthedshalve wordt hier verwezen naar het antwoord onder 5. en 8.
12. In paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesomd. Het is niet de bedoeling dat al het groen verdwijnt, maar dat er laag en/of transparant groen komt. Ook in de Structuurvisie Haringvlietplein is reeds aangegeven dat een betere zichtlijn eenvoudig kan worden gecreëerd door de huidige bomen te vervangen door laag groen of de huidige bomen te verdunnen. In de samenwerkingsovereenkomst, welke tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten op 31 maart 2017, zijn hierover nadere afspraken gemaakt. Het groenplan dient onder meer te bestaan uit een transparante

landschappelijke inpassing van het braakliggende terrein tussen de rotonde van de Laan van St. Hilaire, de Haringvlietstraat en het Haringvlietplein. In de planregels was reeds een vergunningstelsel opgenomen voor onder andere het kappen van bomen, hieraan wordt toegevoegd dat tevens een vergunning nodig is voor het realiseren van opgaande beplanting. Aan artikel 6.4.1 wordt een regel toegevoegd, luidende:

‘d. het realiseren van opgaande beplanting.’

13. De bevoorradingspunten zijn aan de achterzijde (noordzijde) van de bebouwing gesitueerd. Bedrijven moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit welke, naast het bestemmingsplan, een waarborg biedt richting de omgeving. Op grond van de milieuregelgeving is het niet mogelijk om onderscheid te maken tussen weekdays 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. Naar onze mening wordt aldus ook een acceptabele geluidssituatie bereikt. Daarbij merken wij ook op dat de bevoorrading slechts op enkele momenten plaatsvindt.
14. In het gemeentelijk milieubeleid staat duisternis hoog in het vaandel. Daarbij wordt uitgegaan van gerichte (lage) verlichting, niet onnodig fel en zo mogelijk dynamisch. Het terrein wordt niet in de schijnwerpers gezet. Het verlichtingsplan maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan welke de ontwikkelaar op basis van de samenwerkingsovereenkomst verplicht is in te dienen bij de gemeente, conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente. De gemeente toetst het verlichtingsplan aan de Richtlijn lichthinder, waarbij uitgegaan wordt van een gebied met lage omgevingshelderheid (E2). In de richtlijn zijn verlichtings- en lichtsterktes in dag, avond en nachtperiode vastgelegd in het kader van hinder voor omwonenden. De maximum te hanteren verlichtingssterkte op de gevel bedraagt 5 lux in de dag- en avondperiode (07:00u – 23:00u) en 1 lux in de nachtperiode (23:00u tot 07:00u). De maximum lichtsterkte per armatuur bedraagt 7500 candela in de dag- en avondperiode (07:00u-23:00u) en 500 candela in de nachtperiode (23:00u tot 07:00u).
15. Voor (financiële) schade die redelijkerwijs niet voor rekening van betrokkene kan blijven, geldt de regeling voor tegemoetkoming in schade (planschade). Een dergelijk verzoek kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden ingediend bij het college van B&W. Bij de beoordeling van het verzoek speelt voorzienbaarheid een rol. In dit geval heeft betrokkene de woning gekocht nadat de plannen voor herontwikkeling van het Haringvlietplein bekend waren. De structuurvisie Haringvlietplein is immers reeds op 28 mei 2015 vastgesteld. Zoals aangegeven onder 7. is een tegemoetkoming daar waar het gaat om vergoeding van geluidsmaatregelen niet aan de orde. Voor de volledigheid merken we hier nog op dat er geenszins sprake is van het bevoordelen van de projectontwikkelaar. De gemeente heeft van de provincie een subsidie ontvangen waarmee tot herstructurering van het gebied kan worden overgegaan om te komen tot een rendabele herontwikkeling en een kwaliteitsverbetering van het gebied mogelijk te maken. Deze subsidie wordt gebruikt voor de verwerving en sloop van de nog aanwezige bedrijfspanden.
16. De reactie geeft geen aanleiding om een andere koers te varen. Indien niet tot herstructurering wordt overgegaan dan zal het Haringvlietplein verder verpauperen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan artikel 6.4.1 wordt een sublid toegevoegd.

b) Samenvatting zienswijze Schot Supermarkt BV te Nieuwerkerk vertegenwoordigd door Van de Sanden & Peters advocaten

1. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat ondeugdelijk is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling in regionaal verband aanvaardbaar is. De Raad van State hanteert dat degelijk dient te worden onderbouwd dat de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling in regionaal verband aanvaardbaar is en dat deze niet zal gaan leiden tot structurele leegstand. Maar dergelijk onderzoek is van groot belang. Hoewel door B&W is aangegeven dat er wel degelijk een onderbouwing is en dat de ontwikkeling aanvaardbaar is blijkt naar de mening van betrokkene daaruit niet dat dit niet zal gaan leiden tot onaanvaardbare ontwikkelingen in andere delen van de gemeente buiten Zierikzee.

2. Betrokkene is van mening dat het rapport 'Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein' niet kwalificeert als degelijke onderbouwing. B&W zijn in hun reactie onvoldoende ingegaan op de manco's.
3. Uit bovengenoemd rapport blijkt dat dit project ruimtelijk het minst wenselijke alternatief is, dit zal leiden tot de meest structurele omzetting en leegstand en het heeft het minste draagvlak.
4. Betrokkene betwist dat het rapport op deugdelijke wijze tot stand is gekomen.
5. Op onjuiste gronden wordt door B&W gesteld dat het scenario acceptabel is. In het rapport wordt geconstateerd dat de effecten op supermarkten die niet op de betreffende locatie zijn gevestigd 'zeer negatief' zijn. De andere scenario's scoren beter.
6. Het ontwerp motiveert onvoldoende de behoefte waarin wordt voorzien, noch dat het doel daarvan overprogrammering is dan wel dat er daardoor negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand zou worden tegengegaan. Sterker nog, er bestaat een gerede kans dat er als gevolg van het ontwerp leegstand in het buitengebied zal gaan ontstaan.
7. Indiener heeft er op gewezen dat het bestemmingsplan niet mag strekken ter regulering van concurrentieverhoudingen. Dit ontwerp is hier wel op gericht. Supermarkten buiten Zierikzee worden volgens de indiener beperkt en belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
8. Indiener vindt dat de mobiliteitstoets ondeugdelijk is. Er is onvoldoende ingegaan op de eerdere reactie. Doordat de binnenstad van Zierikzee zeer compact is en intensief bezocht wordt door grote hoeveelheden mensen zijn er omstandigheden die kunnen nopen tot het afwijken van algemene richtlijnen. De ontwikkeling krijgt daar een grote impact op.
9. Indiener voert aan dat B&W middels het ontwerp in strijd handelt met gewekte verwachtingen en de harde toezegging dat Jumbo zich als eerste op de beoogde locatie zou mogen vestigen. Zonder medeweten is de gemeente in zee gegaan met Albert Heijn en Lidl.
10. Er is niet gebleken dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan verzekerd is en dat de gemeente daarbij geen enkel financieel risico zou lopen. De gemeente suggereert dat dat wel zo is, maar dit valt niet na te gaan vanwege het feit dat de samenwerkingsovereenkomst niet, althans niet volledig, ter inzage ligt.
11. Indiener vindt dat het ontwerp niet voorziet in een adequate planschaderegeling. Hoewel door B&W is aangegeven dat er in de samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer is overeengekomen dat in geval van planschade deze door de initiatiefnemer wordt gedragen kan dit niet worden nagegaan. Volledig inzicht in de betreffende overeenkomst ontbreekt.
12. Het ontwerp is gebrekkig onderbouwd, ondeugdelijk voorbereid en betrokken belangen zijn ondeugdelijk gewogen. Het plan is voor betrokkene onevenredig nadelig. Hoewel B&W hebben aangegeven dat deze gebreken niet aan het ontwerp kleven blijkt volgens indiener dit wel degelijk het geval. Niet alle in de inspraakreactie aangevoerde gronden, stellingen en overwegingen in de antwoordnotitie worden geadresseerd. Er is slechts een summier reactie op een onvolledige samenvatting van alle gronden die in de inspraakreactie zijn opgenomen. Het ontwerp is daarom onvoldoende gemotiveerd.
13. Gezien de geconstateerde gebreken, onder andere bestaande uit onzorgvuldige voorbereiding, ondeugdelijke belangenafweging, onevenredige benadeling en tekortschietende motivering van het ontwerp, verzoekt de indiener het ontwerp in de trekken, althans zodanig aan te passen dat de eerder benoemde gebreken zijn gerepareerd.

