

**Bestemmingsplan
'Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10
Zierikzee'**

Gemeente Schouwen- Duiveland

TOELICHTING

11 Augustus 2022



Titel : Bestemmingsplan
'Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee'

Kenmerk : NL.IMRO.1676.00338BphZZ505543-VA01

Gemeente : Schouwen- Duiveland

Vastgesteld door de Raad d.d. : 20 oktober 2022

Ambtshalve aanpassingen : 11 augustus 2022

Ontwerp : 12 April 2022

Voorontwerp : 17 Februari 2022

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.
Buro Cours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
1.4	LEESWIJZER	9
2.	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	GEBIEDSOMSCHRIJVING	11
2.2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.3	BEOOGDE SITUATIE	13
3.	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID.....	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	23
4.1	BODEM.....	23
4.2	ARCHEOLOGIE	23
4.3	CULTUURHISTORIE	25
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	26
4.5	AKOESTIEK.....	28
4.6	FLORA EN FAUNA.....	29
4.7	MOBILITEIT EN PARKEREN	30
4.8	LUCHTKWALITEIT	31
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	32
4.10	LICHT EN DUISTERNIS	34
4.11	VORMVRIJE MER-BEOORDELING.....	34
4.12	WATER	35
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	38
5.1	INLEIDING.....	38
5.2	BESTEMMINGEN	38
6.	UITVOERBAARHEID	39
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	39
	BIJLAGEN.....	41
	BIJLAGE 1. STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	
	BIJLAGE 2. AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	
	BIJLAGE 3. NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSING	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Hoofdpoortstraat 1 in Zierikzee bevindt zich in de uitgangssituatie een woning en een ijssalon op basis van een vergunning voor bepaalde tijd. Aan het Kraanplein 10 in Zierikzee is een horeca bestemming gevestigd op een Rijksmonumentaal pand. De hotelfunctie is reeds beëindigd. De initiatiefnemer beoogt zijn bestaande hotel aan de Hoofdpoortstraat 2 uit te breiden door aan de Hoofdpoortstraat 1 een drietal hotelkamers te realiseren. Om dit mogelijk te maken zal het pand aan de Hoofdpoortstraat 1 een horecabestemming krijgen. Hiermee wordt tevens voorzien in een planologische regeling voor het voortzetten van de ijssalon. Het hotel aan het Kraanplein 10 wordt planologisch beëindigd en gewijzigd in een woonfunctie. Met de beoogde ontwikkeling blijft het netto aantal horecagelegenheden en het netto aantal woningen binnen de kern Zierikzee gelijk. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan '1^e herziening Bebouwde kom Zierikzee' uit 2010. Het bestemmingsplan voorziet niet in een regeling op basis waarvan de beoogde ontwikkeling mogelijk is. Per brief van 1 juni 2021 heeft de gemeente Schouwen-Duiveland aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden positief staat ten opzichte van de beoogde functiewijziging van beide percelen. Doel van dit bestemmingsplan is een planologisch kader te bieden waarbinnen de gewenste ontwikkeling mogelijk is. Dit nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk, omdat de thans ter plaatse geldende bestemmingsregeling hier niet toereikend voor is (zie paragraaf 1.3).

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van de gemeente Schouwen- Duiveland binnen de stad Zierikzee. Kadastraal is de locatie Hoofdpoortstraat 1 bekend als Zierikzee, sectie L, nummer 1332 en 1333. Ter hoogte van een deel van perceel 1524 zal een terras in de openbare ruimte worden mogelijk gemaakt. De locatie Kraanplein 10 staat bekend als Zierikzee, sectie L, nummer 3127 en 3128. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Perceel plangebied Hoofdpoortstraat 1 (kadastrale kaart)



Figuur 4 Perceel plangebied Kraanplein 10 (luchtfoto)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locaties aan de Hoofdpootstraat en het Kraanplein geldt is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' (vastgesteld 29 januari 2009 en gedeeltelijk in werking getreden) en het bestemmingsplan '1^e herziening Bebouwde kom Zierikzee' van toepassing (vastgesteld op 16 december 2010). Door middel van de herziening van het bestemmingsplan is aan het moederplan een regeling toegevoegd voor horecaterrassen binnen de bestemming 'Verkeer'. De ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan vergunde terrassen in de kern zijn op de plankaart aangeduid als 'terras'. Het oprichten van terrassen is uitsluitend toegestaan binnen deze aanduiding.

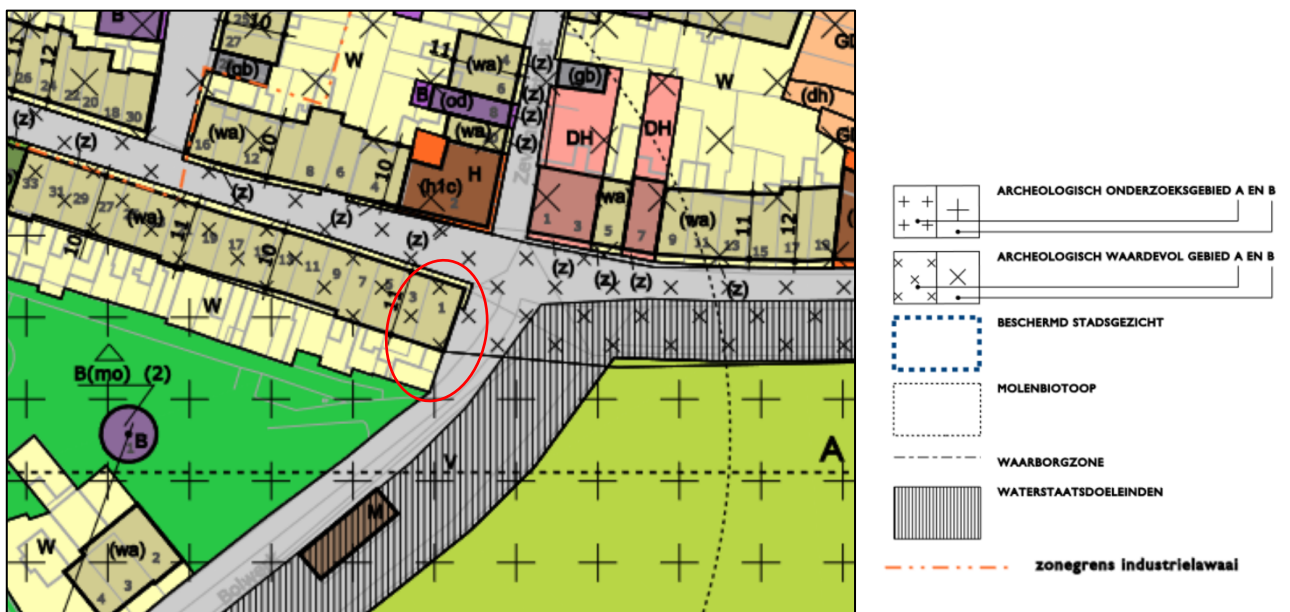
Beoordeling

De Hoofdpootstraat beschikt over de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak. Ter hoogte van de planlocatie bevinden zich tevens een molenbiotop en de geluidszone van het industrieterrein 'Zuidhoek'. Ter hoogte van Hoofdpootstraat zijn de gronden deels aangemerkt als 'Archeologisch Waardevol gebied A' en deels als 'Archeologisch Onderzoeksgebied B'. Gebieden binnen de aanduiding 'Archeologisch Waardevol gebied A' hebben een bekende en hoge archeologische waarde. Gebieden binnen de aanduiding 'Archeologisch Waardevol Onderzoeksgebied B' hebben een lage of onbekende archeologische verwachtingswaarde.

Aan het Kraanplein geldt een horecabestemming op basis waarvan lichte en middelzware horeca-activiteiten zijn toegestaan. Aan het plangebied is een bouwvlak toegekend op basis van de bestaande bebouwing. De binnenstad van Zierikzee is aangemerkt als 'Archeologisch Waardevol gebied B'. Deze gebieden hebben een bekende hoge archeologische waarde. Zie tevens paragraaf 4.2.



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee'. Perceel plangebied Kraanplein 10: 'Middelzware Horeca' (h2); 'Archeologisch Waardevol gebied B'.



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee'. Perceel plangebied Hoofdpootstraat 1: 'Wonen'; 'Archeologisch Waardevol gebied A'; 'Archeologisch Onderzoeksgebied B'; 'Molenbiotoop'; 'Beschermd stadsgezicht'; 'Zonegrens industrielaal'

In de nieuwe situatie zullen de bestemmingen van beide percelen worden omgewisseld. De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen regeling op basis waarvan de beoogde functiewissel planologisch mogelijk is. De ontwikkeling is mogelijk door middel van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Onderhavige bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en doelstelling van de bestemmingsplanherziening nader toegelicht. In hoofdstuk 2 is een

uitgebreide planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 3 beoordeelt het plan binnen het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheidslagen. De ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden zijn nader beschouwd in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zijn de juridische kaders uiteengezet. Hoofdstuk 6 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsomschrijving

Beide deellocaties bevinden zich in de historische binnenstad van Zierikzee. De historische stad kent een lange ontstaansgeschiedenis. De stad Zierikzee is ontstaan omstreeks de 13^e eeuw en sterk gegroeid in de 14 eeuw op basis van onder meer visserij, handelsvloten en industrie (traditioneel zoutwinning en lakennijverheid). Vanaf de 17^e en 18^e eeuw nam de economische positie van de stad sterk af.

De huidige stad is de belangrijkste kern van de gemeente Schouwen Duiveland vanwege de gemeentelijke centrumfunctie. In het (historisch) centrum bevinden zich geclusterde maatschappelijke, culturele en economische functies met een regionale aantrekkingskracht.

De aanwezige functies binnen het centrumgebied zijn sterk ruimtelijk verweven. Op korte afstand van elkaar bevinden zich onder meer woonfuncties, detailhandel al dan niet geclusterd in een kernwinkelgebied en een het toeristisch recreatief centrumgebied met uiteenlopende dagrecreatieve voorzieningen, terrassen, culturele voorzieningen en cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken. De aan de deellocaties grenzende 'Nieuwe Haven' (Hoofdpootstraat) en de 'Oude Haven' (Kraanplein) trekken beiden veel toeristen.

Kenmerkend voor de structuur van de binnenstad is de historische bebouwing met smalle percelen, kronkelige straten, centraal gelegen parken en pleinen, grachten, bruggen en poorten. Het historische kleinschalige stratenpatroon van de binnenstad contrasteert met het omliggende open agrarische buitengebied. In de stad komt vrijwel geen hoogbouw voor.

