



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Jannewekken 11 Zierikzee

Gemeente Schouwen-Duiveland

Datum: 28 september 2023

Projectnummer: 200286

ID: NL.IMRO.1676.00352BphZZ545169-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	8
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Milieueffectrapportage	15
4.2	Bodem	16
4.3	Geluid	17
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Bedrijven en milieuzonering	19
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Water	23
4.8	Natuur	27
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	30
4.11	Verkeer en parkeren	31
5	Wijze van bestemmen	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Dit bestemmingsplan	34
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 6: Digitale watertoets
- Bijlage 7: Quick scan natuur
- Bijlage 8: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 9: Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Antwoordnotitie vooroverleg

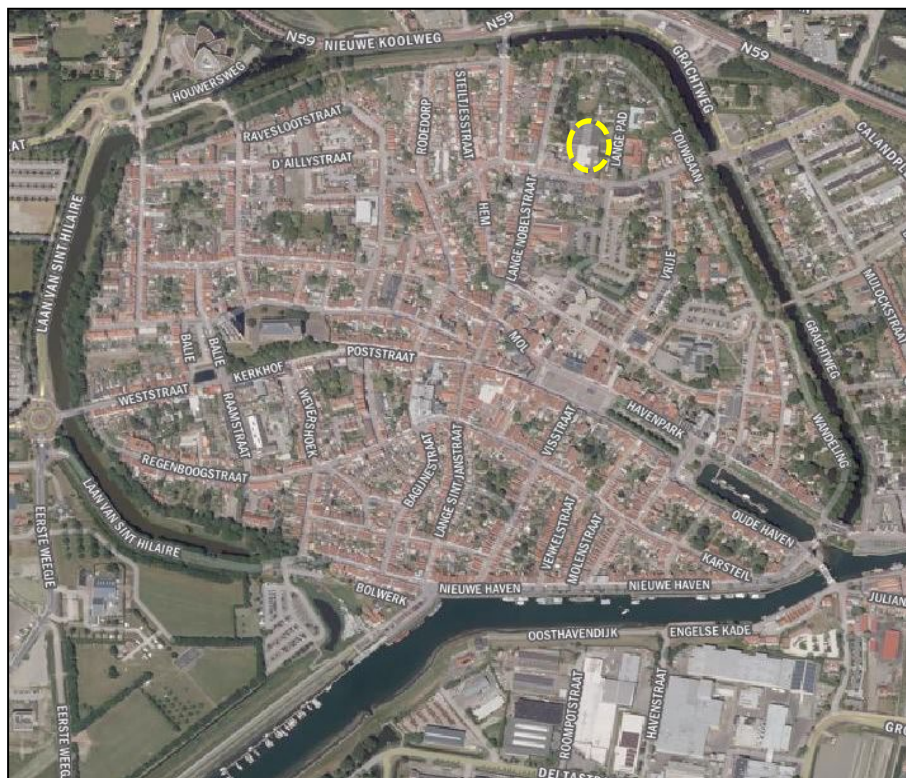
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Zierikzee is het perceel van Jannewekken 11 gelegen. De huidige drukkerij op het perceel zal binnenkort haar deuren sluiten. Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen en hier 12 levensloopbestendige patiowoningen te realiseren. Het gaat hier om vier patiowoningen direct gelegen aan de Jannewekken en acht woningen rondom een groen hofje achter de beoogde woningen direct aan de weg. Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, aangezien de geldende bedrijfsbestemming geen woningbouw mogelijk maakt. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Zierikzee behorende bij de gemeente Schouwen-Duiveland. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Zierikzee en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (gele cirkel) in relatie tot de kern Zierikzee (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' en heeft het perceel grotendeels de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn alleen categorie 1 bedrijven toelaatbaar. Als gevolg van de aanduiding 'drk' is tevens een drukkerij ter plaatse toegestaan. Gebouwen moet daarbij binnen een bouwvlak worden opgericht. Een klein deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Ook hier geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Verder heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied B'. Als gevolg van deze dubbelbestemming moet ter plaatse onderzoek uitgevoerd worden in geval van bodemingrepen die dieper gaan dan 50 centimeter beneden het maaiveld en een groter oppervlak omvatten dan 150 m² (in geval van een bouwwerk) of 250 m² (in geval van werkzaamheden).

Daarnaast heeft het plangebied te maken met de dubbelbestemming 'Beschermd stadsgezicht'. Deze dubbelbestemming heeft als doel het historisch en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht te beschermen. Om die reden zijn er aanvullende regels voor het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden van kracht.

Tenslotte geldt dat voor een klein deel van het perceel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m' is toegekend. Binnen deze vrijwaringszone is het van belang dat de vrije windvang van de molen gewaarborgd kan worden. Concreet bete-

kent dit dat de bouwhoogte niet hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken mag zijn.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' met daarop het plangebied rood omlijnd (Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland).