Beantwoording

1. In de rapportage 'effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein' is onderzoek gedaan naar de actuele regionale behoefte, de effecten op de structuur, leegstand en het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat en duurzame ontwikkeling. Dit onderzoek is opgesteld door BSP, in aanvulling op de DSV 2013. De DSV 2013 is in 2014 door BSP nader uitgewerkt in haar rapport van 6 oktober 2014. Daarbij zijn nieuwe initiatieven en marktwensen betrokken en heeft overleg met supermarktpartijen hierover plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft kennis genomen van dat rapport en de DSV op onderdelen aangepast. Dit is vastgelegd in het addendum bij de DSV2013/2014 van 30 oktober 2015. Uit de rapportage 'effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein' d.d. 17 februari 2017 blijkt dat bij nieuwvestiging van een fullservice supermarkt de effecten weliswaar het grootst zijn, maar dat deze niet van dien aard zijn dat er sprake is van sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.
2. Hoewel niet puntsgewijs is ingegaan op de opmerkingen die gemaakt zijn onder punt 10 van de inspraakreactie is wel degelijk een reactie gegeven op de stellingen van betrokkene, waarin door betrokkene voorbeelden zijn aangedragen. Dat er sprake zou zijn van een

onvollledige samenvatting op dit punt is naar onze mening niet correct. Alle aangedragen argumenten zoals onder punt 10 benoemd zijn opgenomen in de samenvatting. We beschouwen ons antwoord zoals gegeven in de antwoordnotitie op het voorontwerp als ingelast. Hieronder gaan we nog in op de door betrokkene genoemde voorbeelden:

- De veronderstelde behoeften van consumenten en ondernemers worden nergens onderbouwd: *In het rapport "Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein" van 17 februari 2017 is de kwantitatieve behoefte aan supermarktmeters voor Schouwen-Duivenland becijferd op 1.900 m² wvo (winkelvloeroppervlak), in bandbreedte van 1.150 m² (min) tot 2.650 m² wvo (zie pagina 8 en pagina 18 en 19 rapport). In de berekening van de behoefte is rekening gehouden met de (netto) toevoeging van supermarktmeters in het project Entree van Nieuwerkerk. In hoofdstuk 3 zijn de (ruimtelijke) effecten van twee supermarkten van ieder maximaal 2.500m² bvo (bedrijfsvloeroppervlakte) aan het Haringvlietplein geanalyseerd. De ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare effecten op leegstand of aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. Overigens wordt ook voorzien in de behoefte van (supermarkt)ondernemers. Voor beide supermarktproposities aan het Haringvlietplein zijn concrete kandidaten.*
- De onlosmakelijke samenhang tussen de diverse locaties in de gemeentelijke detailhandelsmarkt wordt nergens onderzocht of erkend: *In de DSV (detailhandelsstructuurvisie) en het rapport "Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein" is uitgegaan van de gemeente als één regio. De verschillende initiatieven en locaties zijn daarin in samenhang met elkaar beoordeeld. De behoefte is becijferd voor de gehele gemeente. Daarnaast is er een hiërarchie aangebracht als het gaat om versterking van de (supermarkt)structuur (zie ook pagina 13 rapport). Bovenaan de hiërarchie staat (het centrum van) Zierikzee, als hoofdplaats en belangrijkste aankoopplaats van de gemeente. Het Haringvlietplein is een centrumrandlocatie. Het Haringvlietplein is uitermate geschikt voor supermarktvestiging door de ligging, bereikbaarheid, fysieke ruimte en combinatie met GDV (grootschalige detailhandelsvesting) "In het rapport Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein - pagina 20 en 21- is uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt en wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat niet wordt aangetast."*
 - De effecten van de scenario's worden slechts zeer globaal aangeduid en zijn niet, althans onvoldoende cijfermatig onderbouwd: *In het rapport "Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein" van 17 februari 2017 is in hoofdstuk 3 "Effecten en afweging supermarkten" ingegaan op de ruimtelijke effecten van de verschillende scenario's. Daarvoor is de omzetclaim van de nieuwe/te verplaatsen supermarkt(en) berekend en afgezet tegen de omzetclaim van de bestaande supermarkten. Van daaruit is een vertaling gemaakt naar de (theoretische) ruimtelijke effecten op leegstand. Dit bedraagt maximaal 710 m² wvo (winkelvloeroppervlak) (maximum in scenario 3, zie tabel 4, pagina 23). De ruimtelijke effecten zijn niet van dien aard dat sprake is van sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat (zie ook pagina 27 rapport kopje "Effecten op leegstand").*
 - De gecalculerde behoefte aan extra winkelvloer capaciteit 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: *In het rapport "Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein" is de kwantitatieve behoefte becijferd aan de hand van de meest actuele data en kengetallen en is gebruik gemaakt van de gebruikelijke onderzoeksmethoden. De gemaakte aannames en berekeningswijze zijn conform de standaardafspraken binnen de sector (zie hiervoor ook de notitie 'Omzetkengetallen detailhandel 2016', d.d. september 2017 en voorgaande versies waaraan BSP ook heeft bijgedragen) en de vereisten vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.*
 - De conclusie om ondanks voorziene structurele nadelige 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 gemaakte afspraken: *De effecten op omzet en leegstand zijn, zoals aangegeven onder 1., niet van dien aard dat er sprake is van sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Onduidelijk is waarop betrokkene het gebrek aan*

draagvlak bij Zierikzeese ondernemers baseert. Zowel in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan als ook in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen ondernemers uit de binnenstad geweest die zich uitgesproken hebben tegen het plan. Wij bestrijden daarom deze opmerking. Daarnaast is uitgebreid gekeken naar het parkeervraagstuk. In de mobiliteitstoets welke als bijlage bij het bestemmingsplan gaat, is uitgebreid onderzocht hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Het inrichtingsplan voorziet in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3. Uit het rapport blijkt dat deze variant het grootste effect heeft op het omzetverlies van andere supermarkten. Dat is op zichzelf geen ruimtelijk relevant criterium. Waar het om gaat is dat er geen onevenredige gevolgen zijn voor omwonenden, voor het ondernemersklimaat en vanwege leegstand. Dit alternatief verlaagt bovendien de parkeerdruk in het centrum en faciliteert centrumbezoekers tegelijkertijd in hun behoefte.
4. Zoals ook aangegeven in de antwoordnotitie op de inspraakreacties is de gemeente vanaf het offerteversoek tot aan de oplevering van het definitieve rapport volledig betrokken geweest bij de totstandkoming van de rapportage. Aangezien de vaststelling van een bestemmingsplan een verantwoordelijkheid van de gemeente is, is dit ook noodzakelijk. Vanuit de gemeente is in de conceptrapportage van BSP uitgebreid meegelezen. Gemeente en ontwikkelaar trekken in deze samen op. Dat is bij aanvang van het project ook met elkaar afgesproken. Dat betrokkene hieraan twijfelt betreuren wij ten eerste, temeer omdat ook voor betrokkene een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld voor verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt in Nieuwerkerk (bestemmingsplan ‘Entree van Nieuwerkerk’, vastgesteld 17 december 2015) waarbij op eenzelfde wijze is samengewerkt met de ontwikkelaar op die locatie. Ook daar was de gemeente van begin tot eind betrokken bij de opstelling van het behoefte-onderzoek terwijl de ontwikkelaar ook daar opdrachtgever was.
5. In het rapport “Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein” is becijferd dat het omzeteffect, afhankelijk van het scenario, in bandbreedte varieert van 5,5% tot 15,4%. Relevant zijn niet de omzeteffecten, maar de ruimtelijke effecten op leegstand. Deze bedragen 255 tot 710 m² vwo (zie tabel 4, pagina 23 van het rapport). Dit effect smeert zich uit over alle supermarkten op het eiland. Het is niet aannemelijk dat in de praktijk hierdoor een van de supermarkten de deuren moet sluiten. Vandaar dat BSP spreekt van een theoretisch leegstandseffect. De ruimtelijke effecten zijn niet van dien aard dat sprake is van sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat (zie ook pagina 27 rapport kopje “Effecten op leegstand”).
6. De omzeteffecten op bestaande supermarkten bij toevoeging van nieuwe supermarktmeters zijn per definitie negatief. In dit geval het meest negatief in scenario 3 (zie tabel 5, pagina 25), waar de meeste nieuwe supermarktmeters worden toegevoegd, vandaar de kwalificatie “—”. Dit betreft de omzeteffecten. Echter, relevant zijn niet de omzeteffecten, maar de ruimtelijke effecten op leegstand. Deze zijn acceptabel. De supermarkt- en verzorgingsstructuur verbeteren in alle scenario’s hetgeen bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen uit de DSV. Vandaar dat het college ook scenario 3 acceptabel acht.
7. Het plan brengt, zo blijkt uit het onderzoek ‘Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein’ niet zodanige negatieve gevolgen met zich mee dat betrokkene hierdoor onevenredig wordt benadeeld. Er is dan ook geen sprake van het reguleren van concurrentieverhoudingen. Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden buiten Zierikzee moet hier opgemerkt worden dat betrokkene in Nieuwerkerk onlangs is gefaciliteerd ten behoeve van de Jumbovestiging ter plaatse. Op 17 december 2015 is het bestemmingsplan ‘Entree van Nieuwerkerk’ daartoe vastgesteld, dat bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk in werking. Momenteel bouwt betrokkene daar aan zijn nieuwe Jumbo. Deze supermarkt ligt in hetzelfde verzorgingsgebied als de supermarkten aan het Haringvlietplein. Hoewel deze locatie niet in lijn was met de voorgestelde koers van de visie is door de gemeente medewerking hieraan verleend, voortkomend uit daaraan voorafgaand genomen besluiten. Uit overleg met betrokkene naar aanleiding van zijn zienswijze blijkt dat er bij betrokkene een wens is om verder uit te breiden dan nu is toegestaan. Daartoe dient hij een onderbouwd plan in te dienen welke getoetst wordt aan de uitgangspunten van de DSV. Daarbij geldt in het bijzonder dat de prioriteit bij versterking van (bestaand) supermarktaanbod in Zierikzee ligt. In het beleid is vastgelegd dat terughoudend wordt omgegaan met supermarktinitiatieven buiten de vier hoofdkernen teneinde een goede ruimtelijke hoofdwinkelstructuur te bevorderen en leegstand binnen de hoofdwinkelstructuur te voorkomen. Voor uitbreiding in kwalitatieve zin (dus niet in assortiment, maar wel in verbrede gangpaden en meer servicefaciliteiten) is in de DSV ruimte geboden.