De locaties maent onderdeel uit van het historische centrum. De oudste bebouwing in de Hoofdpootstraat en het Kraanplein dateert vanaf omstreeks 1700. Perceelsgewijs zijn met name vanaf de eerste helft van de 20^e eeuw panden toegevoegd of vervangen. Bebouwing is overwegend gesitueerd op lange smalle percelen en staat dicht op de openbare weg. Tussen het hoofdgebouw en de openbare weg beschikken veel panden over een klein en voorerf, op enkele percelen gemarkeerd met een trapopgang of hekwerk. De oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn op veel plaatsen verder uitgebreid aan de achterzijde met aan- en uitbouwen.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een tweetal deellocaties.

Hoofdpootstraat 1

Aan de Hoofdpootstraat 1 is in de uitgangssituatie een woonfunctie gevestigd in een Rijksmonumentaal pand (nr. 40612). Kadastraal is de locatie bekend als Zierikzee, sectie L, nummers 1332 en 1333. Het perceeloppervlak bedraagt ca 133m². De aanwezige bebouwing is opgericht omstreeks 1780 en bestaat uit een hoofdgebouw met een aanbouw. De woning heeft een vloeroppervlak van 99m² verdeeld over twee verdiepingen en een zolder. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw is een ijssalon gevestigd (9m²) op basis van een vergunning voor bepaalde tijd.

De locatie bevindt zich binnen de gracht, aan de stadsrand van Zierikzee en de gemeentehaven en ten noorden van bedrijventerrein 'Zuidhoek'. Het plangebied ligt op de kruising tussen de Hoofdpootstraat, Het Luitje, de Zevenhuisstraat en de Nieuwe Haven. Ten zuiden van de locatie bevindt zich onder andere de gemeentehaven van Zierikzee waarvandaan toeristische rondvaarten vertrekken. Aan de overzijde van de straat, aan de Hoofdpootstraat 2 is een horecafunctie gevestigd in de vorm van een hotel. Het hotel is eveneens in eigendom van de initiatiefnemer. In de omgeving van de locatie bevinden zich naast woonfuncties ook (bedrijfsmatige)opslagactiviteiten en horecafuncties in de vorm van een aantal eterijen en een hotel.

Kraanplein 10

Aan de oostzijde van het stadscentrum, aan het Kraanplein 10, is een kleinschalig hotel gevestigd (geweest) in een Rijksmonumentaal pand. Het pand is in 1966 aangemerkt als Rijksmonument onder monumentnummer 40676. De cultuurhistorisch waardevolle elementen bestaan uit de gevel (tuit met een stenen kogel). De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Zierikzee, sectie L, nummers 3127 en 3128. Het pand heeft een vloeroppervlakte van ca 120m² verdeeld over de begane grond, tussenverdieping en de bovenverdieping. De horeca-activiteiten zijn reeds beëindigd en de bebouwing is gerenoveerd. De horecabestemming resteert. De locatie grenst aan het kernwinkelgebied van de binnenstad en ligt op de kruising Kraanplein, Korte Groendal, Oude haven. Ter hoogte van de locatie is éénrichtingsverkeer van toepassing. In de omgeving bevinden zich behalve woningen ook commerciële functies en horeca in de vorm van kleinschalige hotels en eterijen met terrassen. Ten noorden van de planlocatie bevindt zich het openbaar groen van het stadspark 'het havenpark' en de 'Oude Haven' welke in gebruik is voor pleziervaartuigen met een aanliggend terras.



Figuur 6 Bestaande situatie Hoofdpoortstraat 1 (onder) en Kraanplein 10 (boven)

2.3 Beoogde situatie

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in een functiewissel tussen Kraanplein 10 en Hoofdpoortstraat 1. Kraanplein 10 wordt een woning en het pand Hoofdpoortstraat 1 wordt een hotel. Het aantal horecabedrijven en woningen in de binnenstad neemt hierdoor niet toe. De beoogde functiewissel vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. De monumentale delen van de panden blijven als gevolg van de functiewissel ongewijzigd.

Binnen de bebouwing van de Hoofdpoortstraat 1 worden maximaal 3 ruime gastenkamers gerealiseerd. Dit hotel krijgt een terrasmogelijkheid direct grenzend aan de oostzijde van het hoofdgebouw, in de richting van de haven, op openbaar voetgangersgebied. De in het pand gevestigde ijssalon blijft behouden, als een aan de hoofdfunctie van het pand ondergeschikte detailhandelsfunctie. De initiatiefnemer beschikt reeds over een pand met een horecabestemming aan de Hoofdpoortstraat 2.

Aan het Rijksmonumentale pand aan het Kraanplein 10 wordt in de beoogde situatie een woonfunctie toegekend. De horecafunctie wordt planologisch van het perceel verwijderd. Met de woonfunctie wordt een duurzame en passende bestemming gegeven aan het monumentale pand.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de Rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om de ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR benoemt 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De SVIR benoemt hierbij drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door versterking van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren en behouden van de bereikbaarheid;
- Waarborgen van een leefbare en veilige woonomgeving.

De nationale belangen uit het SVIR-belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de Rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

Voor het plangebied zijn er geen nationale belangen in het geding

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Conclusie

Met het omwisselen van twee bestaande functies binnen de grenzen van de bebouwde kom van Zierikzee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

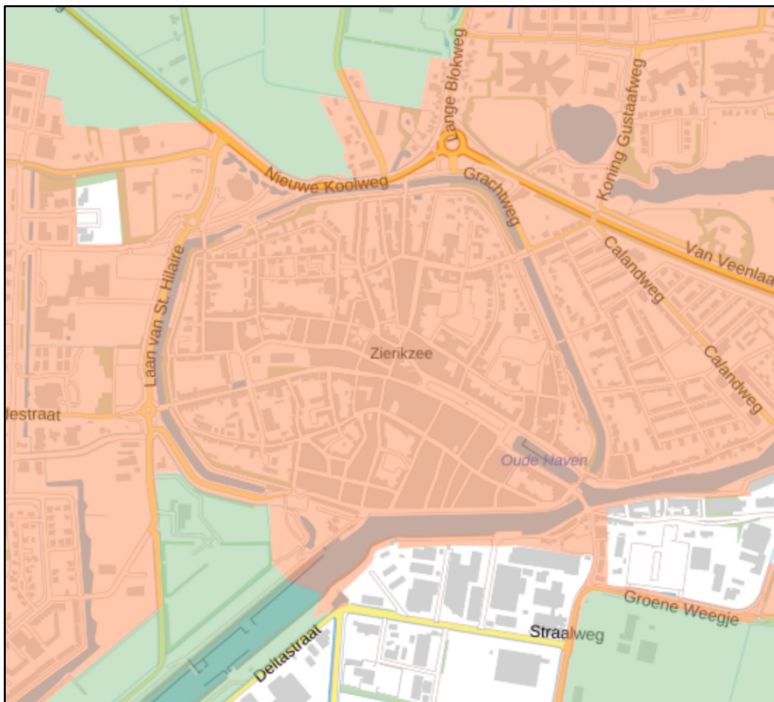
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Provincie Zeeland 2018

De juridische vertaling van het ruimtelijke provinciale beleid vindt plaats in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. De Omgevingsverordening is op 21 september 2018 vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten en is vervolgens een aantal maal op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld op 29 juni 2021.

In het bijbehorende Omgevingsplan staan de vier belangrijkste strategische opgaven tot 2040 centraal. De doorwerking van de hoofddoelstellingen naar concrete en bindende beleidsopgaven vindt plaats in de Omgevingsverordening. De strategische opgaven van de provincie zijn geformuleerd als:

- Duurzame en concurrerende economie:
Kerndoelstellingen zijn hierbij onder meer de ontwikkeling van een circulaire economie, vraaggerichte programmering van bedrijventerreinen en specifieke bedrijfstakken, stimuleren van de vrijetijdssector en het ontwikkelen van natuurbeleving. Het versterken van de Zeeuwse identiteit is één van de uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen in de recreatieve sector zijn mogelijk op basis van een kwalitatieve versterking van het aanbod en binnen bestaand stedelijk gebied. Vitale binnensteden met goede voorzieningen zijn belangrijk voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Als gevolg van bevolkingskrimp en vergrijzing is behoud en ontwikkeling van voorzieningen essentieel voor het vestigingsklimaat. De regionale schaal van steden met het verzorgingsgebied functioneert hierbij als één geheel. Ruimtelijke ontwikkelingen vinden zo veel mogelijk plaats binnen de begrenzing van de bestaande stedelijke structuur.
- Klimaatbestendige en -neutrale samenleving:
De woningvoorraad in Zeeland is relatief verouderd en heeft een hoog energieverbruik. De Provincie zet in op hernieuwbare vormen van energie, verbetering van de waterkwaliteit en waterveiligheid (klimaatadaptatie). Verdichting van de bestaande stedelijke structuur biedt tevens mogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad.
- Waardevolle leefomgeving:
Hierin staan de provinciale ambities met betrekking tot behoud en versterking van kenmerkende landschapselementen, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en duurzaam bodemgebruik centraal. Gebieden waarvoor landschappelijke kwaliteiten met een provinciaal belang zijn vastgesteld, worden beschermd via de omgevingsverordening. Lokale en regionale kwaliteiten worden beschermd door middel van de structuurvisie en het bestemmingsplan.
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving:
Centraal binnen deze opgave staat dat steden ook in de toekomst de sociaal- economische motor blijven van de Provincie. Om deze positie te behouden wordt in het ruimtelijk beleid gestreefd naar een woningvoorraad die aansluit bij actuele woonbehoeften, het behoud van voorzieningenniveau en het vestigingsklimaat en herstructurering en inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Woningbouw vindt in eerste aanleg plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen bovendien te passen binnen de regionale woningbouwprogrammering. De focus in de regionale afspraken ligt op herstructurering van de bestaande voorraad. Binnen de woningmarkt bestaat een groeiende vraag naar stedelijk wonen. Door concentratie van voorzieningen en aanvullende woningbouw op basis van verdichting, wordt tevens het draagvlak voor voorzieningen versterkt. Transformatie van leegstaande bebouwing en de herontwikkeling van cultureel erfgoed maakt eveneens onderdeel uit van het ruimtelijk beleid.