Naast het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' is ook een aantal andere plannen geldig in het plangebied. In de '1e herziening bebouwde kom Zierikzee' worden voornamelijk de regels voor horecaterrassen aangepast. Verder zijn de paraplu-plannen 'Wonen' en 'Parkeernormen' van toepassing. In het parapluplan 'Wonen' wordt de regel opgenomen dat woningen die in het plangebied vallen alleen gebruikt mogen worden voor de huisvesting van één huishouden. Het parapluplan 'Parkeernormen' legt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vast.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

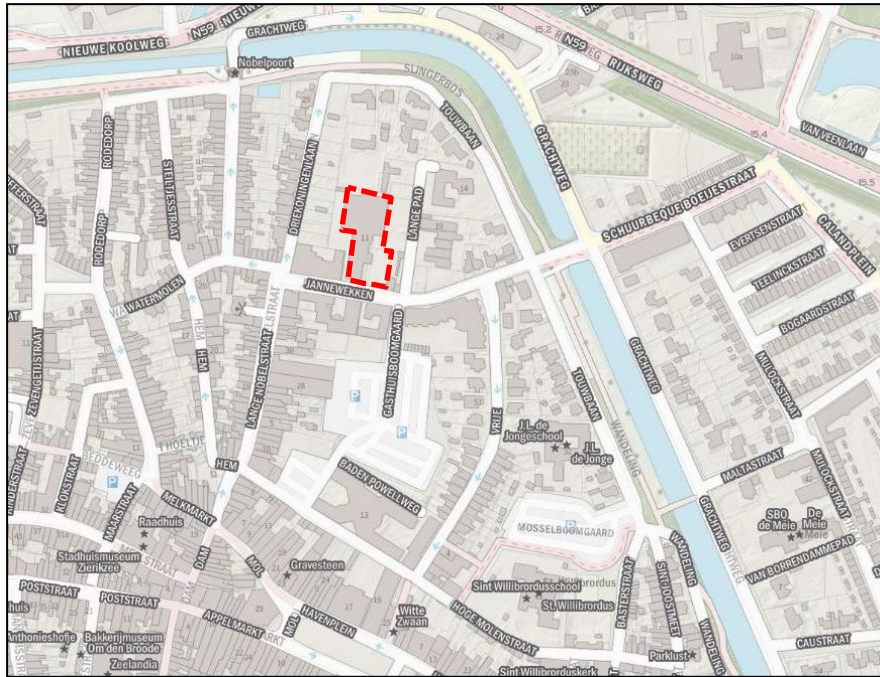
Zierikzee

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostzijde van de kern Zierikzee. Met meer dan 10.000 inwoners is Zierikzee de grootste kern van de gemeente Schouwen-Duiveland. De bebouwing van Zierikzee is veelal ontstaan binnen de stadsmuren. Ondanks dat de stadsmuren vrijwel volledig weg zijn, wordt de kern nog wel omringd door grachten. Als gevolg van uitbreidingen heeft er ook veel bebouwing buiten de historische kern plaatsgevonden. Het plangebied maakt deel uit van de historische binnenstad en heeft lange tijd gefunctioneerd als 'tuin' binnen de stadswallen van de stad. Dit is nog goed zichtbaar door het groene, lommerrijke achtergebied ten noorden van het plangebied. De historische kern van Zierikzee kenmerkt zich door haar kleinschalige bebouwing, door de aanwezigheid van een hoog percentage aan historisch waardevolle panden en de bijzondere stadsplattegrond.



Zierikzee in 1747 met het plangebied globaal rood omcirkeld (Bron: atlasenkaart.nl).

De meeste panden in de binnenstad van Zierikzee hebben één bouwlaag met een kap. De bebouwingsdichtheid is relatief hoog en er bestaat een mix van functies. De meeste straten zijn vrij smal en veel bebouwing staat met de rooilijn direct aan de straat. Nabij het plangebied staat de 19^{de}-eeuwse molen 'De Hoop' en is tevens de karakteristieke Nobelpoort te vinden. Het centrumgebied beschikt over de belangrijkste dagelijkse voorzieningen. Dit maakt dat de binnenstad van Zierikzee zich kenmerkt door haar historische en kleinschalige karakter en er ook sprake is van een beschermd stadsgezicht. De navolgende afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied weer.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd) (Bron: PDOK viewer).

Plangebied

Het plangebied betreft het perceel gelegen aan de Jannewekken 11. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 3.400 m² en kent een vrij stenig karakter. Deze perceelgrootte sluit niet aan bij de relatief kleine percelen die in de omgeving de boven- toon voeren. De huidige bebouwing grenzend aan de Jannewekken betreft een drukkerij bestaande uit één laag met een kap. Aan de achterzijde van het perceel zijn in de loop der jaren een aantal bedrijfsloodsen gerealiseerd. Deze schaalvergroting van de drukkerij sluit niet aan op de schaal en maat van de historische kern van Zierikzee. Aan de overkant van de Jannewekken is een aantal kantoren gevestigd. Aan de oostelijke zijde van het gebouw is een (leegstaande) praktijkschool gesitueerd. Verder zijn er voornamelijk woningen rondom de drukkerij terug te vinden.



De drukkerij gelegen op het perceel Jannewekken 11 (Bron: SAB).



Luchtfoto met daarop de drukkerij en de bijbehorende bedrijfsloodsen rood omcirkeld (Bron: PDOK viewer).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Aangezien de drukkerij binnenkort stopt met haar werkzaamheden is gezocht naar nieuwe passende invulling van het plangebied en bestaat het voornemen om maximaal 12 patiowoningen te realiseren. Op deze manier wordt leegstand en verloedering voorkomen en wordt een toekomstbestendige invulling gerealiseerd die beter aansluit bij de functies, schaal en maatvoering van de omgeving. Met voorliggend plan wordt getracht om meer aansluiting te zoeken met de historische kern van Zierikzee door middel van schaalverkleining en het creëren van een groen hofje, waarbij de beoogde woningen zich voegen naar de historische context.