8. De eerder ingediende inspraakreactie is naar onze mening wel volledig beantwoord. Van belang in deze is ook dat onlangs een nieuw parkeerterrein aan de zuidoostzijde van Zierikzee (Stadsentree Havenpoort) met 350 parkeerplaatsen is geopend. Dit parkeerterrein is bedoeld voor (toeristisch) verkeer vanuit de richting Noord- en Zuid-Beveland en Bruinisse. De verkeerssituatie in en rondom Zierikzee verandert hierdoor. Dit zal leiden tot minder parkeerbehoefte van binnenstadbezoekers in de omgeving van het Haringvlietplein.
9. Korthedshalve verwijzen wij naar onze reactie op de inspraakreactie onder punt 6 in de antwoordnotitie (pagina 18). Aanvullend daarop wijzen wij erop dat reeds in oktober 2015 een mailwisseling heeft plaatsgevonden tussen gemeente en betrokkene waarin transparant is uitgelegd op welke wijze wij te werk zijn gegaan. Betrokkene was wel degelijk op de hoogte van de onderhandelingen met Albert Heijn en Lidl, welke partijen overigens al veel eerder hun huisvestingswensen bij de gemeente kenbaar hadden gemaakt. Betwist wordt dat harde toezeggingen zijn gedaan dat Jumbo zich als eerste op deze locatie zou mogen vestigen.
10. De samenwerkingsovereenkomst biedt voldoende waarborgen omtrent het kostenverhaal, waarmee de te verhalen kosten voldoende zijn verzekerd. Bovendien wordt voor fase 2 een exploitatieplan vastgesteld. De samenwerkingsovereenkomst is geheel ter inzage gegeven aan betrokkene, met uitzondering van de financiële bijlage. In de financiële bijlage zijn vertrouwelijke bedrijfsgegevens opgenomen die niet openbaar kunnen worden gemaakt. De grondexploitatie is in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen en blijkt haalbaar. Betrokkene maakt niet aannemelijk dat het plan financieel niet uitvoerbaar zou zijn. Uit niets blijkt ook dat het plan financieel niet uitvoerbaar zou zijn.
11. Zoals aangegeven onder 10. Is de samenwerkingsovereenkomst aan betrokkene ter inzage gegeven. In artikel 7 daarvan is een regeling opgenomen waarin is afgesproken dat de ontwikkelaar de planschade vergoedt indien deze aan de orde zou zijn.
12. Wij zijn het op dit punt niet eens met betrokkene. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken is zoals aangegeven zeer zorgvuldig en in nauw overleg tot stand gekomen. Wij delen de mening van betrokkene niet, onder verwijzing naar de beantwoording hierboven.
13. Gelet op het bovenstaande is voor aanpassing geen aanleiding.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

c) Samenvatting zienswijze Aldi Vastgoed B.V., onder meer gevestigd Grevelingenstraat 7 te Zierikzee, vertegenwoordigd door AKD advocaten

1. Aldi kan de beslissing om twee supermarkten van elk 2.500m² bvo op het Haringvlietplein niet begrijpen, nu zij zelf slechts de mogelijkheid kreeg om tot 1.375m² bvo uit te breiden en zij daardoor met een onbruikbaar gedeelte van hun bestaande pand bleef zitten. Zeker nu een van de beoogde supermarkten ook een discounter moet worden. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.
2. Het ontwerp is gebaseerd op een onjuiste analyse van de actuele behoefte aan supermarkten. Uit de onderbouwing kan niet worden afgeleid dat er behoefte bestaat aan de voorgestane supermarkt omdat de onderbouwing is gebaseerd op onjuiste aannames. Uit het rapport van BSP blijkt dat er sprake is van een overaanbod aan supermarkten. Er zijn per inwoner meer supermarktmeters dan het landelijk gemiddelde. Het is voor betrokkene onbegrijpelijk dat aangenomen wordt dat ruim 5.000m² aan vakantiesupermarkten onvoldoende is om in de behoefte van de toeristen te voorzien. Als 9.246m² te veel is voor 33.821 inwoners, dan is 5.000m² zeker te veel voor 10.000 toeristen. Het overaanbod kan niet weggeschreven worden met een verwijzing naar de bezoekende toeristen. Bovendien vindt het toerisme niet aan de zuidzijde van het eiland, maar aan de noordwestelijke zijde plaats. Dit kan het overaanbod in Zierikzee niet wegnemen. Een verantwoording waarom een uitbreiding van bijna 3.000m² in Zierikzee wordt toegestaan is niet gegeven. Tevens is niet gekeken naar harde plancapaciteit voor supermarkten in de gemeente. Niet gerealiseerde mogelijkheden moeten worden betrokken. Een analyse van bestaande supermarkten en concrete uitbreidingen is onvoldoende. Tevens is ten onrechte niet onderzocht welke gevolgen nieuwe supermarkten hebben voor de verzorgingsfunctie van het centrum van Zierikzee. Het plan kan ertoe leiden dat het centrum niet langer levensvatbaar zal zijn voor detailhandel met verpaupering als gevolg. BSP gaat uit van een verouderde kijk op de bedrijfsformule van Lidl. Lidl heeft zich de laatste jaren meer geprofileerd als servicesupermarkt en minder als hard-discounter. In het

rapport wordt er vanuit gegaan dat deze niet in hetzelfde marktsegment opereert als full-service supermarkten en/of complementair zouden zijn. Het servicesegment zou amper worden beïnvloed en er bestaat marktruimte voor beide supermarkten. Eerder is geconstateerd dat het aanbod van discounters meer dan op orde is (onderzoek BSP 6 oktober 2014). Sindsdien heeft uitbreiding van Aldi plaatsgevonden, waardoor het aanbod groter is geworden. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een behoefte aan de voorgestane Lidl-supermarkt. Het bestemmingsplan sluit de vestiging van andere supermarktconcepten dan Lidl niet uit. De effecten van de maximale invulling moeten worden onderzocht. Er is sprake van een gebrekkige onderbouwing ten aanzien van de behoefte aan de grotere supermarkt.

3. Het toestaan van twee supermarkten met een winkelvloeroppervlak van elk 2.500m² is in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Het beleid staat grote uitbreidingen/ontwikkelingen van supermarkten zoals hier aan de orde niet toe. Het plan is in strijd met de Detailhandel Structuurvisie 2013 van de Gemeente Schouwen-Duivenland. In de DSV is bepaald dat full-service supermarkten in Zierikzee een maximale bvo van 1.875m² mogen hebben. Discountsupermarkten mogen maximaal 1.375m² bvo hebben. Bestaande supermarkten krijgen beperkte mogelijkheden voor schaalvergroting. Een grootschalige ontwikkeling of uitbreiding van een supermarkt past niet binnen dit gemeentelijk beleid. Niet valt in te zien welke ruimtelijke relatie met de binnenstad wordt behouden om combinatiebezoek te kunnen waarborgen. De verbinding die er is nodigt niet uit om de binnenstad te bezoeken of vice versa. De twee gebieden staan los van elkaar. Er wordt niet aan de voorwaarde uit de DSV voldaan ten aanzien van een verplaatsing van Albert Heijn. Er zijn geen supermarkten in het centrum die de functie van Albert Heijn kunnen overnemen indien deze verplaatst.
4. Ook is het ontwerp in strijd met provinciale regelgeving (Verordening Ruimte). Nieuwe detailhandelsvoorzieningen of een uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen worden op grond van de Verordening Ruimte primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. Volgens de toelichting op de Verordening is een bestemmingsplan dat geen bijdrage levert aan bundeling en concentratie in beginsel strijdig met het beleidsdoel. In de bijlage bij artikel 2.2, achtste lid van de Verordening Ruimte staat dat in een bestemmingsplan nieuwe detailhandelsvoorzieningen in doelgericht, laagfrequente aankopen en nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen, behoudens vestiging in bestaande kernwinkelgebieden, tevens kunnen worden toegelaten binnen de bestaande en als zodanig op kaart 2 bij de Verordening aangegeven locaties. De bijlage bepaalt dat in een bestemmingsplan nieuwe detailhandelsvoorzieningen niet toegelaten worden buiten de in artikel 2.2. en de bijlage geboden mogelijkheden. Als uitzondering zijn gebieden aanwezen waar nieuwe detailhandel toch mogelijk is. Betrokkene constateert dat de geplande supermarkten niet in dat gebied worden gerealiseerd en niet in een bestaand kernwinkelgebied en daarom in strijd is met de Verordening Ruimte.
5. Er is ten onrechte geen verdelingsprocedure gevolgd waardoor andere gegadigden konden meedingen naar het schaarse recht. Vanuit de supermarktbranche bestaat er veel meer vraag naar ontwikkelingslocaties dan gemeenten toelaten. Bij het nemen van een ruimtelijk besluit wordt een voordeel gegund aan een marktpartij die aan haar concurrenten tegelijkertijd wordt onthouden. Bij de verdeling van schaarse vergunningen moet door het gemeentebestuur gelijke kansen worden geboden aan alle gegadigden. Mededingingsruimte mag door het gemeentebestuur niet ongerechtvaardigd worden ingeperkt. Verwezen is naar jurisprudentie. Deze rechtsnorm is ook neergelegd in de zogenaamde Dienstenrichtlijn. Een vergunningstelsel is niet toegestaan tenzij, kort gezegd, is voldaan aan het beginsel van non-discriminatie, het stelsel gerechtvaardigd is om een dwingende reden van algemeen belang en evenredig is. Als een vergunningstelsel is toegestaan dan moet aan diverse genoemde criteria worden voldaan om te beletten dat de bevoegde instanties hun beoordelingsvrijheid op willekeurige wijze uitoefenen. De Dienstenrichtlijn bevat bijzondere eisen voor de verlening van schaarse dienstenvergunningen, als die schaarste het gevolg is van schaarste van beschikbare natuurlijke hulpbronnen of de bruikbare technische mogelijkheden. Het bestuur moet een selectie maken uit gegadigden met inachtneming van onpartijdigheid en transparantie. Uit de rechtspraak volgt dat een verdelingsprocedure moet worden gevolgd. Als uit de aard van een ruimtelijk besluit volgt dat het gaat om de verdeling van een schaars recht, dan zijn de voor schaarse vergunningen geldende eisen met betrekking tot de verdeling van vergunningen ook van toepassing geacht op de procedure voor het nemen van een ruimtelijk besluit (zie uitspraak). Met de beslissing om Lidl en Albert Heijn de mogelijkheid te bieden hun supermarkten te verplaatsen en uit te breiden wordt schaars recht tot exploitatie van een (grote) supermarkt verdeeld. Aldi heeft in het verleden te kennen gegeven haar supermarkt te

