

Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan 'Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan '*Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee*', met identificatienummer NL.IMRO.1676.00338BphZZ505543-ON01, heeft gedurende zes weken (van 2 mei tot en met 13 juni 2022) ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode van terinzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Van deze gelegenheid hebben 2 reclamanten gebruik gemaakt.

In deze nota wordt achtereenvolgens ingegaan op de ingediende zienswijzen, de ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan en ten slotte op de gevolgen daarvan voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn op 1 juni 2022 binnen de gestelde termijn ingediend en ontvangen. Deze zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

De beide zienswijzen komen inhoudelijk overeen. Deze zijn hierna in samenhang samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

Tevens wordt aangegeven of en zo ja tot welke aanpassing de beoordeling van de zienswijze heeft geleid.

Samenvatting zienswijzen.

1. De ijssalon en het bijbehorende terras veroorzaken overlast / doorgangshinder. Bezoekers van de ijssalon parkeren te pas en te onpas fietsen, scooters en bolderkarren, staan als ze in de rij staan om een ijsje te bestellen vaak op de openbare weg (West Havendijk) en veroorzaken veel rommel in de omgeving in de vorm van bijvoorbeeld ijsbakjes en lepeltjes. Leveranciers parkeren hun voertuig op de openbare weg waardoor zij het verkeer hinderen. De bereikbaarheid van de achterzijde van de woning van één van de reclamanten wordt belemmerd, welke deze als hoofdingang gebruikt. Reclamanten hebben zorgen over de verkeersveiligheid. Dit komt o.a. doordat mensen op de openbare weg in de rij staan en leveranciers van o.a. de ijssalon hun voertuig op de openbare weg parkeren. Er is geen uitwijkmogelijkheid voor aanwonenden die met hun fiets, auto en/of motor willen passeren. Hulpdiensten kunnen niet op vlotte en veilige manier dit punt te passeren
2. Voor het bij de ijssalon behorende terras is geen vergunning Gesteld wordt dat ter plaatse geen terras(vergunning) mogelijk is op grond van Hoofdstuk 5, Artikel 5.9 lid a van de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 en de Uitspraak 201903331/1/A3 van Raad van State.
3. Reclamanten verwijzen als alternatief naar de mogelijkheden voor het plaatsen van een (groter) terras op/aan Het Luitje aansluitend op de eetgelegenheid met terras van dezelfde eigenaar. Dit is veel veiliger omdat hier geen sprake is van regelmatig doorgaand fiets/autoverkeer.

Antwoord/standpunt gemeente

1. Het pand hoofdpoortstraat 1 krijgt met voorliggend bestemmingsplan een horecabestemming, met de mogelijkheid voor een zeer kleinschalig hotel (of pension) met maximaal 3 hotelkamers én voor behoud van de reeds bestaande ijssalon (maximaal 9 m2) als een aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandelsfunctie. Voorts biedt dit bestemmingsplan mogelijkheid voor een bijbehorend klein

Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan ‘Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee’

horecaterras tegen een deel van de zijgevel van het pand. Bij deze bestemmings(plan)wijziging is naar mening van de gemeente geen sprake van onevenredige hinder voor en/of verkeersonveiligheid in de omgeving. Zo is het pand gelegen in de historische binnenstad van Zierikzee en in een toeristisch aantrekkelijke en levendig gebiedsdeel met een menging van functies dat in de Structuurvisie Zierikzee 2030 is aangewezen als horeca concentratiegebied. Gelet hierop is enige drukte ter plaatse inherent hieraan en alleszins acceptabel. Redelijkerwijs is niet of nauwelijks te verwachten dat de in voorliggend bestemmingsplan mogelijke functies hier wezenlijk onevenredig op van invloed zijn en ook anderszins onevenredige overlast/hinder of gevaarlijke situaties veroorzaken voor de omgeving. Sprake is immers van een zeer kleinschalig hotel waarvan de impact nagenoeg vergelijkbaar is met de reeds op basis van artikel 27 lid 2 van het bestemmingsplan “Bebouwde kom Zierikzee” bestaande bed & breakfast mogelijkheid. En het horecaterras is uitsluitend toegestaan op een smalle en kleine grondstrook aansluitend aan een deel van de zijgevel van het horecabedrijf (ter plaatse van de op de bestemmingsplanverbeelding opgenomen aanduiding ‘Specifieke vorm van Verkeer- terras-p’). Dit terras en het uitgifte punt van de bestaande ijssalon zijn gelegen aan en gericht op een openbare ruimte op de overgang van de Nieuwe Haven en ‘t Luitje, waar vooral het verblijfskarakter overheerst waar verkeersdeelnemers zich gewoonlijk automatisch aan aanpassen. Er is voldoende en veilige doorloopruimte en verder zijn er in de directe nabijheid (waaronder de Nieuwe Haven) ook voldoende stallingsmogelijkheid voor fietsen en dergelijke. De bevoorrading door leveranciers van de aanwezige ijssalon in het pand Hoofdpoortstraat 1 (en in de toekomst ook van het daar beoogde hotel) vindt altijd plaats voor 9 uur in de ochtend wanneer het dan gewoonlijk nog heel rustig is op en in de omgeving van de Nieuwe Haven. In alle redelijkheid is hier dan ook geen wezenlijke en aantoonbare onevenredige hinder voor de verkeersveiligheid en -doorstroming aan de orde.