De patiowoningen zijn levensloopbestendig. Dit houdt in dat de woningen tenminste één slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond hebben. Deze woningen spelen in op de vraag naar seniorenwoningen op de woningmarkt. Aan de Jannewekken worden vier van deze patiowoningen gebouwd met de voorgevel richting de weg. Deze woningen passen binnen het huidige karakter van de straat en de rest van het omliggende gebied. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. De hoogtes passen bij woningen met één bouwlaag met een kapconstructie. Dit sluit aan bij de huidige bebouwing in het plangebied en de directe omgeving, zoals Jannewekken 15 en 17. De overige acht woningen zullen gerealiseerd worden rondom een groen hofje aan de noordzijde van het perceel. Tussen de woningen direct aan Jannewekken en het hofje is ruimte gemaakt voor parkeervoorzieningen. Zo blijft parkeren zoveel mogelijk uit het zicht.



Stedenbouwkundig plan Jannewekken 11 (Bron: EVE architecten).



Impressie beoogde situatie Jannewekken 11 (Bron: EVE architecten).

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige invulling van een binnenkort leegstaand bedrijfsperceel in de historische binnenstad van Zierikzee, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. Uit deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018 door Provinciale Staten van Zeeland, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de

¹ SAB (2022). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Jannewekken 11, Zierikzee. Projectnummer: 200286. 6 april 2022.

fysieke leefomgeving. Het Omgevingsplan gaat uit van vier grote strategische opgaven, namelijk:

- Duurzame en concurrerende economie.
- Klimaatbestendige en neutrale samenleving.
- Waardevolle leefomgeving.

Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Toetsing

Voorliggend plan raakt voornamelijk de opgave ten aanzien van het realiseren van een toekomstbestendige bereikbare woonomgeving. Het Omgevingsplan stelt op het gebied van wonen dat gestreefd moet worden naar een woningvoorraad, die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Bij woningbouwontwikkelingen staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik bij de provincie hoog op de agenda.

Aangezien voorliggend plan voorziet in een behoefte voor het marktgebied (zie paragraaf 3.1.3), de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en met de herontwikkeling een potentieel leegstandsprobleem wordt opgelost, wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de provinciale ambities op het gebied van wonen.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening 2018

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 geeft aan welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Toetsing

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 zijn regels opgenomen over de molenbiotop (artikel 2.29), die een klein deel van het plangebied beslaat. Een molenbiotop waarborgt de windvang en de belevingswaarde van een molen. De desbetreffende molen is korenmolen 'De Hoop', gelegen aan de Lange Nobelstraat 43. In de omgevingsverordening is vastgelegd dat binnen 100 meter van de molen, de bebouwing niet hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken mag zijn. Van 100 tot 400 meter dient een zekere mate van vrije windvang gewaarborgd te kunnen worden. Omdat de stelling van molen De Hoop circa 12,30 meter hoog is en de bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter is, kan worden voldaan aan de regels rondom de molenbiotop. Voorliggende ontwikkeling zal daarom niet leiden tot het aantasten van de windvang en de belevingswaarde van de molen.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Zierikzee 2030

De structuurvisie Zierikzee 2030 is een strategische visie voor de lange termijn voor Zierikzee en haar omgeving. In de visie worden integrale belangen afgewogen en wordt een globale koers bepaald voor Zierikzee richting 2030. Een speerpunt is het intact houden van het unieke historische centrum. Verder wordt wonen in de flanken van de kern aangemoedigd om zo de woondruk op het historische centrum te verlagen. Wat betreft nieuwbouw wordt aandacht besteed aan welke type woningen nodig zijn om aan de specifieke vraag van enkele doelgroepen te kunnen voldoen. Hieruit blijkt dat de komende jaren vooral de vraag naar levensloopbestendige seniorenwoningen zal stijgen. Mede voor het realiseren van nieuwbouw zijn een aantal structuurversterkende locaties aangewezen. Omdat het aantal nieuwe woningbouwtitels dat nog aan de markt kan worden toegevoegd beperkt is, is het belangrijk dat de juiste type woningen op de juiste locaties worden gebouwd. Ten slotte wordt ook veel waarde gehecht aan de overgang van de stad naar het buitengebied. Dit gebeurt veelal door groenstructuren aan te leggen die zorgen voor een vloeiende overgang tussen de kern en het buitengebied.

Toetsing

Omdat de drukkerij binnenkort haar deuren zal sluiten, bestaat de kans dat het plangebied met leegstand te maken krijgt. Voorliggend plan voorziet in het behouden van de leefbaarheid en de uitstraling van de binnenstad door de bestaande bebouwing te slopen en hier woningen voor terug te realiseren. Hiermee speelt het in op de, in de structuurvisie, verkregen status als structuurversterkende locatie door de meer groot-schalige bebouwing van de drukkerij in te wisselen voor het meer kleinschalige woonhofje. De woningen worden zorgvuldig in de omgeving ingepast, waarbij wordt ingezet op de woningbehoefte aan seniorenwoningen. Het plan sluit goed aan op de lange termijnvisie van Zierikzee.

3.3.2 Woonvisie 2018-2027

In februari 2018 heeft de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland de nieuwe woonvisie 2018-2027 vastgesteld. De woonvisie bevat de ambities op het gebied van wonen voor de gemeente voor de komende jaren. Tevens zijn in de woonvisie de ambities verder geconcretiseerd in een actieprogramma en is een woningmarktanalyse uitgevoerd. In de woningmarktanalyse komt naar voren dat er een huishoudensgroei wordt verwacht in de groeikernen van de gemeente. Deze groeikernen zijn Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse. Daarnaast wordt ingezet op het stimuleren van levensloopbestendige woningen om zo aan de toenemende vraag van ouderen te kunnen voldoen. Daarnaast wordt prioriteit gegeven aan inbreiding op structuurversterkende locaties. Dit zijn locaties die door middel van woningbouw een ruimtelijk knelpunt oplossen. Verder heeft de gemeente een sterke voorkeur uitgesproken voor herstructurering om niet onnodig ruimte in het buitengebied aan te hoeven tasten.