Figuur 7 Uitsnede Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018: kaart 19 Overige steden en dorpen

Beoordeling

Beide locaties bevinden zich binnen de provinciale begrenzing van de bebouwde kom van Zierikzee. Zierikzee behoort niet tot één van de vier grootste Zeeuwse steden: de 'Z4', maar tot een 'overige stad' met een belangrijke regionale centrumfunctie. Het her-ontwikkelen van een Rijksmonumentaal pand in de binnenstad tot woning en het ontwikkelen van een kleinschalig hotel met ijsalon aan de haven past binnen de strategische opgaven. Er wordt immers bijgedragen aan het ontwikkelen van een hoogwaardig woonmilieu en het versterken van het verblijfsrecreatieve voorzieningenniveau. Doordat beide locaties van functie wisselen is er geen sprake van het uitbreiden van de woningcapaciteit of van het horeca-aanbod. De beoogde situatie past binnen de afspraken over de beschikbare regionale plancapaciteit.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische opgaven zoals vastgelegd in het omgevingsbeleid van de Provincie Zeeland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie 'Tij van de toekomst 2011- 2040'

Op 3 oktober 2011 is de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsvisie tot 2040 vastgesteld. Deze strategische visie stelt voor de gemeente Schouwen- Duiveland de opgave centraal om als vakantie-eiland een toonaangevende water economie te ontwikkelen die een duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten. Voor de lange termijn zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het ontwikkelen van een goed voorzieningenniveau;
- het behouden van een prettig woonklimaat dat aansluit bij de woonbehoeften;
- het behoud van de sociale samenhang en de leefbaarheid in de kernen;
- een betaalbaar en goed zorgaanbod dat aansluit bij de behoefte;
- Faciliteren van kleinschalige bedrijvigheid op passende locaties;
- functiemenging van wonen en werken is mogelijk met behoud van kernkwaliteiten;

- het ontwikkelen van Zierikzee als kloppend hart van Schouwen- Duiveland met rijke voorzieningen en cultuur en omgeven door natuur.

De gemeente vormt een aantrekkelijk woonmilieu voor huishoudens uit de omliggende verstedelijkte gebieden. Mede als gevolg van sociaal maatschappelijke trends zoals vergrijzing en ontgroening is ook sprake van een teruglopend bevolkingsaantal, leegstand van bebouwing en een teruglopend voorzieningenaanbod. De recreatieve sector en de watergebonden bedrijvigheid vormen een belangrijke economische pijler van de regio. De historische binnenstad van Zierikzee heeft een landelijke toeristische aantrekkingskracht. Het ontwikkelen van kleinschalige bedrijvigheid in gemengde gebieden en met behoud van kernkwaliteiten is gewenst.

Onderdeel van het ruimtelijk beleid is dat bebouwing en voorzieningen zoveel mogelijk worden geconcentreerd in de kernen. Door functies te concentreren wordt bijgedragen aan het behoud van het draagvlak voor in de kern gevestigde (recreatieve) voorzieningen en daarmee aan de leefbaarheid.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling maakt de verplaatsing van twee bestaande functies mogelijk. De Hoofdpoortstraat 1 betreft een ruim pand, op een toeristisch aantrekkelijke locatie aan de gemeentehaven en in de directe nabijheid van het bestaande hotel van de initiatiefnemer. Het Kraanplein 10 betreft een kleinschalig cultuurhistorisch waardevol pand dat renovatie nodig heeft. Door de beide functies om te wisselen wordt de capaciteit van beide locaties beter benut. Het initiatief levert een bijdrage aan het versterken van een hoogwaardig woonmilieu in de binnenstad, het benutten van de bestaande capaciteit van de bebouwde omgeving, behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand door herontwikkeling en aan de ontwikkeling van de (verblijfs)recreatieve infrastructuur.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische doelstellingen van de structuurvisie.

3.3.2 Structuurvisie Zierikzee 2030

Met de Structuurvisie Zierikzee (vastgesteld) zijn de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van de stad Zierikzee tot 2030 weergegeven. De structuurvisie geeft kaders aan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de lange termijn ambities uit de strategische visie 'Tij van de Toekomst'. Doelstellingen uit beleidsvisies met een ruimtelijke relevantie zoals de Horecavisie 2018, de Woonvisie 2018-2017 en de Agenda Toerisme 2018-2026 zijn ook opgenomen in de lange termijn beleidsambities van de structuurvisie. Centraal in het beleid staat dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits deze samengaan met het behoud van de karakteristieke structuren van de stad en het behoud van de centrumfunctie van de stad voor het eiland.

Kenmerkend aan Zierikzee is de kleinschaligheid. Deze wordt met name gevormd door het herkenbare middeleeuwse stratenpatroon en de behouden historische vestingwerken en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met name vanaf de jaren '50 is de stadskern aangevuld met een aantal kleinschalige uitbreidingswijken welke op enige afstand van de stadscontour zijn gelegen. De binnenstad wordt omgeven door een 'groene schil' waardoor het karakter van een vestingstad en het stadssilhouet grotendeels bewaard zijn gebleven. De cultuurhistorische patronen en de menselijke maat en schaal van Zierikzee vormen de 'kapstok' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De locatie aan het Kraanplein maakt op basis van de visiekaart uit de structuurvisie onderdeel uit van de centrumzone van de stad. De deellocatie aan de Hoofdpoortstraat 1 is aangemerkt als

'overige bebouwing binnenstad'. In de structuurvisie zijn de volgende doelstellingen opgenomen ten aanzien van het woonbeleid en het horecabeleid.

De huidige woningvoorraad is verouderd en onvoldoende afgestemd op de actuele woonbehoeften. Om aan de extra vraag van nieuwvestigers te kunnen voldoen, is het ontwikkelen van een aantrekkelijk woonmilieu van belang. Ontwikkelingen op structuurversterkende locaties en het voorkomen van leegstand bij panden in de binnenstad hebben bijzondere aandacht. Prioriteit in het lange termijn woonbeleid is het aanpassen van de bestaande voorraad. Het uitbreiden van de woningvoorraad boven de bestaande harde plancapaciteit is in principe niet mogelijk.

In de binnenstad van Zierikzee is lichte en middelzware horeca toegestaan. De bestaande horeca concentreert zich van oudsher voornamelijk rond het Kraanplein en de Oude Haven en in toenemende mate richting de Nieuwe Haven en het Havenplein. De gemeente is terughoudend in uitbreiding en nieuwvestiging van horecafuncties. De gemeente streeft naar een verdere verbetering van de diversiteit en kwaliteit van horecafuncties. Herstructurering en kwaliteitsverbetering van horeca onder meer door horecabestemmingen te verplaatsen is wenselijk.



Figuur 8 Uitsnede visiekaart Structuurvisie Zierikzee 2030 (plandeellocaties in aangeduid met gele sterren)

Beoordeling

Met de beoogde functiewissel vindt geen uitbreiding plaats van het horeca-aanbod of van het aantal woningen. Met de verplaatsing van een lichte horecafunctie van een kleinschalig monumentaal pand aangrenzend aan de Oude Haven naar een locatie aan de stadsentree aangrenzend aan de Nieuwe Haven, wordt aangesloten op de structuur van aangewezen horecaconcentratiegebieden. Met verplaatsing van de horecafunctie naar de Hoofdpootstraat wordt het horecaconcentratiegebied

rondom de Nieuwe Haven in samenhang met de horecafunctie aan de Hoofdpoortstraat 2 in ruimtelijk opzicht afgerond. Het vloeroppervlak aan horecafuncties neemt in de beoogde situatie af ten opzichte van de uitgangssituatie. De verplaatsing van een woonfunctie naar het Kraanplein past in principe binnen het daar al aanwezige gemengde karakter van wonen met centrumfuncties. Met het nieuwe gebruik wordt de lange termijn instandhouding van een Rijksmonument geborgd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de lange termijn ambities van de gemeente zoals geformuleerd in de Structuurvisie Zierikzee 2030.

3.3.3 Woonvisie 2018- 2027

Op 28 juni 2018 heeft de gemeente Schouwen- Duiveland de regionale woonvisie vastgesteld. Op basis van een woningmarktanalyse voor de periode tot 2027 wordt verwacht dat er nauwelijks behoefte is aan méér woningen. Wel is er een groeiende vraag te verwachten naar levensloopbestendige en flexibele woningen voor kleinere huishoudens. Het woningbouwprogramma verschuift daarmee van kwantitatief naar een kwalitatieve opgave waarbij herstructurering centraal staat. Het woningbouwprogramma richt zich met name op het versterken van de leefbaarheid in de kernen en het concentreren van voorzieningen.

In de woonvisie wordt de woningmarktontwikkeling op Schouwen- Duiveland als een integraal systeem benaderd. De gemeente hanteert voor de woningmarktontwikkeling een categorisering in groeikernen, balanskernen en transitiekernen. In de stad Zierikzee is de komende jaren een lichte toename te verwachten van de vraag naar woningen, op de middellange en lange termijn houdt de prognose rekening met een bevolkingsafname. Zierikzee is aangemerkt als groeikern. De netto regionale plancapaciteit bedraagt ongeveer 900 woningen. Doelstelling is om deze op te vangen in de groeikernen Zierikzee, Bruinisse en Burgh-Haamstede niet toe te laten nemen en in te zetten op een kwalitatieve verbetering van de woningmarkt. In de transitiekernen en balanskernen is woningbouw alleen mogelijk indien elders tevens een woontitel wordt wegbestemd. Naast kwantitatieve doelstellingen zijn de woonvisie kwalitatieve ambities geformuleerd. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan een verduurzaming van de woningvoorraad en aan te sluiten bij de actuele woonbehoefte. Huishoudens van 1 of 2 personen van de leeftijdscategorie 55 plus zijn aangemerkt als prioritaire doelgroep. De focus van nieuwe ontwikkelingen ligt in eerste instantie op vrijvallende locaties in de kernen en op het herbestemmen van bestaande (beeldbepalende) panden. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

Plangebied

In de Woonvisie is een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen opgesteld. Voor de planlocatie is van belang dat er geen bouwtitel wordt toegevoegd, maar een bestaande titel wordt verplaatst. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De locatie bevindt zich binnen de grenzen van de bebouwde kom van een groeikern. Er is sprake van een cultuurhistorisch waardevol pand met een horecabestemming dat wordt bestemd als woning. De bestaande woonbestemming aan de Hoofdpoortstraat wordt gewijzigd in een horecabestemming.

Conclusie

De beoogde situatie past binnen de uitgangspunten van het woningbouwbeleid.