Overigens is de bestaande ijssalon al mogelijk op basis van in 2021 en 2022 afgegeven tijdelijke vergunningen (voor telkens de duur van één jaar). Evenals bij een bestemmingsplan(wijziging) is beide keren bij het beoordelen van de aanvragen daarvoor gebleken dat er geen sprake is van onevenredige omgevingshinder of gevaarlijke verkeerssituaties. Één van de reclamanten heeft beide keren tegen de tijdelijke vergunning voor de ijssalon bezwaren geuit, welke overeenkomen met de nu ingediende zienswijzen. In 2021 zijn deze bezwaren overeenkomstig de beoordeling en het advies van de “commissie voor de bezwaarschriften” ongegrond bevonden/verklaard. Omdat de in 2022 bestaande situatie van de ijssalon gelijk is aan die van 2021 blijven ook de overwegingen voor de verleende verlenging van de tijdelijke vergunning en bezwaren afhandeling gelijk.

De vergunninghouder heeft verder altijd de zorgplicht voor onder andere goed ordentelijk beheer: aanvullend op genoemde aspecten betreft dat ook zorgen voor schoonhouden omgeving en voldoende en veilige doorloopruimte (de rijvorming voor het loket mag inderdaad geen hinder opleveren) enzovoorts. Verder is er zoals aangegeven voldoende stallingsmogelijkheid voor fietsen en dergelijke op de Nieuwe Haven. Daarvan zal ook gebruik (moeten) worden gemaakt door de bezoekers van de ijssalon. De vergunninghouder heeft de plicht bezoekers van de ijssalon daarnaar te verwijzen ter voorkoming van hinderlijke situaties. De bevoorrading door leveranciers van de aanwezige ijssalon in het pand Hoofdpoortstraat 1 (en in de toekomst ook van het daar beoogde hotel) vindt altijd plaats voor 9 uur in de ochtend. Redelijkerwijs mag worden verwacht dat bevoorrading op dit tijdstip geen onevenredige hinder en/of verkeersonveilige situaties oplevert omdat het dan gewoonlijk nog heel rustig is op en in de omgeving van de Nieuwe Haven. Bij de (verdere) vergunningverlening voor de ijssalon worden over bovengenoemde nadere afspraken met de vergunninghouder vastgelegd.

Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan ‘Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee’

2. Er is inderdaad geen vergunning verleend voor het mogen exploiteren van een terras ter plekke.

In de regeling van dit bestemmingsplan wordt planologisch de mogelijkheid geboden voor een klein terras ten dienste van uitsluitend de in het pand Hoofdpoortstraat 1 beoogde kleinschalige horeca. Ook omvang en situering van het terras zijn afgestemd op dit kleinschalige horecabedrijf. Het terras is uitsluitend toegestaan binnen een beperkt gebied direct grenzend aan de zijgevel van het pand ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘Specifieke vorm van Verkeer-terras-p’.