willen uitbreiden. Het staat vast dat Aldi interesse had in de verwezenlijking van een supermarkt in de omgeving en in hetzelfde plangebied van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Zierikzee 2014. Er wordt gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Er bestaat geen rechtvaardiging voor een bevoordeling van Lidl en Albert Heijn ten nadele van Aldi en andere supermarkten. Schaarse vergunningen mogen niet voor onbepaalde tijd worden verleend, maar alleen tijdelijk. De vraag is of het toestaan van een exploitatie voor onbepaalde tijd gepast is. Aldi heeft de indruk dat er sprake is van vooringenomenheid ten gunste van Lidl en Albert Heijn.

6. Er wordt in artikel 10.2 verwezen naar een CROW-publicatie die niet openbaar is. Het is niet inzichtelijk aan welke parkeernorm moet worden voldaan. Het is niet duidelijk of er voor het ontwikkelen van meer dan 5.000m² aan detailhandel voldoende parkeergelegenheid kan bestaan binnen het plangebied. Er had onderzoek moeten plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid gelet op het benodigde aantal parkeerplaatsen. Er hadden planregels moeten worden opgenomen ten aanzien van de afmetingen van parkeerplaatsen.
7. De binnenplanse afwijking opgenomen in artikel 12.3 is onduidelijk. Er is verwezen naar het onderzoeksrapport van 17 februari 2017. Gelet op de vele cijfers is niet duidelijk wat het maximaal aantal wvo voor supermarkten in Zierikzee inhoudt. De planregel is in strijd met de rechtszekerheid. Aangenomen lijkt te worden dat het verzorgingsgebied van de supermarkt bestaat uit de kern Zierikzee terwijl BSP in het aangehaalde rapport er van uitgaat dat het verzorgingsgebied bestaat uit het hele eiland. Niet duidelijk is hoe toepassing van binnenplanse afwijkingsmogelijkheid leidt tot een ontwikkeling die in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De planregel houdt geen rekening met veranderende omstandigheden. Het bevoegd gezag zal de mogelijkheid hebben om een supermarkt toe te staan, zelfs als de gegevens uit het rapport van BSP achterhaald zijn. Dit is volgens indiener niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
8. In het ontwerp zijn de door Juust genoemde maatregelen niet verplicht gesteld. Het plangebied omvat niet de verkeersvoorzieningen waaraan in de mobiliteitstoets wordt gerefereerd. Uit het rapport volgt niet dat een goede ontsluiting/verkeersafwikkeling ook kan bestaan zonder deze maatregelen. Het voorgestelde plan is op dit punt ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het kan leiden tot een onvoldoende verkeerssituatie.
9. Afgezien zou moeten worden van vaststelling van het bestemmingsplan omdat niet is aangetoond dat er behoefte bestaat aan de twee nieuwe grote supermarkten en omdat de ontwikkeling in strijd is met gemeentelijk detailhandelsbeleid. Tevens zijn er gebreken ten aanzien van de Verordening Ruimte, parkeren en de toegestane mogelijkheden. Indien toch tot vaststelling wordt overgegaan dan zou eerst een verdelingsprocedure doorlopen moeten worden waarbij Aldi de mogelijkheid wordt geboden om mee te dingen naar het schaarse recht tot uitbreiding van haar supermarkt.

Beantwoording

1. In de DSV (detailhandelstructuurvisie) is een hiërarchie aangebracht in kernen en aankoopplaatsen. Prioriteit ligt bij versterking van Zierikzee als hoofdplaats van Schouwen-Duiveland. Supermarkten in het algemeen kunnen een belangrijke rol spelen in het versterken van Zierikzee als regionaal verzorgend koopcentrum. In de DSV is gekozen om voor het bezoekmotief van de moderne consument te kiezen voor locaties die zo dicht mogelijk tegen de kern van het (winkel)centrum zijn gelegen. In de DSV zijn hiervoor twee, nader te bestuderen locaties aangewezen om tot concentratie van supermarktformules over te gaan. Meer solitair, verder van het centrum, gelegen supermarkten, zoals Aldi aan de Grevelingenstraat, die onvoldoende relatie hebben met een bestaande winkelstructuur dragen in de regel in beperktere mate bij aan structuurversterking. In de Detailhandelsstructuurvisie 2013 (vastgesteld op 28 maart 2013) is vastgelegd dat er een tweetal optionele locaties voor een supermarktconcentratie op het oog waren om supermarkten, zo dicht mogelijk gepositioneerd aan de rand van het centrum, te faciliteren. Dit waren de Stadsentree Havenpoort en het Haringvlietplein. Nadere bestudering van de Stadsentree Havenpoort, samen met de verschillende supermarktformules, leerde dat deze ontwikkeling ruimtelijk en commercieel niet haalbaar was. De meeste consumenten van Zierikzee wonen veel dicht bij de alternatieve, potentiële concentratielocatie, het Haringvlietplein. Dit verklaart ook waarom op de locatie aan deze centrumrand meer uitbreidingsruimte wordt geboden dan bijvoorbeeld op de locatie van Aldi aan de Grevelingenstraat, welke formule zich bevindt tussen andere winkelformules met hoofdzakelijk volumineuze detailhandel, onder andere winkels in

woninginrichting, tuincentrum en bouwmarkt. Winkelformules, die veelal consumenten aantrekt met een ander bezoekmotief dan consumenten die boodschappen doen. Ten behoeve van de uitwerking van de motie van de gemeenteraad in 2014 (26 juni 2014) heeft de gemeente alle betrokken supermarktformules, waaronder ook Aldi, binnen de gehele gemeente Schouwen-Duiveland gevraagd hun wensen kenbaar te maken. Aan de hand van deze opgaven heeft BSP in haar rapport de DSV en de initiatieven getoetst. De uitkomst van dit onderzoek in 2014 is met de raad besproken en heeft geresulteerd in het addendum van de DSV d.d. 30 oktober 2015. Kort en simpel wordt er in het kader van een goede ruimtelijke ordening en gericht op een evenwichtige detailhandelsstructuur bewust ingezet op een concentratie, versterking op het Haringvlietplein van supermarkten in algemene zin, terwijl voor de locatie waar Aldi is gevestigd juist wordt ingezet op een versterking, concentratie van perifere detailhandel, in het bijzonder gericht op volumineuze goederen. Dit laatste betekent dat de locatie waar Aldi is gevestigd ook deels te gebruiken is voor detailhandel in volumineuze goederen. Los van het feit dat planologie aangaande de locatie niet voorligt, delen wij uitdrukkelijk niet de stelling dat het pand in gebruik bij Aldi deels onbruikbaar zou zijn. Helemaal niet als deze niet onderbouwde stelling wordt afgezet tegen het door de raad op 22 december 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Grevelingenstraat 7 - 7a Zierikzee', waarin medewerking is verleend aan herschikking van de winkelunits binnen dat gebouw. Dit biedt voor Aldi juist mogelijkheden om de ondersteunende ruimten (magazijn en personeelsruimten) te vergroten en een betere winkelrouting te creëren. Ook is ten tijde van de vaststelling van dat plan juist voorzien dat - als gevolg van de interne verschuiving van winkelruimten - de in pandige winkelunit voor volumineuze goederen voldoende mogelijkheden biedt om in de toekomstige situatie verhuurd te worden.