3.3.4 Horecavisie

In december 2018 is de gemeentelijke horecavisie vastgesteld. Met de horecavisie wordt een geactualiseerd en eenduidig toetsingskader van kracht voor nieuwe (horeca) ontwikkelingen. De horecavisie geeft nadere invulling van de beleidsopgaven voor het behoud en versterken van een

duurzame en concurrerende economie zoals geformuleerd in het provinciale Omgevingsplan. Nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als deze zich richten onderscheidende kwaliteit, differentiatie en versterking van de identiteit van Zeeland. De horeca is een belangrijke werkgever voor de regio. Het horeca-aanbod op Schouwen-Duiveland bestaat overwegend uit kleinschalige ketens met seizoensafhankelijke activiteiten. Het horeca-aanbod binnen de stad Zierikzee is vooral gericht op de eigen inwoners van de stad en omliggende kernen. Het aanbod is minder seizoensgericht. Het aandeel hotels en pensions is relatief gering. Er is op basis van de bestaande vraag in beperkte mate sprake van uitbreidingsruimte. De uitbreidingsruimte bestaat uit:

- Uitbreiding van bestaande hotels van klein naar middelgroot;
- Ontwikkeling van een eigen hotel met concept, waardoor de afhankelijkheid van het seizoen kleiner is;
- Ontwikkeling extra hotelaanbod in Zierikzee gekoppeld aan een authentieke plek (monument) gericht op de zakelijke markt;
- Inzetten op kwaliteitsverhoging (kwalitatief hoogwaardige hotels).

Ontwikkeling van een horecafunctie in Zierikzee is in principe mogelijk. Op basis van de reeds bekende initiatieven is een groot deel van de ontwikkelruimte reeds ingevuld. De beleidskeuzen voor lange termijn horeca ontwikkelingen zijn onder meer als volgt:

- Planologische ruimte voor ontwikkeling blijft beschikbaar. Verplaatsing en herstructurering van horeca is mogelijk. De beschikbare maximale ruimte, op basis van het maximale beschikbare vloeroppervlak en vergroting daarvan door de maximale bouwmaten te realiseren, is reeds meegenomen in het marktonderzoek. De beschikbare maximale ruimte mag ook worden gebruikt voor herstructurering en verplaatsing van horeca;
- Horeca als Nieuwe Economische Drager in het landelijk gebied is beperkt mogelijk;
- De beperking die gelden voor uitbreiding en nieuwvestiging van horeca zijn zonder uitzondering van toepassing op (onder meer) de kern Zierikzee;
- Ondergeschikte horeca in de vorm van het verstrekken van consumptieve goederen ter ondersteuning van de hoofdactiviteit blijft mogelijk;
- Horeca zoveel mogelijk te concentreren rondom het Havenplein, Kraanplein, Oude Haven, Nieuwe Haven, Haven t' Sas, Schuithaven en de Maarstraat.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande horecafunctie verplaatst. Er is geen sprake van het netto toevoegen van een horecafunctie. De maximale oppervlakte welke voor horecadoeleinden in gebruik kan worden genomen van de locatie Kraanplein bedraagt 120m². De locatie Hoofdpoortstraat beschikt over een totale oppervlakte van 99m² (waarvan 9m² in gebruik wordt genomen door de ijssalon). Met de beoogde verplaatsing is geen sprake van het planologisch uitbreiden van de activiteiten van een bestaande horecafunctie. In de nieuwe situatie wordt aangesloten op een als zodanig aangewezen concentratiegebied voor horeca.

3.3.5 Gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsbeleid

De gemeente heeft haar beleid omtrent milieukwaliteit en duurzaamheid vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2008-2010. Het milieubeleidsplan is opgebouwd uit verschillende modules. De Energie-agenda 2018-2023 en de Klimaatadaptiestrategie vervangen de modules Energie en Klimaat uit het Milieubeleidsplan.

Kringlooeconomie

Centraal in het milieubeleid staat het streven naar een circulaire economie. Het uitgangspunt hierbij is dat producten en grondstoffen binnen het economische systeem zo veel mogelijk worden hergebruikt en daardoor waarde behouden. Dit in tegenstelling tot een lineaire economie waarbij

het uitgangspunt is dat grondstoffen in waarde afnemen en aan het einde van de levensduur van een product worden vernietigd.

Geluid en stilte

Binnen het algemene streven naar zo veel mogelijk rust en stilte is voor het woonklimaat relevant dat overlast wordt voorkomen. Dit betekent onder meer dat nieuwe wegen op voldoende afstand van woningen worden gesitueerd en dat geluidsoverlast door evenementen bijzondere aandacht heeft. Het uitgangspunt voor de geluidsbelasting van nieuwbouwwoningen is dat deze in principe dienen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Licht en duisternis

De algemene doelstelling van de gemeente is om slechts te verlichten wanneer dit echt nodig is. Dit betekent onder meer dat openbare verlichting, terreinverlichting en veldverlichting zo gericht mogelijk worden ingezet.

Luchtkwaliteit

De regionale luchtkwaliteit is goed. Het streven is dit zo te houden door autoverkeer zo veel mogelijk te minimaliseren.

Bodem

Door de kwaliteit van de ondergrond bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium in beeld te brengen, worden toekomstige kosten vroegtijdig in beeld gebracht en kan deze onderdeel uitmaken van de afwegingen.

Energie-agenda 2018-2023

De Energie-agenda is op 21 december 2017 vastgesteld. De agenda geeft de gemeentelijke ambities weer ten aanzien van energiegebruik, energiebesparing en de omschakeling naar duurzame energie. De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar volledige energieneutraliteit voor 2040. Voor 2023 is als doel gesteld om een energiebesparing van 3% ten opzichte van het gebruik in 2017 te bereiken en een aandeel van 16% van de energiebehoefte duurzaam op te wekken. De opgewekte energie door het windpark Krammer wordt hierbij niet meegeteld. In de bebouwde omgeving gelden de doelstellingen zowel voor de bestaande bouw als nieuwbouw.

Klimaatadaptiestrategie

Op basis van het nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptie is in samenwerking tussen overheden, private partijen en maatschappelijke organisaties afgesproken dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en water-robust is ingericht. Dit betekent dat alle partijen zich inzetten om schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen wordt geminimaliseerd.

Beoordeling en conclusie

In onderliggend bestemmingsplan zijn tevens de waarden zoals geformuleerd in het milieu- en duurzaamheidsbeleid beoordeeld. De wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het behouden van een goed woon- en leefklimaat, het voorkomen van overlast, hydrologisch neutraal en duurzaam ontwikkelen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

3.3.6 Welstandsbeleid

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft in 2012 de Welstandsnota 2012 vastgesteld. Op basis van het welstandsbeleid wordt invulling gegeven aan het beleidsdoel uit de strategische visie 'Tij van de Toekomst' om de cultuurhistorische kwaliteit te verbeteren. In de nota staan kaders voor nieuwe

ruimtelijke ontwikkelingen binnen cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden. Complexe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst door de Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Het welstandsbeleid maakt onderscheid in gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveaus:

1. Beschermd stads- en dorpsgezichten en monumenten
2. Bijzondere welstandsgebieden
3. Reguliere welstandsgebieden
4. Welstandsvrije gebieden.

Aan de binnenstad van Zierikzee is op basis van de Erfgoednota de status van Beschermd stads- en dorpsgezicht toegekend. Tevens is sprake van Rijksmonumentale panden. De gebieden en objecten aangemerkt als welstandsniveau 1 hebben een zeer hoge kwaliteit en krijgen extra bescherming gericht op behoud en herkenbaarheid van de historische context.

Voor de stad Zierikzee staat het behoud van het besloten en formele karakter van de kern, de individuele herkenbaarheid van (vaak monumentale) bebouwing binnen het samenhangende gevelbeeld met besloten gevelwanden en individueel verschillende gevelkarakteristieken en detaillering centraal. Ruimtelijke ontwikkelingen welke tot veranderingen in het aanzicht van het object of een verandering in het samenhangende stadsgezicht kunnen leiden, worden gedetailleerd getoetst door de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Voor bouwwerkzaamheden aan monumenten geldt een omgevingsvergunningplicht.

De beoogde functiewijziging waarbij een kleinschalig hotel en een woning van locatie wisselen is kleinschalig en past in maat en schaal bij een binnenstad. Het transformeren van het gebruik van een monumentaal pand van een woning naar kleinschalig hotel en vice versa past in principe binnen het beleid van de gemeente om cultureel erfgoed te behouden door het te herontwikkelen. De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. De monumentale delen (gevels en aanzicht) van de bebouwing blijven ongewijzigd.

De panden zijn in het bestemmingsplan aangemerkt met de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding- Rijksmonument' en de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd stadsgezicht'. Hiermee is de cultuurhistorische waarde van de objecten en het beschermd stadsgezicht voldoende geborgd.

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

4.1 Bodem

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan bovendien van belang zijn voor de toepassingsmogelijkheid van bepaalde bestemmingen en voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Niet gesprongen explosieven

De gemeente beschikt over een beleidsnota Conventionele explosieven met een bijbehorende signaleringskaart voor niet gesprongen explosieven in de ondergrond. Hieruit blijkt dat ter hoogte van de Hoofdpootstraat sprake is van een verhoogde trefkans op explosieven in de ondergrond op basis van historisch vooronderzoek. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot graaf- of bouwwerkzaamheden welke een verstorend effect op de ondergrond kunnen hebben. Beide locaties bevinden zich in een intensief gebruikt gebied. Het aantreffen explosieven is nooit geheel uit te sluiten, voor de locaties geldt het protocol 'Toevalstreffer CE uit de Tweede Wereldoorlog'. In dit geval wordt de politie geïnformeerd, omstanders gewaarschuwd en eventuele werkzaamheden ter plaatse stilgelegd.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Er is geen sprake van grondverzet als gevolg van de beoogde functiewijziging. In de uitgangssituatie was reeds sprake van milieugevoelige functies in de vorm van een hotel en een woning. Een hotel en een woning zijn geen activiteiten waarvan een risico op bodemverontreiniging uitgaat. Het omwisselen van de beide activiteiten levert geen andere milieukundige situatie op ten aanzien van de uitgangssituatie. Het plangebied is in de bodematlas niet aangemerkt als gebied met een bekende verontreiniging.