Toetsing

Het voorliggende plan sluit in meerdere opzichten aan op de woonvisie van de gemeente Schouwen-Duiveland. Zo speelt het in op de verwachte toename van de vraag naar woningen binnen de groeikernen. Ook wordt voorzien in levensloopbe-

stendige woningen dichtbij voorzieningen, welke aansluiten bij de demografie van de lokale woningmarkt en de woonwens van de senioren. In de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is gemotiveerd dat dit plan aansluit op de woningmarktafspraken tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en de provincie Zeeland meegenomen. Ten slotte sluit dit plan ook aan bij de voorkeur voor inbreiding boven uitbreiding.

3.3.3 Strategische visie Tij van de Toekomst

De strategische visie Tij van de Toekomst is op 3 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en betreft een lange termijnvisie tot 2040 voor de gemeente Schouwen-Duiveland. De hoofdonderwerpen in de visie zijn werken, wonen en verblijven. Uit de strategische visie komt voornamelijk naar voren dat woningen moeten aansluiten op de wens en behoefte van de inwoners.

Toetsing

De komende jaren zal in Schouwen-Duiveland voornamelijk vraag naar seniorenwoningen zijn (zie paragraaf 3.1.3). Omdat voorliggend plan voorliggend voorziet in levensloopbestendige woningen wordt daarmee aangesloten op de lange termijnvisie van Schouwen-Duiveland, zoals beschreven in de strategische visie.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van het adres Jannewekken 11 in Zierikzee ten behoeve van woningbouw. Het plan voorziet in totaal in maximaal 12 te realiseren woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 3.400 m² groot. Hiermee blijft het plan ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Eu-

ropese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem op de onderzoekslocatie tot 2,7 m-mv (maximale boordiepte) is opgebouwd uit een zandige bovengrond met daaronder klei en veen. Plaatselijk worden in de ondergrond ook zandlagen aangetroffen. Grondwater is waargenomen vanaf een diepte van circa 1,0 m-mv. In de bodem zijn diverse bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van bijmengingen met (metsel)puin en/of baksteen. De mate van bijmengingen varieert van zwakke tot plaatselijk sterke of uiterste bijmenging. Op enkele plaatsen zijn in de bodem volledige puinlagen, asphalt-, beton- en repaclagen aangetroffen. Deze puinlagen betreffen geen bodem (grond). Bijmengingen met dergelijke bodemvreemde materialen zijn in binnenstedelijke gebieden geen onbekend verschijnsel. Ter plaatse van boorlocatie 02 is een ruim 1 meter dikke laag puin aangetroffen op een slibhoudende bodemlaag van 2,3 tot 2,6 m-mv. Vermoedelijk betreft het een gedempte sloot.

Visueel en analytisch is in de bodem (grond) en in de puinlagen geen asbest aangetoond. Eén aangetroffen verdacht stukje plaatmateriaal uit de bovengrond ter plaatse van boorlocatie 10 bleek analytisch niet-asbesthoudend te zijn. Geconcludeerd wordt dat het puin in de bodem historisch, niet-asbesthoudend puin betreft. De bodem op de onderzoekslocatie is niet verontreinigd met asbest. Het analytisch onderzoek heeft in

² SAB (2021). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zierikzee, Jannewekken 11. Projectnummer: 200286. 1 december 2021.

³ RSK Netherlands (2022). Verkennen bodemonderzoek Jannewekken 11 te Zierikzee. Rapportnummer: 517029.001(00). 10 maart 2022.

de bovengrond en in de ondergrond lichte verontreinigingen met minerale olie, PAK, PCB en zware metalen aangetoond, met plaatselijk uitschieters met sterke loodverontreiniging met lood. De verontreinigingen worden gerelateerd aan de aanwezige bijmengingen met (metsel)puin en baksteen in de bodem. Voor wat betreft de aangetroffen verontreinigingen met lood wordt geconcludeerd dat er sprake is van een heterogene diffuse verontreinigingssituatie. Een dergelijke heterogene verontreinigingssituatie met zware metalen. In de slibhoudende bodemlaag van 2,3 tot 2,6 m-mv zijn maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen aangetoond. In de zandige bovengrond van onderzoekslocatie is een sterke verontreiniging met DDT (bestrijdingsmiddelen) aangetoond. Deze sterke verontreiniging is zeer waarschijnlijk het gevolg van de voormalige boomgaard op de onderzoekslocatie. In de grond op de onderzoekslocatie zijn geen verhoogde gehalten PFAS aangetoond. In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 07, grondwaterstand 0,99 m-mv) zijn licht verhoogde concentraties molybdeen, barium en xylenen aangetoond.

Met het verkennend bodemonderzoek is de exacte omvang van de sterke verontreinigingen niet vastgesteld. Evenwel zijn over het gehele terrein heterogeen verdeeld lichte tot sterke verontreinigingen met lood aanwezig en zijn duidelijke contouren met sterke loodverontreiniging niet te definiëren. Ook de aan de voormalige boomgaard gerelateerde sterke verontreiniging met OCB, is zeer waarschijnlijk aanwezig in de bovengrond van de gehele locatie. In dat geval is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming en is een milieuprocedure (bodemsanerende maatregelen) van toepassing bij herontwikkeling van de locatie.