In één van de besprekingen met de gemeenteamttenaren aangaande supermarktinitiatieven in Zierikzee is overigens de vastgoed acquireur van Aldi uitdrukkelijk gevraagd of Aldi interesse heeft om in één van de DSV voorgestane supermarktconcentraties, Stadsentree Havenpoort óf Haringvlietplein, al dan niet samen met de belegger van de huidige locatie, te exploiteren en in de ontwikkeling te participeren. Aldi heeft er destijds bewust voor gekozen om binnen het verzorgingsgebied van Zierikzee, twee vestigingen – Zierikzee en Nieuwerkerk - te blijven exploiteren van ca 1.375 m² BVO. In Zierikzee derhalve op de bestaande stand-alone locatie. Benadrukt wordt verder dat het bestemmingsplan niet regelt welk type of welke formule supermarkt mag worden gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit niet nodig bevonden, laat staan of dit überhaupt mogelijk zou zijn. Ook zou de gemeente in een dergelijk geval mogelijkerwijs in concurrentieverhoudingen kunnen treden, hetgeen niet de bedoeling is. Gelet op de nagestreefde goede ruimtelijke ordening ter plaatse alsook in een groter, breder verband voor Schouwen-Duiveland wordt in het onderhavige bestemmingsplan voortgeborduurd op de eerder door de raad in 2013 gemaakte keuzes tot concentratie en versterking van de detailhandelsstructuur en meer specifiek van supermarkten en grootschalige detailhandel op het Haringvlietplein. Ook met het addendum in 2015 is deze keuze door de raad gehandhaafd. Deze keuzes worden onderschreven door de door de raad geraadpleegde deskundige, BSP. Deze keuzes zijn niet onbegrijpelijk of in strijd met het recht. Dat Aldi - evenals ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zierikzee 2014' - vandaag de dag liever zou zien dat een andere ruimtelijke keuze wordt gemaakt, betekent niet dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Supermarkten op Schouwen-Duiveland vervullen niet alleen een functie voor de 33.821 inwoners in de gemeente, maar ook voor vakantiegangers. De vakantiegangers zorgen voor een extra toevloeiing van 30%. In het rapport (zie p.10 en voetnoot 7 op p.18 van het rapport) is aangegeven dat de vakantiesupermarkten (in totaal ruim 5.000 m² vwo) maar een (klein) deel van de behoefte van vakantiegangers invullen. Immers, ze zijn vaak maar een (klein) deel van het jaar geopend, hebben een beperkt en heel specifiek assortiment (brood en branchevreemd assortiment nemen meer dan de helft in) en de vloerproductiviteit ligt gemiddeld de helft lager. Dat maakt dat een vakantiesupermarktmeter op geen enkele manier valt te vergelijken met een reguliere supermarktmeter. BSP heeft becijferd dat van de 30% toeristische toevloeiing 5% wordt afgeroomd door de supermarkten op vakantieparken. Met deze afslag is rekening gehouden in de behoefte-raming (zie tabel distributieve berekening op pagina 17).

Met betrekking tot de harde plancapaciteit het volgende. In de berekening van de behoefte is rekening gehouden met de (netto) toevoeging van supermarktmeters in het project Entree van Nieuwerkerk. Verder geldt dat in theorie in de binnenstad van Zierikzee in beperkte mate mogelijkheden aanwezig zijn voor vestiging van nog een supermarkt. Deze zijn betrokken en

gewogen bij de onderhavige ruimtelijke keuze. Daaruit is gebleken dat deze mogelijkheden vanuit praktisch oogpunt in de historische monumenten binnenstad nagenoeg niet uitvoerbaar zijn. Los van dat grote investeringen moeten worden gedaan in bestaande panden en eigenaren dan moeten meewerken aan een dergelijke ontwikkeling is het onmogelijk voldoende parkeervoorzieningen te realiseren. Bovendien is bevoorrading met steeds groter wordende vrachtwagens in de historische binnenstad (beschermd stadsgezicht) vrijwel onmogelijk. Er is sprake van een groot aantal monumentenpanden waardoor grootschalige verbouwingen op heel veel locaties ook niet zondermeer mogelijk zijn. Andere belangen, zoals bijvoorbeeld het monumentenbelang, zullen dan vermoedelijk prevaleren. Vandaar dat we dit ook niet als relevante of realistische plancapaciteit beschouwen. Verder klopt het dat Schouwen-Duiveland met drie hard discounters al relatief ruim bedeed is en Lidl zich steeds meer manifesteert als soft discounter. Dus meer vers, meer oppervlakte, meer assortiment maar met behoud van lage prijzen. Het bestemmingsplan regelt niet welk type supermarkten zich op welke locatie mogen vestigen. Bureau Stedelijke Planning maakt daarom bij het bepalen van de kwantitatieve behoefte dan ook geen onderscheid tussen discount en full-service supermarktmeters. Het opnemen van dergelijke bepalingen zou de concurrentieverhoudingen bepalen, hetgeen nadrukkelijk in het kader van een ruimtelijk besluit niet is toegestaan. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zierikzee 2014' is reeds vastgesteld op 26 juni 2014. Hoewel Aldi pas na die tijd feitelijk is uitgebreid is er aan het toegestane bruto-vloeroppervlak op die locatie niets gewijzigd. Ook niet met het postzegelbestemmingsplan dat op 30 november 2017 op verzoek van Aldi voor de locatie aan de Grevelingenstraat 7-7a is vastgesteld. In het onderzoek van BSP is rekening gehouden met de uitbreidingsruimte.

Kortom, de stelling dat analyse van de geconstateerde behoefte onjuist is, wordt niet gedeeld. Ook de stelling dat de bestaande capaciteit of de maximale invulling van de mogelijke supermarkten niet is betrokken, wordt niet gedeeld. Er wordt door ons ingezet op transformatie van een bestaand, verouderd bedrijventerrein door te voorzien in onder meer de planologische mogelijkheid voor twee supermarkten ter plaatse. Hieraan hebben we een aantal voorwaarden verbonden (o.m. verplaatsing en metrage beperking, etc.). Deze ruimtelijke keuze en voorwaarden vloeien - zoals ook hiervoor uiteengezet - mede voort uit de DSV en het door BSP verrichte onderzoek. Dat de geconstateerde (kwantitatieve) behoefte vanuit ruimtelijk oogpunt wordt geconcentreerd op het Haringvlietplein, leidt niet tot vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand. Integendeel, het draagt juist bij aan de door ons gewenste concentratie en versterkingsslag waardoor het plan daarmee tevens voorziet in een kwalitatieve behoefte. Voor zover er al sprake zou zijn van overaanbod en als gevolg van de voorziene ontwikkeling een daaruit voortvloeiende leegstand of een marktverschuiving, is deze niet onaanvaardbaar. In concreto en in wezen ten overvloede wordt ten aanzien van het gebouw dat bij Aldi in gebruik is nog opgemerkt, dat dit bedrijfsgebouw zich prima leent voor een andersoortig gebruik dat meer past bij de algehele opzet en setting van dat terrein (bijvoorbeeld gericht op volumineuze detailhandel). Al met al is de behoefte afgewogen tegen het bestaande aanbod. Daarbij hebben we rekening gehouden met bekende, concrete voornemens. Onze conclusie is in dat geval dat het bestemmingsplan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en/of tot onaanvaardbare leegstand. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

3. In de zienswijze wordt een maat van 1.875m² bvo genoemd. In de oorspronkelijk vastgestelde DSV was deze maat opgenomen. De DSV is echter aangepast. Dit is verwoord in het addendum van 30 oktober 2015. Daaruit blijkt dat op de concentratielocatie mogelijkheden worden geboden voor supermarkten met een omvang van 2.500m². De supermarktexploitanten die in deze structuurversterkende ontwikkelingslocatie zijn gestapt, te weten, Lidl en Albert Heijn, krijgen derhalve een uitbreidingsruimte tot 2.500m² bvo. De uitbreiding geldt alleen maar voor deze concentratielocatie en niet voor de bestaande locaties, waar Lidl en AH nu zijn gevestigd. Het toestaan van de supermarkten in de omvang zoals opgenomen in het ontwerp zijn in overeenstemming met de structuurversterkende doelstelling binnen de DSV en het daarop vastgestelde addendum.

Samengevat: Uitplaatsing en concentratie van supermarkten naar de centrumrand dragen bij aan de structuurversterking, de verscheidenheid in bezoeks-motieven van de moderne consument en aan het realiseren van een toekomstbestendige en vitale detailhandelsstructuur. Meer solitair gelegen supermarkten, zoals Aldi aan de Grevelingenstraat, die althans een mindere relatie hebben met een bestaande winkelstructuur dragen in de regel niet bij aan structuurversterking. Dit verklaart ook waarom op de locatie aan

de centrumrand meer uitbreidingsruimte wordt geboden dan bijvoorbeeld op de locatie van Aldi aan de Grevelingenstraat.