Conclusie

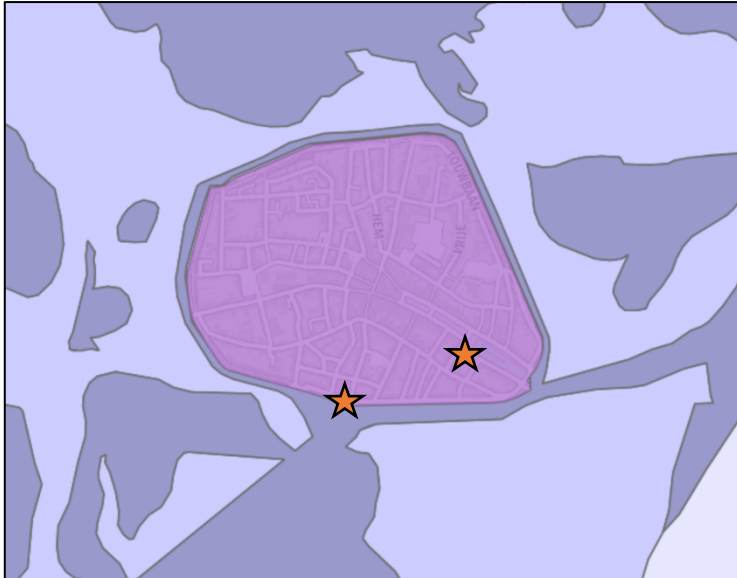
De (milieuhygiënische) gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.2 Archeologie

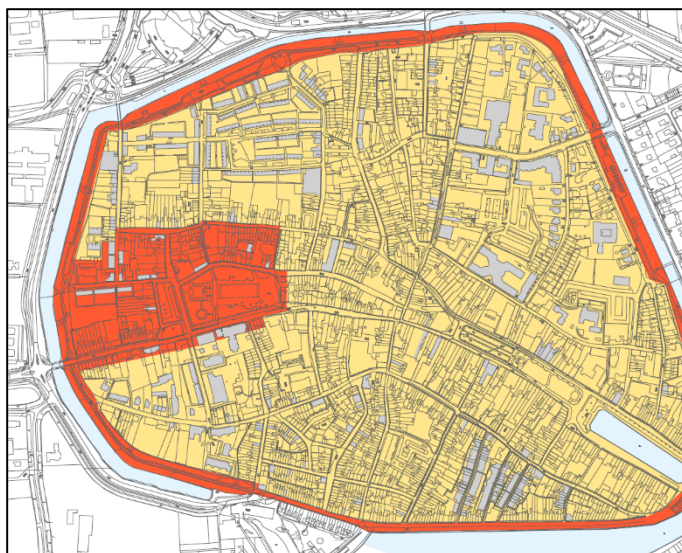
De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het Verdrag van Malta (1992) is gericht op de bescherming van archeologische waarden, bij voorkeur door behoud in de bodem. Met de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) heeft Nederland het Verdrag van Malta in de wetgeving verankerd. Deze verplichting is vastgelegd in de huidige Erfgoedwet (2016).

Het gemeentelijk archeologiebeleid is sinds 2008 vastgelegd in 'Beleidsplan Archeologie'. In de bijbehorende beleidskaart is de archeologische verwachtingswaarde per gebiedstypologie vertaald in drempelwaarden voor de oppervlakte en bewerkingsdiepte van bodemingrepen. De beleidsgebieden met archeologische waarden worden door middel van dubbelbestemmingen vertaald in de planregels van bestemmingsplannen. Per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningplicht geldt.

Het deelgebied aan de Hoofdpoortstraat bevindt zich op de grens van de voormalige stadsmuur (archeologisch onderzoeksgebied B: met een lage of onbekende archeologische verwachtingswaarde) en de historische stadskern (AMK-terrein 13404). De historische stadsmuur is in de jaren '70 verwijderd. De deellocatie aan het Kraanplein bevindt zich binnen de stadskern. De stadskern van Zierikzee is in zijn geheel aangemerkt als terrein met een hoge archeologische waarde.



Figuur 9 Uitsnede Beleidsplan Archeologie Schouwen-Duiveland 2008: 'Archeologisch onderzoeksgebied B' en 'AMK-Terrein van hoge archeologische waarde' deellocaties aangeduid met ster (bron: kaart cultuurhistorie Zeeland)



Figuur 10 Uitsnede Beleidskaart Archeologie: Zierikzee

- Waarde - Archeologie 4: 50 m2
- Waarde - Archeologie 5: 250 m2
- Recente bebouwing

Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie - 1	Waarde - Archeologie - 2	Waarde - Archeologie - 3	Waarde - Archeologie - 4	Waarde - Archeologie - 5	Waarde - Archeologie - 6	Waarde - Archeologie - 7
Beleidsgebied	Archeologisch monument	Archeologisch waardevol gebied A	Archeologisch waardevol gebied B	Archeologisch waardevol gebied C	Archeologisch waardevol gebied D	Archeologisch onderzoeksgebied A	Archeologisch onderzoeksgebied B
Soort waarde	Archeologisch monument	Gekende waarde	Gekende waarde	AMK-kern Gekende waarde	AMK-kern Gekende waarde	Verwachtings-waarde	Verwachtings-waarde
Aanlegvergunning	Monumenten-vergunning vereist (Minister OC&W)	Diepte > 0 cm Opp. > 0 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 30 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 50 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 250 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 2500 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 5000 m²
Bouwvergunning	Monumenten-vergunning vereist (Minister OC&W)	Diepte > 0 cm Opp. > 0 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 30 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 50 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 250 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 2500 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 5000 m²
Sloopvergunning	Monumenten-vergunning vereist (Minister OC&W)	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 0 cm en opp > 0 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 30 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 50 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 250 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 2500 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 5000 m²

Figuur 11 Uitsnede Beleidskaart Archeologie: beleidsgebieden

Conclusie

De beoogde functiewijziging vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Er vinden door uitvoering van de plannen geen grondbewerkingen plaats. De ontwikkeling heeft geen invloed op archeologische relictten in de ondergrond. Er is geen sprake van belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied op basis van de archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Toevalsvondsten dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag volgens artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Binnen onderliggend bestemmingsplan worden de archeologische waarden geborgd door middel van een dubbelbestemming.

4.3 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Rijksbelang

Volgens het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (geconsolideerde versie 1 jan 2017) is het plangebied niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder cultuurhistorisch Rijksbelang geldt. Binnen de stadskern Zierikzee bevinden zich een groot aantal (Rijks)monumenten. De Hoofdpoortstraat 1 en het Kraanplein 10 zijn beide aangemerkt als Rijksmonument (resp. 40612 en 40676). De bebouwing aan de Hoofdpoortstraat betreft een woonhuis met lijstgevel en voordeur (beide 18^e eeuws) en een zijgevel met gootlijst op geprofileerde klossen. Het pand aan het Kraanplein 10 betreft op basis van de omschrijving: een woonhuis met tuitgevel, bekroond met stenen kogel, geverfde pui en stoep.

Provinciale belangen

De cultuurhistorische belangen van de Provincie Zeeland zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Ter hoogte van de planlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen aanwezig die provinciale bescherming behoeven. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een cultuurhistorisch waardevol

object in de vorm van stellingmolen 'den Haas'. Ter hoogte van het plangebied is een beschermingszone opgenomen in het gemeentelijke bestemmingsplan ter bescherming van de windvang van de molen.

De stad Zierikzee is in het Omgevingsplan aangemerkt als archeologisch waardevol gebied. De bescherming van archeologische waarden en monumenten wordt geborgd via Rijksbeleid en gemeentelijk beleid.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in 2012 de nota Integraal erfgoedbeleid 2012-2018 vastgesteld. In deze nota is het erfgoedbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. De rijke geschiedenis van de gemeente en het aanwezige erfgoed vormt een belangrijke factor voor ruimtelijke kwaliteit en de herkenbaarheid (identiteit) van het eiland. Het beleefbaar maken van erfgoed voor bewoners en toeristen is één van de speerpunten van het gemeentelijk erfgoedbeleid. Het herbestemmen van historische panden om deze voor lange termijn te kunnen blijven onderhouden ('behoud door ontwikkeling') maakt onderdeel uit van het beleid.

De belangrijkste uitgangspunten zijn sindsdien vertaald in de vigerende bestemmingsplannen. In het vigerende bestemmingsplan is de omgeving van het plangebied aangemerkt als archeologisch waardevol gebied A (Hoofdpootstraat 1 deels) en archeologisch waardevol gebied B (Kraanplein 10) en archeologisch onderzoeksgebied B (Hoofdpootstraat 1 deels). Zierikzee is in de Erfgoednota aangemerkt als een Beschermd stads- en dorpsgezicht. De bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle elementen vindt plaats via het gemeentelijk welstandsbeleid.

Beoordeling

Ter hoogte van beide deellocaties zijn diverse cultuurhistorische waarden aanwezig die planologische bescherming behoeven. In de planregels zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beoogde functiewijziging vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Een woonfunctie en een kleinschalig hotel met ijssalon zijn in principe passende functies voor monumentale bebouwing binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Conclusie

De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. beide panden hebben een monumentale status als Rijksmonument en maken onderdeel uit van een Beschermd stadsgezicht. Indien er werkzaamheden plaatsvinden aan de panden die effect kunnen hebben op de monumentale waarden, dan dient een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen te worden aangevraagd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 zijn richtafstanden voor functiescheiding opgenomen ten behoeve van het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoonst. De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Plangebied

Een woning en een kleinschalig hotel zijn beide milieugevoelige functies. Een kleinschalige ijssalon en een hotel hebben een uitstraling (geluid) naar de omgeving. De omgeving van de deellocaties heeft een gemengd karakter. De beide deellocaties bevinden zich in het centrum van de historische stadskern van Zierikzee. Kenmerkend voor de historische binnenstad is de sterke verwevenheid van woonfuncties met commerciële functies en horeca. De deellocatie aan het Kraanplein grenst aan het kernwinkelgebied van de stad en aan de toeristische trekpleister van de Oude haven met veel horecagelegenheden. Direct ten zuiden van de Hoofdpootstraat 1 bevindt zich een bedrijventerrein waaraan op basis van de Wet geluidhinder een geluidszone is toegekend. De deellocatie aan de Hoofdpootstraat 1 valt binnen deze geluidszone. Aan de Hoofdpootstraat zijn tevens gevoelige bestemmingen waaronder woonfuncties gevestigd. Het omgevingstype van het plangebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Tabel 1 Richtafstandentabel VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype woonwijk in meters	tot rustige	Richtafstand omgevingstype gebied in meters	tot gemengd
1	10		0	
2	30		10	
3.1	50		30	
3.2	100		50	
4.1	200		100	
4.2	300		200	

Horecafuncties omgeving Kraanplein

Ten zuiden van de deellocatie Kraanplein 10, aan de Korte Groendal nummer 2, de Oude Haven nummers 12 en 14 bevinden zich horecagelegenheden in het bestemmingsplan opgenomen als 'h1b'. Ter plaatse zijn horeca-activiteiten toegestaan die vallen onder de in de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen 'Overige lichte horeca'. Hieronder vallen onder meer bistro's, restaurants en hotels tot een bedrijfsvloeroppervlak van 250m². Horecagelegenheden en verblijfsrecreatie zoals een hotel zijn op basis van de richtafstandentabel voor functiescheiding aangemerkt als milieucategorie 1 (Handreiking Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009). Ten aanzien van horecagelegenheden geldt tevens de Staat van Horeca-activiteiten in de bijlage van de planregels als toetsingskader. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving uitsluitend lichte horeca-activiteiten zijn toegestaan die inpasbaar zijn in een gemengd gebied. Ten aanzien van de geluidsuitstraling van laad- en losactiviteiten van omliggende functies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn weergegeven in paragraaf 4.5.