Conclusie

Voor voorliggend plan zal een saneringsplan/BUS-melding worden ingediend bij de RUD Zeeland. Voorafgaand aan de daadwerkelijke werkzaamheden zullen de benodigde acties uit het saneringsplan tot uitvoering zijn gebracht. Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van twaalf nieuwe patiowoningen. Conform de Wet geluidhinder worden deze als geluidsgevoelige functie gezien. Daarom is

een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai⁴ uitgevoerd naar meerdere omliggende straten. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat uitsluitend als gevolg van de Jannewekken sprake is van een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding treedt alleen op ter plaatse van de voorgevellijn van het zuidelijke bouwvlak. De Jannewekken betreft een niet-gezoneerde 30 km/uur-weg. Een besluit hogere grenswaarde is daarmee niet aan de orde. In het akoestisch onderzoek heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening daarentegen wel maatregelenonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet voldoende soelaas bieden, stedenbouwkundig onwenselijk zijn en landschapelijk niet acceptabel zijn. Een passende oplossing is om maatregelen aan de ontvanger zijde te treffen. Door het treffen van maatregelen bij de ontvanger zal de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd. Dit dient in een bouwakoestisch onderzoek aangetoond te worden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europe-

⁴ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Jannewekken, Zierikzee. Projectnummer: 200286.4 november 2021.

se grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 12 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis van zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en ge-

biedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het plangebied maakt onderdeel uit van de binnenstad van Zierikzee, waar sprake is van een afwisseling tussen woningen, voorzieningen en werkfuncties. Er sprake is van een diversiteit aan functies, waardoor de locatie van het plangebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' worden beschreven als 'gemengd gebied'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Kantoor	Jannewekken 2	Verzekeringsbedrijven (kantoren)	0 (geluid)	± 15
Maatschappelijk	Jannewekken 10	Verpleeghuizen	10 (geluid)	± 13
Maatschappelijk	Jannewekken 19	Scholen voor algemeen voortgezet onderwijs	10 (geluid)	± 33
Horeca	Lange Nobelstraat 51-53	Cafés, bars	0 (geluid)	± 70
Horeca	Driekoningenlaan 7	Cafés, bars	0 (geluid)	± 0

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhevig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en

het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Daarom is een onderzoek externe veiligheid⁵ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat binnen de afkapgrens van 1,5 km negen potentiële risicobronnen aanwezig zijn. Na onderzoek blijkt enkel het invloedsgebied van de Nieuwe Koolweg (N59), waarover vervoer met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, binnen het plangebied te vallen.

In het onderzoek naar de Nieuwe Koolweg (N59) is geconstateerd dat de normen voor het plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebieden geen belemmering vormen voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied. Daarnaast is in het onderzoek het groepsrisico met RBM II berekend voor de bestaande en nieuwe omgevingssituatie bij de maximale gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N59. De ontwikkeling van het plangebied heeft een effect op de hoogte van het groepsrisico. Het berekende groepsrisico bedraagt in de bestaande situatie 0,166 maal de oriëntatiewaarde en in de nieuwe omgevingssituatie maximaal 0,167 maal de oriëntatiewaarde. Omdat er in de nieuwe situatie geen sprake is van een significant groepsrisico ($> 1 \times OW$) kan in het kader van het te nemen ruimtelijke besluit op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen ten aanzien van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Als gevolg van een ongeluk met een tankwagen kan zich een warme of koude BLEVE voordoen, of er kan een toxische wolk ontstaan door het lekken van toxisch gas of vloeistof.

⁵ SAB (2021). Onderzoek externe veiligheid Jannewekken 11 te Zierikzee. Kenmerk: 200286. 4 oktober 2021.

Bestrijdbaarheid

Voor de hulpverleningsdiensten is het van belang dat ze snel naar de incidentlocaties kunnen. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Vanuit de brandweerkazerne Zierikzee is de locatie binnen 6 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Kerkwerpe binnen 8 minuten en Oosterland binnen 11 minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar zijn voor de brandweer.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met een waterscherm. Een tijdige waarschuwing van de bevolking om te schuilen (ramen en deuren sluiten en ventilatie uitschakelen) en evacuatie naar locaties buiten het invloedsgebied zijn de belangrijkste taken van de brandweer en het bevoegd gezag bij een ongeval met giftige gassen en vloeistoffen.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Het is te veronderstellen dat gezien het gegeven dat de locatie is gelegen in het centrum van Zierikzee, voldoende voorzieningen hiervoor aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. In het geval van schuilen is het zaak een veilige plek binnen een gebouw op te zoeken buiten het bereik van rondvliegend glas (zoals een toilet of badkamer). Na afloop van de calamiteit dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden.

Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen gaan en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Bij de inrichting van het plangebied is het van belang dat de locatie goed te ontvluchten is om personen na afloop van een calamiteit hiervan weg te kunnen leiden. Vluchtroutes dienen zo veel mogelijk personen direct van de calamiteit weg te leiden. De mensen binnen het plangebied kunnen worden verondersteld goed zelfredzaam te zijn. Binnen het plangebied zal sprake zijn van mensen met een normale mobiliteitsfactor. Het plangebied wordt goed ontsloten in geval van een calamiteit. Er zullen daarom voldoende vluchtwagens aanwezig zijn voor het ontvluchten van het plangebied.

Het gebruik van een WAS (waarschuwing- en alarmeringssysteem) en NL-Alert moet personen waarschuwen voor de gevolgen van het incident. Daarbij is het van belang dat dit systeem voldoende dekkend is. De Veiligheidsregio draagt in samenwerking met overheden zorg voor een dergelijk systeem.