4. In de zienswijze wordt gesteld dat de geplande supermarkten worden gerealiseerd in een gebied dat niet is aangewezen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) uit 2012. De vestiging van supermarkten is echter niet voorbehouden aan locaties die op de kaart zijn aangeduid als gebieden voor vestiging van GDV. Het is daarom niet noodzakelijk dat op de betreffende locatie de aanduiding in de provinciale verordening is opgenomen. De provincie heeft dit in een brief onlangs nogmaals aan de gemeente bevestigd. De locatie Haringvlietplein is gelegen aan de centrumrand. Supermarkten kunnen uitzonderingen geven op het provinciale detailhandelsbeleid. Dit betekent dat supermarkten ook aan de rand van een kerngebied of in de directe nabijheid gevestigd mogen worden indien deze aantoonbaar niet inpasbaar zijn in het kernwinkelgebied, zoals in Zierikzee het geval is. Haringvlietplein is 'op enige afstand' (term uit de verordening) van het kernwinkelgebied gelegen. Het woord 'primaire' in de verordening geeft aan dat er voor de gemeente afwegingsruimte bestaat voor uitzonderingen. Juist de constatering dat dit plan in ruimtelijk opzicht in een structuurversterking voorziet en niet leidt tot sterk oplopende leegstand of aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat van Zierikzee, is relevant voor de beoordeling van de strijdigheid van de provinciale belangen die zijn beschermt in de verordening. Om die reden heeft de Provincie zelf geen zienswijze ingediend tegen dit plan. Er is geen strijdigheid met provinciaal beleid of de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.
5. In de eerste plaats is het de vraag of het nemen van een ruimtelijk besluit als het onderhavige gelijk gesteld kan worden met het verlenen van een schaarse vergunning en/of dat daarmee schaarse publieke rechten zouden worden verdeeld. Een kenmerk van schaarste, althans een argument daarvoor, zou in dit verband misschien kunnen zijn dat het aantal beschikbare bestemmingen beperkt is c.q. wordt. Dat is echter niet het geval. Los van de vraag of er überhaupt sprake is van een potentiële vraag die het aanbod overstijgt en in dat laatste verband een daarmee samenvallende beperking voor (nieuwe) detailhandel, geldt bovenal dat de gestelde schaarste helemaal niet volgt uit het onderhavige bestemmingsplan. Ook de omstandigheid dat de in het bestemmingsplan toegelaten mogelijkheden voor detailhandel slechts enkelvoudig kunnen worden benut, betekent niet dat daarom sprake is van een beperking en dus schaarste. Verder geldt dat de onderhavige gronden overwegend in privaat eigendom zijn alsook het feit dat een bestemmingsplan niet dient om concurrentieverhoudingen te reguleren. Gelet hierop behoeft - in tegenstelling tot wat wordt aangevoerd - geen verdelingsprocedure te worden toegepast. Dit nog los van het feit dat ook de onderhavige partij al langjarig bekend is met de gemeentelijke wens om juist te voorzien in een concentratie, versterking op het Haringvlietplein en met deze partij overleg is gevoerd en bovendien deze partij al 2 supermarkten exploiteert in Schouwen-Duiveland binnen hetzelfde verzorgingsgebied. Het bestemmingsplan maakt ook helemaal geen keuze voor een bepaalde supermarktformule. Van een schending van het gelijkheidsbeginsel is ook daarom geen sprake.
Voor wat betreft het arrest van het Hof van 30 januari 2018 (zaak C-360/15 en C-31/16) wordt opgemerkt dat daarin is geoordeeld dat detailhandel een dienst is. Daaruit volgt ook dat het bestemmingsplan - in tegenstelling tot wat wordt aangevoerd - geen vergunningstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn is. Voor zover moet worden aangenomen dat het bestemmingsplan zou zien op eisen in de zin van artikel 15, wordt opgemerkt dat voldaan wordt aan het derde lid van dit artikel. Er wordt namelijk geen onderscheid gemaakt naar nationaliteit. De in het bestemmingsplan neergelegde regeling is in het kader van een goede ruimtelijke ordening opgenomen. Deze regeling wordt gerechtvaardigd om dwingende redenen van algemeen belang (o.m. leefbaarheid, voorkomen van leegstand, bescherming stedelijk milieu, goede ruimtelijke ordening). Ook is de regeling evenredig en noodzakelijk bevonden. Resumerend geldt bovenal dat het bestemmingsplan geen schaarste creëert. Van een bevoordeling, zoals wordt gesteld, is geen sprake. De gemaakte keuzes zijn niet onbegrijpelijk of onredelijk, en zijn met het oog op een goede ruimtelijke ordening genomen.
6. Op pagina 14 van de mobiliteitstoets (bijlage 13 bij de plantoelichting) is helder weergegeven hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn bij het programma dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische capaciteit. De norm die is gebruikt is gebaseerd op de parkeerkecijfers uit de genoemde publicatie. In het parkeerbeleid van de gemeente is ook vastgelegd dat deze kecijfers bij nieuwe ontwikkelingen worden gehanteerd. De kecijfers zijn in de tabel opgenomen. Een parkeerbehoefte van 355 parkeerplaatsen is berekend. In bijlage 4 bij de mobiliteitstoets is

een ontwerp gevoegd waaruit blijkt dat binnen het plangebied kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Daarbij is uitgegaan van ruime maatvoering van parkeerplaatsen welke voldoet aan het door de exploitanten gewenste serviceniveau. Het vastleggen van minimale maatvoering voor parkeerplaatsen is in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Doel van de ontwikkeling is mede gericht op het verlenen van hoogwaardige service, waar een goede parkeervoorziening met ruime vakken onderdeel van is. In de ASVV 2012 zijn minimale maatvoeringen voor parkeervakken opgenomen. Het gebruik van deze maatvoering is algemeen geaccepteerd. In de mobiliteitstoets en de daarbij behorende uitwerking is uitgegaan van een ruimere maatvoering, conform het gewenste serviceniveau van de supermarktexploitanten. Aangezien de CROW-publicatie niet algemeen opvraagbaar is, maar slechts na aanschaf door eenieder kan worden ingezien wordt de planregel aangepast. De laatste zin van artikel 10.2 wordt als volgt gewijzigd: 'Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien de volgende parkeernorm wordt gehanteerd:

- Fullservice supermarkt middelhoog en hoog prijsniveau: 3,8 parkeerplaatsen per 100m² bvo;
- Discountsupermarkt: 4,8 parkeerplaatsen per 100m² bvo;
- Detailhandel: wijkcentrum (klein): 3,1 parkeerplaatsen per 100m² bvo;
- Detailhandel in PDV/GDV: 2,4 parkeerplaatsen per 100m² bvo.'

7. We begrijpen de mogelijke onduidelijkheid over de betreffende planregel. Op dit moment is in het plan uitgegaan van een verplaatsing van Lidl naar de betreffende locatie. De supermarktmeters van Lidl op de huidige locatie aan de Schelphoekstraat worden wegbestemd, vanwege de verplaatsing van Lidl is er sprake van een toevoeging van 1.100m² bvo (nu toegestaan aan de Schelphoekstraat 1.400m², straks toegestaan aan het Haringvlietplein 2.500m²). Indien om welke reden dan ook niet tot verplaatsing van Lidl wordt gekomen en Lidl alsnog op de Schelphoekstraat blijft zitten en alsnog een andere supermarkt zich op het Haringvlietplein wil vestigen, dan mag het op te nemen bvo daardoor met niet meer dan 1.100m² worden vergroot. Te allen tijde zal er de afweging bij de komst van een andere supermarkt sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening en zal dit worden getoetst aan de beschikbare bandbreedte wvo die BSP in haar actuele rapportage heeft vastgesteld. Indien een supermarkt van grotere omvang wordt gebouwd, hetgeen vanwege de huidige marktomstandigheden zeer aannemelijk is dan betekent dat concreet dat er elders in Zierikzee supermarktmeters moeten worden wegbestemd. In geval Lidl en Albert Heijn van locatie binnen deze ontwikkeling zouden wisselen (dus Albert Heijn op de hoek) is dat overigens niet het geval omdat de supermarktmeters van Lidl met dit plan worden wegbestemd. Artikel 12.3 wordt als volgt gewijzigd:

'12.3 Afwijkingsbevoegdheid voor een andere supermarkt ter plaatse van de specifieke functie-aanduiding 'supermarkt 2'.

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 sub c en artikel 3.5.1 sub b indien de aanvraag om omgevingsvergunning toeziet op de vestiging van een supermarkt anders dan degene die verplaatst vanuit de Schelphoekstraat 1, mits het bruto-vloeroppervlak aan supermarktmeters met niet meer dan 1.100m² toeneemt.'

8. Het uitvoeren van de genoemde maatregelen past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de ontwikkelaar zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de uitvoering van deze maatregelen. De gemeente is verantwoordelijk voor de reconstructie van de Haringvlietstraat. In de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar is afgesproken dat de werkzaamheden gereed zijn voordat fase 1 is gerealiseerd. Indien de gemeente deze verplichting niet zou nakomen dan verbeurt de gemeente een boete jegens de ontwikkelaar.
9. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van de genoemde gebreken. We verwijzen daarbij naar hetgeen in onze beantwoording onder 1 t/m 8 is gesteld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De artikelen 10.2 en 12.3 worden gewijzigd zoals aangegeven onder de beantwoording van de punt 6 en 7.

- d) Zienswijze FGH Bank N.V., Accon avm groep B.V. en Meander OG C.V., eigenaren/exploitant van Haringvlietplein 3 Zierikzee, vertegenwoordigd door Gijs Heutink Advocaten

1. Indieners maken zich zorgen over de effecten (in fase 1) op de omgeving, waaronder het kantoorpand en bedrijfsactiviteiten zoals die plaatsvinden in het kantoorpand van indieners.