Centrumfuncties omgeving Kraanplein

In de omgeving van het Kraanplein bevinden zich diverse centrumfuncties waaronder wonen, lichte horeca, lichte bedrijvigheid en detailhandel. In het commerciële centrum van de stad is een brede centrubestemming opgenomen. Aan een horecafunctie is op basis van de richtafstandentabel milieucategorie 1 toegekend (SBI 2008 5510). Binnen gemengd gebied bedraagt de richtafstand tussen gevoelige functies en activiteiten met een lichte milieubelasting naar de omgeving (milieucategorie 1) 0 meter. De geluidsuitstraling van laad- en losactiviteiten van omliggende functies is berekend in een akoestisch onderzoek. De resultaten zijn weergegeven in paragraaf 4.5.

Omgeving Hoofdpootstraat 1

Aan de Hoofdpootstraat 1 wordt in de beoogde situatie een kleinschalige (verblijfsrecreatieve) horecagelegenheid in de hoedanigheid van een hotel/ pension gevestigd met een

bedrijfsvloeroppervlak van circa 100m². In de directe omgeving van de Hoofdpootstraat 1, onder meer ter hoogte van het aangrenzende perceel aan de Hoofdpootstraat 3, zijn woonfuncties gevestigd. Aan een horecafunctie is, op basis van de richtafstandentabel, milieucategorie 1 toegekend (SBI 2008 5510). Binnen het perceel is reeds een ijssalon gevestigd. Een ijssalon (SBI 2008 561) is eveneens ingeschaald als milieucategorie 1. Binnen gemengd gebied bedraagt de richtafstand tussen gevoelige functies en activiteiten met een lichte milieubelasting naar de omgeving (milieucategorie 1) 0 meter. Uit de Staat van Horeca-activiteiten blijkt ook dat lichte horeca-activiteiten met een bvo van maximaal 250m² inpasbaar zijn in een gemengd gebied. De beoogde horecafunctie is inpasbaar binnen het gebied.

Bedrijfventerrein omgeving Hoofdpootstraat 1

De Hoofdpootstraat bevindt zich binnen de geluidszone van het bedrijfventerrein Zuidhoek. Binnen het bedrijfventerrein zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 4.2. Het bedrijfventerrein is inwaarts gezoneerd. De zone waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot milieucategorie 4.1 bevindt zich op meer dan 100 meter afstand en de bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 4.2 bevindt zich op meer dan 200 meter afstand van de bebouwing aan de Hoofdpootstraat 1. Tussen het bedrijfventerrein en de Hoofdpootstraat bestaat voldoende afstand.

Conclusie

Een woonfunctie en een horecafunctie met verblijfsrecreatie zijn beide gevoelige bestemmingen. Het omwisselen van de activiteiten heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor omliggende bedrijven. Het centrum van Zierikzee betreft een gemengd gebied. De richtafstand tussen lichte horeca en woonfuncties bedraagt hier 0 meter. Aan de Hoofdpootstraat is in de uitgangssituatie lichte horeca gevestigd in de vorm van een ijssalon. De beoogde uitbreiding van lichte horeca binnen bestaande bebouwing op deze locatie is inpasbaar in een gemengd gebied, zonder dat dit nadelige effecten heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Er bestaat voldoende afstand tot omliggende milieubelastende activiteiten. Naar het woon- en leefklimaat heeft aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn weergegeven in paragraaf 4.5.

4.5 Akoestiek

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en bedrijfsmatige activiteiten.

Wegverkeerslawaaï

Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De geluidsbelasting op gevels van voor geluidsgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Een woning is een geluidsgevoelig object volgens de Wet Geluidhinder.

De locaties worden ontsloten via de Hoofdpootstraat en het Kraanplein. Dit zijn een lokale ontsluitingswegen binnen het historische stadscentrum welke uitsluitend door bestemmingsverkeer worden gebruikt. Er is geen sprake van een doorgaande weg. Voor de beide locaties geldt een maximumsnelheid van 30 km/ uur. In het centrum van Zierikzee gelden beperkingen voor vrachtverkeer waardoor het aandeel (middel)zwaar verkeer gering is. Op beide locaties verbleven reeds langdurig mensen en is reeds sprake van geluidsgevoelige objecten.

Industrielawaai

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe gebruikers van het plangebied. Tussen geluid producerende en geluidsgevoelige functies dient voldoende afstand te bestaan.

Voor het bepalen van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandentabel van de VNG (Handreiking bedrijven en milieuzonering uit 2009).

In de omgeving van de beide deellocales komen horecafuncties en detailhandel voor. Deze functies zijn op basis van de richtafstanden voor milieuzonering (VNG 2009) te classificeren als milieucategorie 1 met een richtafstand ten opzichte van gevoelige functies van 0m in een gemengd gebied. De richtafstanden vormen een indicatie voor de te verwachten milieuhinder waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Bedrijven onder milieucategorie 1 zijn in principe inpasbaar in een omgeving met gevoelige functies.

Naar de invloed van laad- en losactiviteiten van omliggende functies op het woon- en leefklimaat van de beoogde woonfunctie aan het Kraanplein 10 is in november 2021 door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het onderzoek is uitgegaan van het beoordelingskader ruimtelijke ordening zoals opgenomen in bijlage B5.3 van de publicatie Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009) op basis van een worstcase scenario (handmatig lossen van stalen containers).

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldoet aan de richtwaarde van 50 dB (stap 2). Indirecte hinder vormt geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Als gevolg van de berekende piekgeluiden die optreden bij het laden en lossen vanaf de openbare weg vindt op basis van het worstcase scenario een overschrijding plaats van het maximaal geluidsniveau. Het berekende maximale geluidsniveau bedraagt 74,9 dB(A). Om ten opzichte van de optredende piekgeluiden tot een acceptabel binnenklimaat te komen is een gevelwering van $74,9 - 55 = 19,9$ dB(A) nodig. Een dergelijke gevelwering wordt doorgaans bereikt. De rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging ten aanzien van het milieuaspect geluid. Er is sprake van een geringe verkeersintensiteit ter plaatse en voldoende afstand tot bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In zowel de uitgangssituatie en de beoogde situatie is sprake van milieugevoelige activiteiten. Omliggende activiteiten worden niet extra gehinderd als gevolg van de beoogde situatie.

4.6 Flora en fauna

De bescherming van natuurgebieden en soorten is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze regelt onder meer de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Bescherming natuurgebieden

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen in het kader van de bescherming van de Europese vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten veroorzaken. Deze plantoets geldt ook voor ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden in de omgeving van een Natura

2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het Vogel- en habitatrichtlijngebied de Oosterschelde op ca 1,5km afstand ten zuidwesten van het plangebied.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient tevens te worden onderzocht of er sprake is van een effect op het nationaal beschermde Natuur Netwerk Zeeland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De meest nabijgelegen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk bevinden zich buiten de kern Zierikzee op meer dan 900m afstand van het plangebied.

Bescherming soorten

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op in en om het plangebied aanwezige beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. De uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (ca half maart tot ca half juli).

Plangebied

In de uitgangssituaties zijn beide deelgebieden reeds bebouwd en in gebruik/ bestemd als woning respectievelijk hotel. Beide locaties bevinden zich in de stadskern van Zierikzee op grote afstand van beschermde natuurgebieden. Ten behoeve van de functiewissel tussen beide percelen vindt er geen intensivering plaats van beide functies of van de verkeersstromen. Er is geen sprake van bouwwerkzaamheden met impact op de omgeving. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de kleine schaal van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van onder meer versnippering, verstoring en licht- en geluidseffecten uitgesloten.

Om het effect van stikstofdepositie te kunnen bepalen is op basis van het voorgeschreven rekenprogramma Aeries Calculator in januari 2022 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies BV. In de berekening is uitgegaan van een worstcase scenario voor de gebruiksfase. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie ter hoogte van voor stikstofdepositie gevoelige delen van het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde' maximaal 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen sprake is van een depositie-effect op (bijna) overbelaste hexagonen. De rapportage is opgenomen in bijlage 1.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde soorten of natuurgebieden in de omgeving. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. In alle situaties dient invulling te worden gegeven aan de algemene zorgplicht.

4.7 Mobiliteit en parkeren

De gemeente Schouwen- Duiveland heeft in 2018 het Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland vastgesteld. Middels het parapluplan is bij het vestigen van een nieuwe functie de parkeernormering uit de in december 2020 vastgestelde Memo 'Kengetallen parkeren en verkeer' van toepassing. Een woonfunctie (tussenwoning) genereert op basis van de kengetallen van het CROW (ASVV 2012) circa 7,7 voertuigbewegingen per etmaal.