Advies Veiligheidsregio

In het kader van het wettelijk vooroverleg is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Zeeland. Het advies met betrekking tot externe veiligheid luidt als volgt:

- Advies 1; Uitschakelbare ventilatie: Zorg ervoor dat de woningen worden voorzien van uitschakelbare ventilatie. Om te kunnen schuilen voor een toxisch scenario, is het noodzakelijk dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig door de bewoners kan worden uitgezet.
- Advies 2; Risicocommunicatie scenario Gifwolk: Bij het vrijkomen van een gifwolk is het van belang om binnen te blijven en de ventilatie uit te schakelen. In het advies is een infographic gevoegd waarin wordt weergegeven hoe men snel en juist kan handelen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het advies is om deze infographic te delen met de toekomstige bewoners.
- Advies 3; Risicocommunicatie scenario BLEVE: Een BLEVE is een explosie met een grote vuurbal. Een (koude) BLEVE kan ontstaan wanneer een LPG-tank van een tankauto openscheurt en het gas in één keer explosief vrijkomt. Er is bij dit scenario geen reactietijd en daarmee zijn er weinig tot geen handelingsperspectieven. Een (warme) BLEVE kan ook ontstaan wanneer een LPG tank wordt aangestraald door een externe brand. Het gas in de tank gaat koken en na ca. 60 tot 75 minuten scheurt de tank en komt het gas explosief vrij. Het juiste handelingsperspectief bij een dreigende BLEVE is als volgt: Blijf binnen of ga naar binnen en schuil aan de zijde van het gebouw die het verst van de risicobron is verwijderd. Blijf weg van ramen en deuren.

De beschreven adviezen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan en gedeeld met toekomstige bewoners.

Verder blijkt uit de beoordeling van de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid in het plangebied dat er in de huidige situatie minimaal één brandkraan binnen de voorgeschreven afstand aanwezig is. Dit is voldoende. Aanvullende maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Beleid Waterschap Scheldestromen – Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 laat het waterschap de hoofdlijnen zien van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen. Het waterschap heeft daar namelijk een specifieke verantwoordelijkheid voor. Wettelijk vastgelegde taken zoals het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het doelmatig zuiveren van afvalwater. Ook heeft het waterschap de taak om het watersysteem en de afvalwaterketen robuust te maken voor de toekomst zodat we gevolgen van de klimaatverandering kunnen opvangen. Concreet betekent dat voor het watersysteem de volgende doelen:

- Watersystemen zijn zo ontworpen dat ernstige en langdurige wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen: oppervlaktewater treedt niet vaak buiten zijn oevers.
- De gehanteerde waterpeilen zijn afgestemd op het grondgebruik oftewel de functies landbouw, natuur en wonen: goed waterpeil onder normale omstandigheden.
- Zorgen voor waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: gezond oppervlaktewater.
- Faciliteren van een verantwoord gebruik van het beschikbare zoetwater.

- In de afvalwaterketen van de toekomst wordt afvalwater op een duurzame en efficiënte manier ingezameld en gezuiverd, zodat het geen bedreiging vormt voor volksgezondheid en omgevingskwaliteit.

Het waterbeheerplan staat voor verbinding van het werk van het waterschap met het werk van andere overheden: Provincie Zeeland, gemeenten, Rijkswaterstaat, naburige Vlaamse waterbeheerders en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Het waterschap schept randvoorwaarden voor gebruikers, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers zoals burgers, agrariërs, terreinbeheerders, ondernemers en bedrijven, recreanten.

Toetsing

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Voorliggend plan voorziet in de sloop van een bedrijfsgebouw en de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen. In de huidige situatie is het perceel reeds vrijwel volledig verhard. Met de komst van de beoogde woningbouwontwikkeling ontstaat er een groen hofje waardoor de hoeveelheid verharding richting de toekomst per saldo zal afnemen. De toekomstige verhardingssituatie ziet er als volgt uit:

- Bebouwing: 1.151 m²

- Bestrating (weg, paden en parkeren): 1.025 m²

- Onverhard (tuinen en groen): 1.252 m²

Bij het doorlopen van de digitale watertoets⁶ is gebleken dat het plan geen belangen van het Waterschap raakt. Ook is navolgend de watertoetstabel van Waterschap Scheldestromen ingevuld. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. Deze tabel is ingevuld voor de beoogde ontwikkeling.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.
<u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoogbouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw. Op deze locatie is op dit moment een drukkerij aanwezig. Met de beoogde herontwikkeling zal het totale verharde oppervlak in het plangebied afnemen.

⁶ Digitale Watertoets (2021). Vergunningencheck Digitale Watertoets Jannewekken 11, Zierikzee. Projectnummer 200286. 11-10-2021.

<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwater-overlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het oppompen van grondwater. Het plangebied wordt zo groen mogelijk ingericht, zodat er zich mogelijkheden voorzien om het hemelwater via een natuurlijke weg in de bodem te infiltreren.
<u>Hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat/overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling zal (gescheiden) afgevoerd worden op de aanwezige gemeentelijke riolering.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de water gerelateerde volksgezondheid.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat gevoelig is voor bodemdaling.