2. De gronden van de indieners krijgen in fase 2 van de herontwikkeling een andere bestemming. Het is onduidelijk op welke termijn, maar indieners stemmen niet in met het wijzigen van de bestemming en onteigening van gronden. De uitwerkingsplicht leidt tot onduidelijkheid en rechtsonzekerheid bij indieners. Er is en wordt geen goedkeuring verleend voor de realisatie of de uitvoering van het bestemmingsplan ten kosten van eigendommen.
3. Er heeft geen overleg plaatsgevonden tussen indieners en gemeente over de inhoud van het ontwerp, buiten bedrijfstelling van de onderneming of het wegbestemmen van het perceel. Op het voorstel van indieners in de inspraakreactie, waarin ze aangeven open te staan voor constructief overleg, is geen reactie gegeven door de gemeente. Er heeft slechts een kort telefonisch gesprek tussen de projectontwikkelaar en indieners plaatsgevonden.
4. Indieners zijn van mening dat de economische uitvoerbaarheid en de uitkomsten van het overleg met belanghebbenden nog ongewis is. Tot die tijd is het plan niet uitvoerbaar. Er is ook bijvoorbeeld geen verkeersonderzoek of onderzoek naar de milieugevolgen van grootschalige detailhandel uitgevoerd. Dat is ook niet mogelijk nu het beoogde functionele programma nog niet bekend is, zo volgt uit artikel 4.2.1 onder b van de planregels.
5. De behoefte aan detailhandel is onvoldoende aangetoond en onderbouwd. Er is strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Volgens het behoefte-onderzoek wat door BSP is uitgevoerd is er beperkte ruimte voor uitbreiding van andere supermarkten op het eiland en wordt deze grotendeels tot geheel geclaimd door het ontwerpbestemmingsplan. Er resteert beperkte uitbreidingsruimte voor andere supermarkten, terwijl er diverse supermarktiniciatieven speelden. Initiatieven die genoemd zijn in dit onderzoek zijn wellicht reeds gerealiseerd waardoor de behoefte veranderd is. Onduidelijk is of er nieuwe initiatieven of ontwikkelingen zijn die niet in het onderzoek zijn meegenomen. Nu dit niet inzichtelijk is, is onduidelijk of er voldoende behoefte bestaat aan de ontwikkelingen in fase 1. Tevens heeft er door BSP onderzoek plaatsgevonden naar de behoefte aan grootschalige en volumineuze detailhandel uit fase 2. Uit dit onderzoek blijkt tevens dat er geen uitbreidingsruimte is voor deze vormen van detailhandel. Schouwen-Duivenland is ruim bedeed. Inzet zou verplaatsing en toevoeging van nichespelers moeten zijn die een verrijking voor het eiland vormen. In het ontwerp is echter niet verzekerd dat er enkel verplaatsing van bestaande vestigingen wordt gefaciliteerd.
6. Het ontwerp faciliteert detailhandel buiten het kernwinkelgebied. Uit het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 volgt dat de Provincie de kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats ziet voor detailhandel vanwege zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en versterking van attractieve steden. Een bestemmingsplan als het onderhavige dat geen bijdrage levert aan dit doel is strijdig met het beleidsdoel van de Provincie.
7. Een goede motivering waarom de supermarkten niet inpasbaar zijn binnen het bestaande kernwinkelgebied ontbreekt. Dat de supermarkten binnen het bestaande kernwinkelgebied niet kunnen uitbreiden is daarvoor onvoldoende reden.
8. Volgens artikel 2.1 lid 8 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland, wordt het uitbreiden van bestaande detailhandelsvoorzieningen primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. Een uitzondering geldt voor de locatie Boerenweg waar volumineuze en grootschalige detailhandel kan worden toegestaan. Het plan is in strijd met de verordening nu supermarkten en grootschalige detailhandel worden toegestaan buiten bestaande kernwinkelgebieden en buiten de locatie Boerenweg. Dat het ontwerpbestemmingsplan niet zal leiden tot sterk oplopende leegstand of aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat, doet aan die strijdigheid niets af.
9. Het Haringvlietplein is in de Structuurvisie 2015 aangewezen als Perifere/Grootschalige detailhandelsvestiging. Hierbij is verkoop van dagelijkse artikelen uitgesloten, omdat deze thuishoren in het kernwinkelgebied. Het beleid waarnaar in de toelichting is verwezen was niet bijgevoegd.
10. De Detailhandel Structuurvisie 2013 geeft aan dat de locatie Stadsentree Havenpoort ruimtelijk gezien meer prioriteit heeft. De redenen daarvoor zijn dat die locatie op zeer korte afstand van het centrum liggen, er vanuit de regionale verzorging een betere oriëntatie op het oosten van het eiland is en dit bijdraagt aan het evenwichtig spreiden van recreanten en bezoekers. Het toestaan van detailhandel op het Haringvlietplein en niet op de Stadsentree Havenpoort, is in strijd met het voornoemde gemeentelijke beleid.
11. Onduidelijk is hoe gewaarborgd wordt dat de vereiste reconstructie van de Haringvlietstraat tenminste gelijktijdig met fase 1 wordt gerealiseerd. Deze reconstructie maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is onduidelijk of de daarvoor benodigde besluiten tijdig genomen zullen zijn. Het is voor de indieners onduidelijk wat de effecten van

- (fase 1 van) het ontwerp zijn op gebied van verkeerssituatie en verkeersveiligheid rondom het kantoorpand van de indieners.
12. In beginsel is nachtbevoorrading uitgesloten. Op voorwaarde dat er een geluidsscherm wordt gerealiseerd kan dit alsnog plaatsvinden. Ten onrechte zijn echter geen eisen gesteld aan het geluidsscherm (zoals materiaal en dikte) en de mate van geluidsreductie. Op grond van de voorwaardelijke verplichting is derhalve onvoldoende verzekerd dat geen ontoelaatbare overlast ontstaat en dat aan de normen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan.
 13. Een toets van de gevolgen van het ontwerp voor stikstofemissie ontbreekt. De gevolgen van het plan voor stikstofdepositie is daardoor niet inzichtelijk gemaakt.
 14. In het kader van de Wet Natuurbescherming is een ontheffing nodig voor de drietal paarverblijfplaatsen van vleermuizen die in het plangebied zijn aangetroffen. Het is onduidelijk of deze ontheffing kan en zal worden verleend voor de onderhavige detailhandelsontwikkeling.
 15. In de aanmeldnotitie MER is ten onrechte niet ingegaan op de gevolgen van het ontwerp voor stikstofdepositie.
 16. Indieners kunnen onvoldoende vaststellen of in het taxatierapport dat ten grondslag ligt aan het exploitatieplan wordt uitgegaan van een juiste inbrengwaarde van het perceel Haringvlietplein 3.
 17. Indieners ondervinden schade van het ontwerp: waardedaling, verslechtering van de verhuurbaarheid en de te realiseren huuropbrengst, kosten voor aanpassing van percelen en gebouwen ter bestrijding van overlast, schade aan percelen en panden ten gevolge van de uitvoering (verzakking/scheurvorming) omzetsdaling door verminderde bereikbaarheid en noodzakelijke verplaatsing van bedrijfsactiviteiten teneinde langdurige schade of faillissement te voorkomen als gevolg van een verslechterde bereikbaarheid waardoor de normale bedrijfsuitoefening onmogelijk wordt. Graag willen indieners weten hoe deze schade bij vaststelling van het plan wordt meegenomen.
 18. Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden de belangen van indieners door middel van dit besluit onevenredig geschaard. Het plan is in strijd met artikel 3.1 Wro, 3.1.6 lid 2 Bro, de Verordening, het provinciale en gemeentelijk beleid, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Verzocht wordt om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners zijn bereid de reactie toe te lichten.

Beantwoording

1. In de zienswijze is aangegeven dat er voor betrokkenen een aantal onduidelijkheden zijn. Om die reden zijn betrokkenen uitgenodigd voor een gesprek. Vanuit de zijde van betrokkenen was het niet mogelijk een fysieke afspraak in te plannen. Daarom heeft er met een afvaardiging van betrokkenen een conference call plaatsgevonden om zaken te verduidelijken. In de navolgende beantwoording wordt ingegaan op de effecten ten opzichte van het perceel Haringvlietplein 3.
2. Met dit bestemmingsplan wordt de hoofdbestemming van het perceel reeds gewijzigd. Voor het uiteindelijk invullen van de betreffende locatie dient het plan verder uitgewerkt te worden. Op basis van het overgangsrecht kan het huidige gebruik worden voortgezet. De insteek is dat gemeente/projectontwikkelaar tot minnelijke verwerving van het pand overgaan. Uit eerdere contacten is gebleken dat de eigenaar/gebruiker daar niet onwelwillend tegenover staat.
3. Direct betrokkenen en omwonenden zijn in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan per brief van 13 juni 2017 schriftelijk op de hoogte gesteld en uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Een grote groep omwonenden was aanwezig bij de informatiebijeenkomst. Van deze uitnodiging en gelegenheid heeft deze eigenaar/gebruiker geen gebruik gemaakt. Hoewel wordt gesuggereerd dat geen enkel overleg heeft plaatsgevonden is tussen eigenaar/gebruiker zeker telefonisch van gedachten gewisseld met de ontwikkelaar. Dat er geen fysiek overleg heeft plaatsgevonden kwam doordat er vanuit de zijde van betrokkene agenda technisch op dat moment geen mogelijkheden waren. Na het indienen van de zienswijze is vanuit de zijde van de gemeente geprobeerd een fysiek overleg te beleggen. Dit was op korte termijn niet mogelijk, waardoor over de zienswijze een telefonisch overleg (conference call) heeft plaatsgevonden. Op 8 maart is afgesproken dat er in verband met de mogelijkheden tot verwerving een fysiek overleg wordt gepland. Hiervoor wordt door betrokkene een voorstel gedaan.
4. Niet valt in te zien waarom de uitvoerbaarheid van fase 2 onvoldoende inzichtelijk en verzekerd is. Uit het onderzoek "effecten en afweging volumineuze & grootschalige perifere detailhandel Haringvlietplein Zierikzee" (verder "onderbouwing GDV") blijkt dat er behoefte is

aan concentratie van volumineuze en grootschalige detailhandel op geschikte locaties. Niet ter discussie staat dat het Haringvlietplein een geschikte locatie is voor deze vorm van detailhandel. Het feit dat gekozen is voor een uit te werken bestemming betekent niet dat het plan niet binnen 10 jaar wordt gerealiseerd. Deze keuze is gemaakt omdat er nog geen concreet plan aanwezig is voor deze fase. Zoals uit de onderbouwing GDV blijkt wordt ingezet op concentratie en daarmee verplaatsing van GDV vestigingen naar het Haringvlietplein. Met de uit te werken bestemming kan beter worden ingespeeld op concrete vestigingsverzoeken van ondernemers en vestiging kan pas plaatsvinden nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld. Hiermee kan de gemeente ook sturen op verplaatsing. Omdat ook bij retailers de wens tot concentratie en daarmee verplaatsing naar aantrekkelijke locaties aanwezig is, bestaat er geen aanleiding te veronderstellen dat uitvoering binnen 10 jaar niet mogelijk is. Ten onrechte wordt in de zienswijze gesteld dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn omdat onvoldoende onderzoek (effecten) is uitgevoerd voor fase 2. Juist in de onderzoeken is de locatie in het geheel beschouwd. Als het gaat om de belangrijkste effecten verkeersafwikkeling, parkeren, geluid en luchtkwaliteit dan is fase 2 onderdeel van de onderzoeken. Hierbij is uitgegaan van het maximaal mogelijk te maken programma. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoer van het plan. Ook op grond hiervan kan derhalve niet tot de conclusie gekomen worden dat het plan niet uitvoerbaar is. Het feit dat de exacte invulling nog niet bekend is doet hier niets aan af. Juist hiervoor is de uit te werken bestemming gekozen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Wij delen niet de mening dat het plan niet uitvoerbaar is.