Voor het bepalen van de parkeervraag en verkeersgeneratie van verblijfsgeneratie binnen Schouwen-Duiveland zijn in het kader van het uitvoeringsprogramma 'Agenda Toerisme 2018- 2026' (mei 2020) gemeentelijke kencijfers opgesteld. De kencijfers zijn opgenomen in de bijlage 'Regelgeving Agenda Toerisme 2018-2026'

Een hotelfunctie genereert per slaappleats volgens de gemeentelijke kengetallen 5,2 verkeersbewegingen per etmaal. Voor drie kamers betekent dit een verkeersgeneratie van 15,6 verkeersbewegingen per etmaal. In de praktijk zullen gasten met name verkeersbewegingen genereren bij aankomst en vertrek. De overige verkeersbewegingen zullen plaatsvinden vanaf het parkeerterrein aan de Hoofdpootstraat. De verkeersbewegingen zullen aan het Kraanplein als gevolg van de beoogde woonfunctie afnemen ten opzichte van de bestaande planologische situatie. De extra verkeersbewegingen aan de Hoofdpootstraat als gevolg van de vestiging van een kleinschalig hotel, zijn marginaal en goed inpasbaar in het heersende verkeersbeeld. Als gevolg van de hervestiging van het hotel naar de rand van het centrum, zal de verkeersdruk en parkeerdruk in de binnenstad licht afnemen.

Voor een hotelfunctie wordt op basis van eerdergenoemde gemeentelijke kengetallen uitgegaan van een parkeervraag van 1,3 parkeerplaats per kamer. Ten behoeve van de hotelfunctie betekent dit een parkeervraag van 4 voertuigen. Binnen eigen terrein is geen ruimte om de parkeervraag op te vangen. In de omgeving (parkeerterreinen P4 Hoofdpootstraat en P1 Havenpoort) is voldoende ruimte om de parkeervraag op te vangen op openbaar gebied. De parkeervraag aan het Kraanplein zal afnemen ten opzichte van de bestaande planologische situatie. De parkeervraag aan de Hoofdpootstraat zal licht toenemen. De extra vraag is echter op te vangen binnen het openbaar gebied.

Conclusie

De beoogde functiewissel is inpasbaar in het verkeersbeeld en leidt niet tot parkeeroverlast, mits gasten worden doorverwezen naar omliggende parkeerterreinen (Havenpoort). Als gevolg van de verplaatsing van een hotel naar de stadsrand neemt de parkeerdruk en verkeersdruk in het centrum licht af.

4.8 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Voor woningbouw is deze grens nader gedefinieerd tot 1500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Beoordeling

Verblijfsrecreatie en wonen zijn beide milieugevoelige bestemmingen. Voor de locatie Kraanplein zal de milieubelasting voor de omgeving afnemen als gevolg van een extensivering van het gebruik. Voor de Hoofdpootstraat is door middel van de NIBM-tool (versie april 2021) via een eenvoudige berekening en op basis van een worstcase scenario inzichtelijk gemaakt wat het te verwachten effect op de luchtkwaliteit van de omgeving is. Per kamer is sprake van 3,4 verkeersbewegingen per etmaal op basis van de gemeentelijk Memo Kengetallen parkeren en verkeer. Indien wordt uitgegaan van een worstcase scenario met 10 kamers met 80 verkeersbewegingen, blijkt uit de resultaten dat de extra verkeersbewegingen niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Tabel 2 Worstcase scenario op basis NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	80
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,13
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

De beoogde functiewissel tussen een kleinschalige horecagelegenheid en een woning binnen de bebouwde kom leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Het plaatsgebonden risico, afgekort met PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR heeft geen relatie met de omgeving. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 personen of meer overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de kans dat zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet maar ook door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicobron.

Plangebied

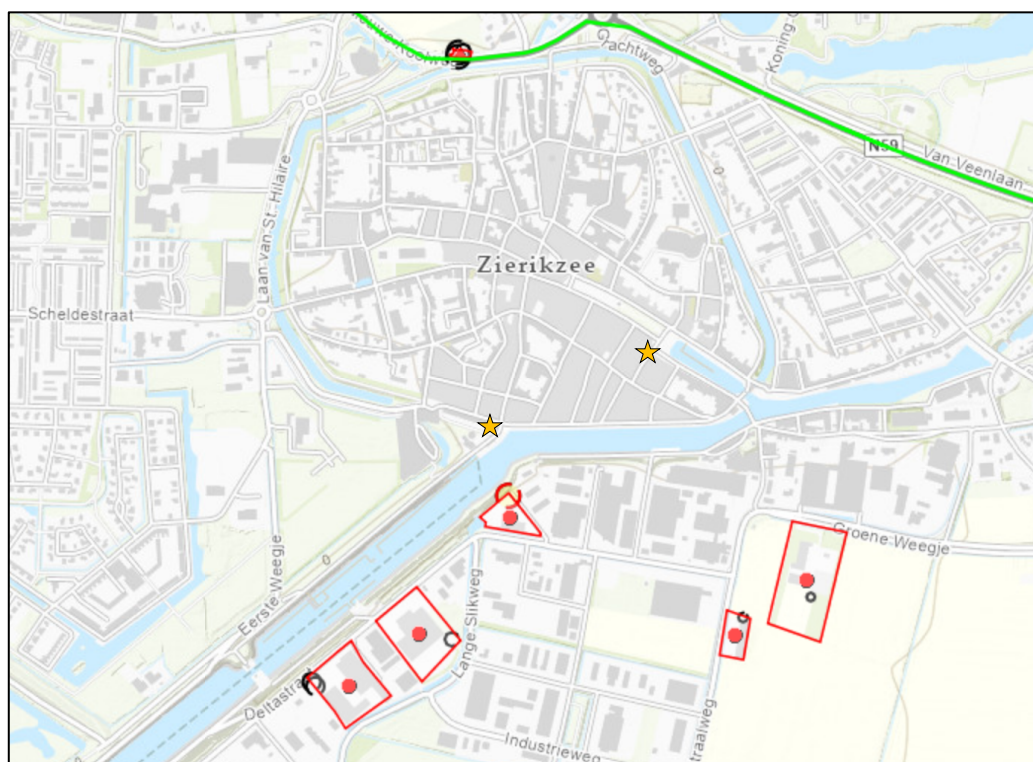
Een burgerwoning en een verblijfsrecreatieve functie zijn geen activiteiten met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Beide functies zijn binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Een woonfunctie is aangemerkt als kwetsbaar object, verblijfsrecreatie met een vloeroppervlak onder de 1500m² is aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Het oprichten van kwetsbare objecten binnen een beschermingszone (PR) is niet toegestaan.

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

De meest nabij gelegen inrichting met een installatie waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt bevindt zich op het bedrijventerrein Zuidhoek aan de overzijde van het Havenkanaal op meer dan 100m afstand van het plangebied. Binnen het bedrijventerrein zijn verschillende industriële bedrijven gevestigd met installaties waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Het veiligheidsrisico is overwegend begrensd tot de grens van de inrichting. Het meest nabij gelegen bedrijf met een installatie waarvoor een betreft het metaalbewerkingsbedrijf aan de Banjaartstraat (GC Clad Parts)

op een afstand van circa 135m. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning. Binnen het terrein is een bovengrondse propaantank aanwezig met een inhoud van 8000 liter. De bijbehorende veiligheidsafstand (PR contour) bedraagt 25 meter en overschrijdt deels de grens van het terrein. Het veiligheidsrisico van de overige bedrijfsactiviteiten is beperkt tot de grens van de bedrijfslocatie. De afstand tussen de tank en het plangebied is voldoende groot. De installaties en activiteiten van het bedrijf vormen geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.

Er bevinden zich geen buisleidingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt in de directe omgeving van het plangebied. Op een afstand van circa 580 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg N59. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg is echter beperkt. Voor de weg is geen externe plaatsgebonden risico PR 10⁻⁶ vastgesteld. Het groepsrisicoplaafond GR bedraagt 73m. Voor de weg geldt geen plasbrandaandachtsgebied. De afstand van het plangebied tot de weg is voldoende groot.



Figuur 12 Uitsnede Risicokaart.nl (deelgebieden aangeduid met oranje ster)

Beoordeling

De afstand van het plangebied tot omliggende activiteiten is voldoende groot. voor het initiatief geldt de standaard verantwoording van het groepsrisico en het standaard advies van de veiligheidsregio. De toekomstige bewoners en gebruikers zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht de panden verlaten. In de woning en het hotel worden maatregelen getroffen in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. Een toxisch ongeval waarbij tijdens een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen een wolk met toxisch gas vrijkomt heeft een grote reikwijdte. Het plangebied bevindt zich binnen de toxische effectafstand. In dit scenario wordt het 'safe-haven-principe' geadviseerd om gezondheidsrisico's te beperken. Geadviseerd wordt om te schuilen en ventilatie af te sluiten. Geadviseerd wordt om gevels, ramen en kozijnen luchtdicht uit te voeren en centraal afsluitbare ventilatie toe te passen. De beoogde functie wissel heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Hiermee zijn voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de toekomstige bewoners te waarborgen. Aanvullende risico-reducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen door de beoogde ontwikkeling voor de veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers.

4.10 Licht en duisternis

De gemeente beoogt negatieve effecten van lichthinder door kunstmatige verlichting te voorkomen. Negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting in relatie tot de blootstelling. Via de gemeentelijke Module Licht en Duisternis (2009) streeft de gemeente naar het zo goed mogelijk borgen van de duisternis. In de beleidsnota zijn uitgangspunten opgesteld voor het toepassen van buitenverlichting aan gevels en op percelen. In de uitgangspunten is tevens een prioriteitsvolgorde opgenomen:

- Verlichting alleen plaatsen wanneer dit noodzakelijk is;
- Alleen verlichten wanneer dit noodzakelijk is;
- Alleen de plaats verlichten waar licht nodig is;
- Geen onnodig fel licht toepassen;
- Alle buitenverlichting dynamisch op basis van bewegingssensoren en neerwaarts gericht zodat er buiten het terrein geen zicht is op de lichtbron;
- Paardenbakken worden niet verlicht.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de binnenstad. In de binnenstad is reeds verlichting in de vorm van onder meer openbare verlichting, entree verlichting van woningen en verlichting van winkelpanden aanwezig. Door in de beoogde situatie lichtbronnen neerwaarts te richten en alleen gebruik te maken van noodzakelijk verlichting, wordt lichthinder zo veel mogelijk beperkt.

Conclusie

Met de inrichting van het perceel en de plaatsing van lichtbronnen wordt aangesloten op de beleidsuitgangspunten uit de gemeentelijke 'Module Licht en Duisternis'.

4.11 Vormvrije MER-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als

resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure.

Beoordeling

Onderliggend bestemmingsplan maakt de functiewissel van twee reeds bestaande activiteiten mogelijk. Er is geen sprake van de netto toevoeging van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling of een vormvrije m.e.r.-beoordeling behoeft te worden opgesteld. Gelet op de kenmerken van de activiteit is het Besluit m.e.r. niet van toepassing.