<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	In de direct omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit plan zal dan ook niet van invloed zijn op de kwaliteit van het oppervlaktewater.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op natte natuur.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
<u>Andere belangen waterbeheerder(s)</u>	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eigendommen van de waterbeheerder.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Niet van toepassing

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁷ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat de Natura 2000-gebieden “Oosterschelde” en “Grevelingen” in de directe omgeving van het plangebied liggen. Deze liggen respectievelijk 1,8 en 5,6 kilometer van het plangebied verwijderd. In de voorgenoemde Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermes-tende werking van stikstofdepositie. Daarom heeft SAB een onderzoek stikstofdeposi-tie⁸ opgesteld waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stik-stofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofe-missie van dit plan zijn uit te sluiten. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Daarnaast ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinci-aal beschermde natuurzones. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verbo-den geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwik-keling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broe-den. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Verder blijkt uit de quick scan dat mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Met een nader onderzoek⁹ naar soorten is onderzocht of kan worden uitgesloten dat vleermuizen negatieve effecten ondervinden door de voorgenomen ontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat er een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden, gezien de aanwezigheid van drie verblijfplaatsen van de gewone

⁷ SAB (2022). Quick scan natuur. Jannewekken 11 Projectnummer: 200286. 12 mei 2022.

⁸ SAB (2023). Stikstofonderzoek. Jannewekken 11 Projectnummer: 200286. 1 februari 2023.

⁹ SAB (2022). Nader onderzoek Wet natuurbescherming Jannewekken 11 te Zierikzee. Pro-jectnummer: 200286. 12 mei 2022.

dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats van de laatvlieger. Tevens dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op soorten en individuen zoveel als mogelijk het voorkomen. Deze ontheffingsaanvraag met bijbehorende maatregelen zullen tijdig worden geregeld door de initiatiefnemer.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Gelet op de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarde is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling voorzien in een archeologisch bureau- en booronderzoek¹⁰. Op basis van het model van het Dinoloket zou het geologische profiel moeten bestaan uit afzettingen van het Laagpakket van Walcheren, op Hollandveen, op afzettingen van het Laagpakket van Wormer. Uit archeologische onderzoek bleek echter dat in dit deel van Zierikzee in de Vroege Middeleeuwen een kreekgeul actief is geweest, waardoor mogelijk de archeologische niveaus in de top van het Laagpakket van Wormer en het Hollandveen verloren zijn gegaan. Vanwege de ligging van het plangebied in de stadskern van Zierikzee kunnen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Specifiek worden in het noorden van het plangebied de resten van het 15^e en 16^e eeuwse Driekoningenklooster verwacht. Door de bouw van de drukkerij kunnen archeologische resten verstoord zijn geraakt.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 380 cm -mv. Hieruit blijkt dat de ondergrond van het plangebied uit slappe kwelderafzettingen van het Laagpakket van Wormer bestaat. Vanwege de slappe consistentie wordt dit niveau niet als potentieel archeologisch niveau beschouwd. Het Laagpakket van Wormer wordt afgedekt door

¹⁰ Bureau voor Archeologie (2022). Bureau- en inventariserend veldonderzoek. Jannewekken 11, Zierikzee. Projectnummer: 2021091402. 21 april 2022.

het Hollandveen Laagpakket, dat in meer on mindere mate afgetopt lijkt te zijn. De veraarde toplaag van het veen is niet meer aanwezig. Op het veenpakket ligt een pakket geulafzettingen van het Laagpakket van Walcheren. Deze worden afgedekt door een 100 tot 195 cm dik pakket met stadsophogingslagen en (waar oppervlak-teverharding aanwezig is) door een recent opgebracht zandpakket. Het pakket met stadsophogingslagen lijkt in het hele plangebied grotendeels intact te zijn en bevindt zich in de niet-verharde delen van het plangebied direct onder het maaiveld. In dit pakket kunnen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Mogelijk zijn tijdens het booronderzoek twee archeologische sporen aangeboord in het noorden van het plangebied; wellicht een met puin volgestorte kelder in boring 1 en wellicht een beer- of waterput in boring 2.

Vanwege de hoge kans op archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, in het plangebied wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te voeren. Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) is in de onbebouwde delen van het plangebied mogelijk. Het is echter met meest praktisch (vooral vanwege een mogelijke doorstart naar een opgraving) om het proefsleuvenonderzoek uit te voeren als de huidige bebouwing tot het maaiveld gesloopt is. De werkwijze van het proefsleuvenonderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid vast te stellen Programma van Eisen (PvE). Middels het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is juridisch-planologisch gewaarborgd dat het archeologisch onderzoek moet worden verricht. Op deze manier zijn de (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd.

Conclusie

Met inachtneming van de archeologische dubbelbestemming vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht van Zierikzee. De gezichtsbescherming richt zich op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van een gebied en wil het toekomstig functioneren daarvan veiligstellen. Bij de totstandkoming van dit plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerken van het stadsgezicht. De woningen sluiten wat betreft aard en schaal dan ook aan op het kleinschalige karakter van de binnenstad. Zo blijven zij onder de maximale bouwhoogte die gangbaar is in de stadskern en krijgen de woningen een passend rustiek uiterlijk. Ook worden de woningen voorzien van een kapconstructie en sluiten de woningen wat betreft geveloriëntatie ook aan op het straatbeeld van de Jannewekken. De patiowoningen passen binnen de karakteristieke eigenschappen van het histori-

sche stadsgezicht. Naast het beschermd stadsgezicht geldt dat ook een deel van het plangebied binnen de 100 meter molenbiotop ligt van molen 'De Hoop'. De molenbiotop is reeds bij het provinciaal beleid aan de orde gekomen, waaruit volgt dat de ontwikkeling niet zorgt voor belemmeringen in het functioneren van de molen. Tot slot geldt dat er binnen het plangebied geen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig is.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op de ligging van het plangebied in het centrumgebied van Zierikzee worden de kencijfers voor het gebied 'centrum' gehanteerd. De gemeente Schouwen-Duiveland hanteert voor het centrum van Zierikzee de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. CROW kent geen kencijfers voor patiowoningen, derhalve is veiligheidshalve uitgegaan van 2 twee-onder-één-kapwoningen en 10 tussen/hoekwoningen. De onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw waarbij het getal naar boven is afgerond. Dit betreft geen verschilberekening met de huidige situatie, zo wordt de worst-case situatie berekend. Voor de toevoeging van twaalf grondgebonden twee-onder-één-kapkoopwoningen volgt uit de kerncijfers de volgende verkeersgeneratie:

Koop, huis, twee-onder-één-kap (2)	
Minimaal	$7,2 \times 2 = 14,4$
Maximaal	$8,0 \times 2 = 16,0$

Koop, tussen/hoek (10)	
Minimaal	$6,8 \times 10 = 68,0$
Maximaal	$7,6 \times 10 = 76,0$

Geconcludeerd wordt dat de woningen in totaal maximaal circa 92 (16 + 76) extra verkeersbewegingen per etmaal zullen genereren. De inschatting is dat dit extra verkeer niet zal leiden tot significante veranderingen in het verkeersbeeld. Zeker niet omdat de huidige drukkerij ook te maken heeft met een verkeersaantrekkende werking.

¹¹ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

Parkeren

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft in het Parkeerbeleid 2017-2020 vastgelegd geen eigen parkeernormen vast te leggen bij nieuwbouwwontwikkelingen. Ze sluiten aan bij de parkeernormen vanuit het CROW. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in patiowoningen, waarvoor in het CROW geen parkeernormen zijn vastgelegd. Net zoals wat betreft het aspect verkeersgeneratie wordt worst-case gekeken naar de maximale parkeernormen. Er wordt uitgegaan van 2 twee-onder-één-kapkoopwoningen en 10 tussen/hoekwoningen. Er dient dan uitgegaan te worden van een parkeernorm van respectievelijk 2,1 en 1,9 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 23,2 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in 23 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden aan de achterzijde van de woningen die direct aan de Jannewekken gesitueerd zijn gerealiseerd, zodat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht blijft. Dit gebeurt op het eigen terrein van het plangebied. Op die manier kan worden voorzien in de benodigde parkeervraag.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt de parkeernorm juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestaan gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Herstructurering Buijse Zierikzee'. Het plan bevat de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 5' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

Groen

Het groene hofje is voorzien van de bestemming 'Groen'. Hier zijn onder meer groenwater- en speelvoorzieningen toegestaan. Wat betreft gebouwen zijn enkel openbare nutsvoorzieningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de opgenomen bouwregels. Verder zijn voor verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijde bouwhoogtes opgenomen.

Verkeer

Het toegang en het parkeergebied in het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer' toegekend gekregen. Hiermee zijn onder andere wegen met ten hoogste 2 rijstroken, voet- en fietspaden en parkeer-, groen- nuts-, water- en speelvoorzieningen toegestaan. Wat betreft gebouwen zijn enkel openbare nutsvoorzieningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de opgenomen bouwregels. Verder zijn voor verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijde bouwhoogtes opgenomen.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen in woningen. Er zijn maximaal 12 woningen mogelijk. Woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte, zoals opgenomen op de verbeelding. Verder worden de woningen met de voorgevel in de op de verbeelding opgenomen 'gevellijn' gerealiseerd. Daarnaast zijn er ook regels voor bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat woningen maar door maximaal 1 huishouden mogen worden bewoond en dat een bijbehorend bouwwerk niet mag worden gebruikt als zelfstandige woonruimte of gastenverblijf.

Waarde - Archeologie - 5

In het plangebied is sprake van mogelijke archeologische waarden. Om die reden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in een omgevingsvergunningstelsel waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd en is geregeld dat bij bepaalde bodemingrepen archeologisch onderzoek moet worden verricht.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Het behoud en de bescherming van het historisch en ruimtelijk karakter van de binnenstad van Zierikzee, aangewezen tot 'Beschermd Stadsgezicht', is geregeld middels de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. De bestemmingsregeling geldt als aanvulling op de onderliggende (enkel)bestemmingen. Er gelden

aanvullende regels voor het bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de algemene bouwregels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Molenbiotoop

In de algemene aanduidingsregels is met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' een regeling opgenomen voor de molenbiotoop van molen 'De Hoop'. Deze aanduiding regelt dat binnen deze zone geen hogere gebouwen mogen worden gebouwd dan het laagste punt van de verticaal staande wieken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de relevante bestuurspartners. Evides, Veiligheidsregio Zeeland, provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen hebben een reactie gegeven. In de Antwoordnotitie vooroverleg zijn de reacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Het advies van de Veiligheidsregio Zeeland is verwerkt in de paragraaf externe veiligheid. Evides en het waterschap hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. In de reactie van de provincie is het advies gegeven om enkele begrippen rondom archeologie toe te voegen aan de regels van het bestemmingsplan. Dit advies is opgevolgd.

6.2.2 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jannewekken 11 Zierikzee' heeft gedurende zes weken (van 17 oktober 2022 tot en met 28 november 2022) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van terinzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Twee reclamanten hebben gedurende deze periode een zienswijze ingediend, maar hebben elk na overeenstemming met de initiatiefnemer later hun zienswijze weer ingetrokken.

6.2.3 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast.

Stikstof

Als gevolg van het vervallen van de bouwvrijstelling en een nieuwe versie van het Aerus-rekenprogramma is het stikstofonderzoek geactualiseerd op basis van de meest recente wet- en regelgeving. Het nieuwe onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen en verwerkt in paragraaf 4.8. Inhoudelijk volgt uit het onderzoek dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.