5. Alle bekende supermarktiniciatieven zijn meegenomen in het rapport 'Effecten en afweging supermarkten Haringvlietplein' d.d. 17 februari 2017. Er zijn initiatieven in uitvoering, voor nieuwe initiatieven zal een nieuwe afweging gemaakt moeten worden. De behoefte aan supermarkten op het Haringvlietplein is in de genoemde rapportage uitgebreid onderbouwd. Wat betreft de behoefte aan grootschalige detailhandel moet opgemerkt worden dat – om het beleidsdoel van concentratie te bereiken – voorwaarden geschept moeten worden waaronder dit mogelijk is. Kwantitatief gezien is er geen behoefte aan een forse uitbreiding. De beoogde ontwikkeling voorziet echter wel in de behoefte van consument en retailers van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel voor concentratie op geschikte locaties. Het Haringvlietplein is hiervoor vanwege ligging, bereikbaarheid, functie en beoogde opzet aangewezen. Dit is ook in het provinciaal beleid vastgelegd. Zolang de verdere uitwerking van fase 2 onvoldoende ver gevorderd is en er nog geen concrete afspraken met potentiële verplaatsers gemaakt zijn is het niet mogelijk andere (solitair gelegen op kwetsbare locaties gelegen) grootschalige detailhandelsvestigingen weg te bestemmen. Indien eenmaal de mogelijkheid op de locatie Haringvlietplein aanwezig is, dan kan dit leiden tot een versnelde sanering van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel elders. Door het opnemen van een uitwerkingsverplichting kan de gemeente sturing geven in verplaatsing.
6. In de zienswijze wordt gesteld dat de geplande supermarkten worden gerealiseerd in een gebied dat niet is aangewezen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) uit 2012. De vestiging van supermarkten is echter niet voorbehouden aan locaties die op de kaart zijn aangeduid als gebieden voor vestiging van GDV. Het is daarom niet noodzakelijk dat op de betreffende locatie de aanduiding in de provinciale verordening is opgenomen. De provincie heeft dit in een brief aan de gemeente nogmaals bevestigd. De locatie Haringvlietplein is gelegen aan de centrumrand. Supermarkten kunnen uitzonderingen geven op het provinciale detailhandelsbeleid. Dit betekent dat supermarkten ook aan de rand van een kerngebied of in de directe nabijheid gevestigd mogen worden indien deze aantoonbaar niet inpasbaar zijn in het kernwinkelgebied, zoals in Zierikzee het geval is. Haringvlietplein is 'op enige afstand' (term uit de verordening) van het kernwinkelgebied gelegen. Het woord 'primair' in de verordening geeft aan dat er voor de gemeente afwegingsruimte bestaat voor uitzonderingen. Juist de constatering dat dit plan in ruimtelijk opzicht in een structuurversterking voorziet en niet leidt tot sterk oplopende leegstand of aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat van Zierikzee, is relevant voor de beoordeling van de strijdigheid van de provinciale belangen die zijn beschermt in de verordening. Om die reden heeft de Provincie zelf geen zienswijze ingediend tegen dit plan. Er is geen strijdigheid met provinciaal beleid of de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.
7. Er is slechts sprake van een goede ruimtelijke ordening indien voorzien kan worden in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt en indien er sprake is van een goede ontsluiting. In de binnenstad is er onvoldoende fysieke ruimte om dit op een goede manier te realiseren waarbij ook het gewenste serviceniveau voor de consument door de

retailer kan worden bereikt. Er zijn in de binnenstad geen geschikte locaties die de behoefte aan kwalitatief hoogwaardige supermarkten met bijbehorende bereikbaarheid kunnen faciliteren. Bovendien is bevoorrading met steeds groter wordende vrachtwagens in de historische binnenstad (beschermd stadsgezicht) vrijwel onmogelijk. Er is sprake van een groot aantal monumentenpanden waardoor grootschalige verbouwingen op heel veel locaties ook niet zondermeer mogelijk zijn.

8. Zoals reeds aangegeven in de beantwoording van punt 6 is er geen strijdigheid met provinciale regelgeving.
9. De bedoelde structuurvisie is niet als bijlage opgenomen. Dit is ook niet noodzakelijk, nu dit een structuurvisie is die via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar is. De verwijzing in de toelichting (in paragraaf 3.6.3) wordt verwijderd. De link naar de structuurvisie is per mail aan betrokkene toegezonden.
10. In het beleid is niet alleen de locatie Stadsentree Havenpoort maar ook het Haringvlietplein genoemd als potentiële locatie voor vestiging van een nieuwe supermarkt. Nadere bestudering van de Stadsentree Havenpoort leerde dat deze ontwikkeling ruimtelijk en commercieel niet haalbaar was. Dat dan vervolgens is gekeken naar een ontwikkeling op het Haringvlietplein is geheel in lijn met het vastgestelde beleid.
11. De gemeente is verantwoordelijk voor de reconstructie van de Haringvlietstraat. De reconstructie past binnen het geldende bestemmingsplan en is om die reden niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. In de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar is afgesproken dat de werkzaamheden gereed zijn voordat fase 1 is gerealiseerd. Te allen tijde zal tijdens de uitvoering van fase 1 het pand van betrokkene bereikbaar zijn, hetzij via de bestaande ontsluiting op de Haringvlietstraat, hetzij via de bestaande ontsluiting aan de Grevelingenstraat.
12. Indien een geluidscherm wordt gerealiseerd dan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 - Een geluidscherm dient een massa (oppervlaktegewicht) te hebben van minimaal 10 kg/m²;
 - Een geluidscherm dient kier- en naaddicht te worden uitgevoerd;
 - De bronzijde van het scherm dient geluidsabsorberend te worden uitgevoerd om ongewenste reflecties te voorkomen. Aan de zijde van de laaddocks (zuidzijde) mag het scherm dus niet geheel glad en reflecterend zijn, maar dient geluid te absorberen.Uitsluitend indien gekozen wordt voor nachtbevoorrading wordt een dergelijk scherm geplaatst. Daarbij wordt gedacht aan een zogenaamde kokoswall. Deze voldoet aan de hierboven aangegeven voorwaarden. De voorwaarden worden opgenomen in de planregels.
13. Aanvullend op de uitgevoerde quickscan hebben wij een Aeriusberekening uitgevoerd (d.d. 3 april 2018). Deze wordt als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Daaruit blijkt dat er geen relevante toename aan stikstof op het dichtstbijzijnde gevoelige gebied (Natura 2000-gebied) aanwezig is. De stikstofemissie leidt niet tot significante negatieve gevolgen op het Natura 2000-gebied Oosterschelde.
14. In het plan zijn vleermuiskasten voorzien. Deze worden gerealiseerd voordat tot verdere sloop van gebouwen wordt overgegaan. Uit overleg met het Natuurloket van de provincie Zeeland blijkt dat met deze maatregelen naar verwachting een verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Wet natuurbescherming verleend kan worden.
15. Naar aanleiding van de zienswijze is een aeriusberekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er geen relevante stikstofbijdrage is. De aanmeldnotitie is hierop aangepast.
16. Betrokkene heeft de zienswijze over dit onderdeel niet verder gemotiveerd. Over de aankoop van gronden en gebouwen wordt separaat overleg gevoerd met betrokkene.
17. De omgeving van het pand wordt opgewaardeerd. Ook in het kader van de inspraak heeft betrokkene vergelijkbare opmerkingen gemaakt. Wij verwijzen hierbij daarom ook naar hetgeen wij in de antwoordnotitie op de inspraak onder nummer 8 van de inspraakreactie van betrokkene hebben aangegeven. 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.

18. Deze mening delen wij niet. Korthedshalve verwijzen wij naar de beantwoording zoals onder de punten 1 tot en met 17 is weergegeven.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en wel op de volgende punten:

- aanpassing artikel 3.5.1 onder g in die zin dat de voorwaarden waaraan een geluidscherm moet voldoen worden toegevoegd in de regeling;
- in de toelichting wordt de verwijzing naar de structuurvisie als bijlage verwijderd;
- de Aeriusberekening d.d. 3 april 2018 wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd;
- de uitkomsten van de Aeriusberekening worden doorgewerkt in de aanmeldnotitie m.e.r.