4.12 Water

4.12.1 Algemeen

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschapsbeheerprogramma 2022-2027 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen. In het waterbeheerprogramma wordt invulling gegeven aan de ambities uit de Visie Waterbeheer 2050. Met het programma wordt tevens invulling gegeven aan de doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) wat betreft het bereiken van een Goed Ecologisch potentieel. Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water zijn:

- Waarborgen van waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Beperken van de effecten van klimaatverandering/ klimaatadaptatie;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik;
- Onderhoud van waterschapswegen.

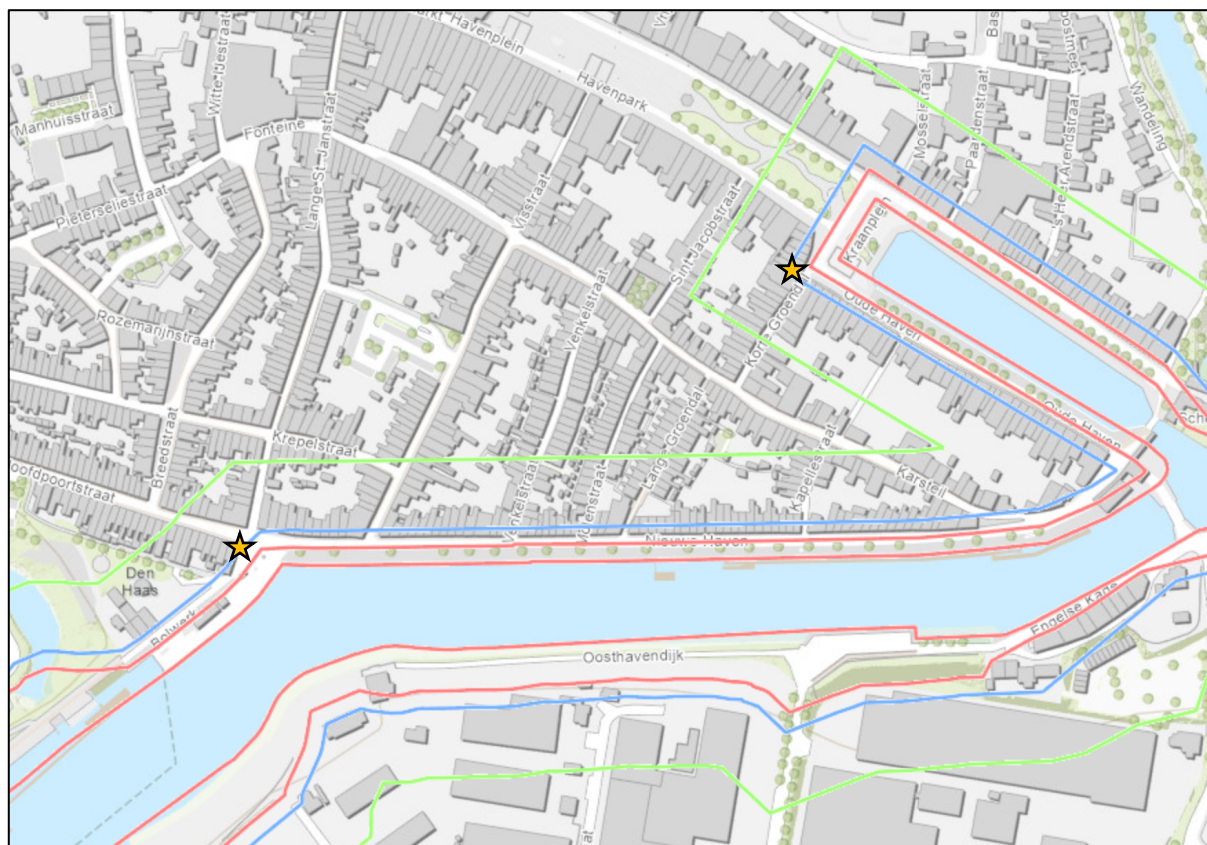
In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. In de toelichting van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.6 lid 1 Bro aangegeven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat bij het opstellen van het bestemmingsplan overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen.

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater in het stedelijke gebied, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van

4.12.2 Watertoets

4.12.3 Overige waterhuishoudkundige aspecten

Het plangebied bevindt zich volgens de Keur (20 juni 2019) en de bijbehorende legger waterkeringen binnen de beschermingszone van de kades van de Oude en de Nieuwe haven. De kades hebben een waterkerende functie en zijn aangemerkt als een waterstaatswerk. De waterkering bestaat uit een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. Beide deellocaties bevinden zich binnen de beschermingszone (A en B) van de waterkering. Binnen de beschermingszone gelden bouw- en gebruiksbeperkingen ter bescherming van de waterkering. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing en heeft geen effect op de waterveiligheid of het onderhoud van de waterkering. Het aanvragen van een watervergunning is niet nodig.



-  Waterstaatswerk
- Beschermingszone A
- Beschermingszone B

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

In de huidige situatie zijn de deellocaties verhard met bebouwing en verharding. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de plannen niet toe. Er verdwijnt geen open water door de functiewijziging. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

Het schone hemelwater in de binnenstad wordt samen met het huishoudelijk afvalwater en wordt afgevoerd via een gemengd stelsel. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van opvang in regentonnen. Het afvalwater wordt via de bestaande aansluitingen afgevoerd via het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. Gezien de kleine schaal van de horecagelegenheid aan de Hoofdpootstraat zal dit geen belemmeringen opleveren voor de bestaande afvoercapaciteit.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie. Het overtollige regenwater kan zeer beperkt infiltreren ter plaatse als gevolg van de ligging op zettingsgevoelige gronden. Het overtollige water wordt ook in de beoogde situatie via een vrijvervalstelsel geloosd op het gemaal aan de Zuidwellestraat en getransporteerd naar het gemaal aan de Boerenweg

Oppervlaktewaterkwaliteit

Er is geen sprake van (bouw) activiteiten met een risico op verontreiniging van het oppervlaktewater.

Volksgezondheid

De functiewissel tussen een woning en een kleinschalig hotel heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

Bodemdaling

Als gevolg van de ontwikkeling vindt er geen wijziging plaats van het waterpeil. Het plan heeft geen bodemdaling tot gevolg.

Natte natuur

Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde functiewijziging in de binnenstad.

Onderhoud oppervlaktewater

De beoogde functiewissel heeft geen effect op beschermde watergang en de daarbij behorende noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.

Belangen waterbeheerder

Met de beoogde functiewissel zijn er geen effecten op de werking van omliggende objecten, terreinen of (vaar) wegen die voor het waterbeheer van belang zijn.

Conclusie

De beoogde functiewissel heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hergebruik van hemelwater kan beperkt plaatsvinden door middel van gietwater voor de tuin. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. Het Waterschap Scheldestromen heeft in het kader van het gevoerde vooroverleg (zie paragraaf 6.2.1) met het uitbrengen van hun vooroverlegreactie (tevens wateradvies) ingestemd met de voorgelegde (bestemmings)planontwikkeling en daarmee met deze waterparagraaf.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de functiewijziging naar wonen aan het Kraanplein 10 en de daarmee samenhangende functiewijziging naar Horeca aan de Hoofdpoortstraat 1 in Zierikzee. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012, bij het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Zierikzee' uit 2009 en '1^e Herziening Bebouwde kom Zierikzee' uit 2010, het 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' uit 2018 en het 'Parapluplan wonen' uit 2020.

5.2 Bestemmingen

Bestemming 'Wonen'

De planlocatie aan het Kraanplein 10 zal in de beoogde situatie over een woonbestemming beschikken. Het aanwezige hoofdgebouw is aangemerkt als Rijksmonument. De voorgevel is aangeduid als gevellijn.

Bestemming 'Horeca'

Ter hoogte van de locatie Hoofdpoortstraat 1 zal een horecabestemming worden toegekend op basis waarvan ter plaatse planologische mogelijkheden voor verblijfsrecreatie (hotel) ontstaan alsmede een ijssalon. Het aanwezige hoofdgebouw is aangemerkt als Rijksmonument. De voorgevel en oostgevel zijn aangeduid als gevellijn.

Bestemming 'Verkeer'

Aangrenzend aan de horecabestemming zijn binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijkheden opgenomen voor het oprichten van een terras door middel van het toekennen van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van Verkeer- terras-p'.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 7'

Ten behoeve van de bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond bij bodemingrepen zijn een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde- Beschermd stadsgezicht

De historische binnenstad van Zierikzee is in zijn geheel aangemerkt als Beschermd stadsgezicht. Met deze dubbelbestemming worden de bijbehorende kenmerken beschermd.

Bouwaanduiding 'bouwvlak'

Bebouwing kan uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak.

Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone-Molenbiotoop

Ter bescherming van de windvang van de molen 'de Haas', gelden ter hoogte van de als zodanig aangeduide molenbiotoop bouwbeperkingen.

Gebiedsaanduiding Geluidzone- Industrie

Ter hoogte van de Hoofdpoortstraat bevindt zich de geluidszone op basis van de Wet geluidhinder van het bedrijventerrein Zuidhoek. De geluidzone is aangemerkt op de plankaart.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient tevens de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is de gemeente op basis van de grondexploitatiewet verplicht om de kosten hiervan te verhalen op de aanvrager. Dit is vastgelegd in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

Van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is onder meer sprake indien sprake is van de bouw van één of meer woningen of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Tevens is een exploitatieplan noodzakelijk indien er specifieke locatie-eisen gesteld worden aan de uitvoering. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad besluiten om de kosten anderszins te verzekeren.

In dit geval is geen sprake 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 noch van een uitbreiding van activiteiten.

In dit geval is geen sprake 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 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

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende is gegarandeerd en er kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Resultaten vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) voorgelegd aan de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland.

Uit de ontvangen reacties blijkt dat de voorgelegde (bestemmings)planontwikkeling geen aanleiding heeft gegeven voor het maken van opmerkingen en nadere advisering en dat deze daarmee hun instemming heeft. Het gevoerde vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot een planaanpassing.

6.2.2 Resultaten vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee', met identificatienummer NL.IMRO.1676.00338BphZZ5543-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.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Stikstofdepositieberekening
De Roever Omgevingsadvies
d.d. januari 2022

BIJLAGE 2

Akoestisch onderzoek industrielawaai
De Roever Omgevingsadvies
d.d. november 2021

BIJLAGE 3

Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing
Bestemmingsplan Hoofdpoortstraat 1 en Kraanplein 10 Zierikzee