Deze terrasmogelijkheid past binnen het geldende terrassenbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de “Beleidsregels terrassen Gemeente Schouwen-Duiveland 2017”, waarin onder andere is vastgelegd dat een terras is voorbehouden aan horeca (en dus niet aan detailhandel) en slechts is toegestaan direct bij het door de vergunninghouder in gebruik zijnde (horeca)pand. Aan de hand van de daarin vastgelegde voorschriften en uitgangspunten wordt de aanvraag om een vergunning voor het terras beoordeeld en worden naast exacte situering, inrichting en doorgangsruijnte nadere afspraken vastgelegd over onder andere goed ordentelijk beheer (uitsluitend gebruik door gasten van het betreffende hotel, schoonhouden terras en omgeving, zorgen dat er voldoende doorloopruimte is en er geen hinder of gevaarlijke situaties ontstaan enzovoorts). En er wordt altijd gekeken of het onevenredige hinder meebrengt voor omwonenden.

Voor wat betreft de door reclamanten genoemd artikel 5.9 van de provinciale verordening wordt opgemerkt dat deze betrekking heeft op alleen provinciale wegen en daar is in dit geval geen sprake van. De aangehaalde uitspraak van de Raad van State heeft betrekking op een door het college van B&W van de gemeente Amsterdam gedeeltelijk afgewezen exploitatievergunning voor een terras aan de Oudezijds Achterburgwal. Die aanvraag was juist afgewezen omdat deze niet in overeenstemming was met het gemeentelijk terrassenbeleid. Voorts zijn de omstandigheden daar geenszins te vergelijken met voorliggende situatie. Het betreft hier een terras behorende bij en ten behoeve van de gasten van het in het pand Hoofdpoortstraat 1 beoogde horecabedrijf. Dit terras is uit oogpunt van bedrijfsvoering (dienstverlening/bediening, beheer en onderhoud) onlosmakelijk verbonden met dit horecabedrijf. Tevens is de door reclamanten voorgestelde de andere locatie niet op voorhand een betere en veiligere locatie voor een terras bij dit horecabedrijf is ook geen locatie die aanmerkelijk minder hinder oplevert voor de omwonenden en voor voetgangers/fietsers in het gebied.

Verplaatsen van dit terras naar de door reclamanten voorgestelde locatie aan Het Luitje is bovendien strijdig met het geldende terrassenbeleid van de gemeente. Op grond van de “Beleidsregels terrassen Gemeente Schouwen-Duiveland 2017” is het terras slechts toegestaan direct bij het door de vergunninghouder in gebruik zijnde (horeca)pand.

3. Ambtshalve aanpassingen

In de plantoelichting van het bestemmingsplan worden (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

In paragraaf 1.3 worden de laatste twee zinnen geschrapt.

In paragraaf 6.1 wordt de een na laatste alinea geheel vervangen door:

“In dit geval is geen sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Het betreft hier een functiewisseling op basis van bestaande bebouwing en reeds aanwezige activiteiten in de kern. Er vindt geen netto toename plaats van bebouwing

Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan ‘Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee’

noch van een uitbreiding van activiteiten.

Verder is sprake van een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Alle (voorbereiding)kosten (zoals plankosten, onderzoeken en procedures, inclusief gemeentelijke begeleiding) zijn voor rekening van initiatiefnemer (via leges heffing). En in een overeenkomst tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en de initiatiefnemer zijn afspraken vastgelegd over het kostenverhaal van eventuele planschadeclaims. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.”

Paragraaf 6.2.2 wordt geheel vervangen door:

“6.2.2. Resultaten vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee’, met identificatienummer NL.IMRO.1676.00338BphZZ505543-ON01, heeft gedurende zes weken (van 2 mei tot en met 13 juni 2022) ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn na een complete beoordeling, samengevat en beantwoord.

De bestemmingsplantoelichting is ambtshalve op enkele onderdelen aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor een overzicht van de zienswijzen met de bijbehorende beantwoording door de gemeenteraad en van de doorgevoerde ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de “Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan ‘Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee’ welke in bijlage 3 is opgenomen”.

4. Conclusie

De hiervoor aangegeven planaanpassingen hebben alleen betrekking op enkele onderdelen van de plantoelichting en niet op de juridische planonderdelen (regels en verbeelding). Daarmee leiden deze niet tot een gewijzigde vaststelling