

**Aanvulling
Ruimtelijke onderbouwing
Engelse Kade 10
Zierikzee**

Gemeente Schouwen- Duiveland

September 2022



Titel	Ruimtelijke onderbouwing
	Engelsekade 10
	Zierikzee

Kenmerk : 212.01

Gemeente : Schouwen- Duiveland

Ontwerp : 30 September 2022

Auteur : F.G.P. Savelkouds MSc.
Buro Kours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	6
1.3	UITGANGSSITUATIE.....	8
1.4	BEOOGDE SITUATIE.....	9
2.	BELEIDSKADER	10
2.1	RIJKSBELEID.....	10
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
3.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	21
3.1	BODEM.....	21
3.2	ARCHEOLOGIE	22
3.3	CULTUURHISTORIE	23
3.4	AKOESTIEK.....	26
3.5	FLORA EN FAUNA.....	27
3.6	MOBILITEIT EN PARKEREN	28
3.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	29
3.8	LUCHTKWALITEIT	32
3.9	EXTERNE VEILIGHEID	33
3.10	VORMVRIJE MER -BEOORDELING	34
3.11	WATER	34
4.	UITVOERBAARHEID	38
4.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	38
4.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	38
5.	CONCLUSIE	39
	BIJLAGEN.....	40

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De projectlocatie aan de Engelse Kade 10, 4301 NA te Zierikzee is gelegen binnen de bebouwde kom van Zierikzee. Ter plaatse is in de uitgangssituatie een aannemersbedrijf gevestigd in een historische loods met een monumentale status als gemeentelijk monument. De initiatiefnemer is eigenaar van een familiebedrijf in de exploitatie van sleep/ supportschepen welke worden ingezet voor onder meer de aanleg en het onderhoud van windparken. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten is thans een kantoor met distributie/ opslagactiviteiten gevestigd aan de Engelse Kade 5. Het bestaande pand is te klein geworden voor de huidige bedrijfsvoering. De initiatiefnemer wenst zijn bedrijfsactiviteiten voort te zetten aan de Engelse Kade 10. De aanwezige monumentale loods aan de Engelse Kade 10 behoeft renovatie. Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de architectuurhistorische en de bouwhistorische waarde van het huidige pand door de vele aanpassingen in de loop der decennia gering is. Tevens blijkt uit bouwtechnische inspectie dat het draagvermogen van de fundering onvoldoende is om een toename van gewicht van de constructie als gevolg van de benodigde renovatie op te kunnen vangen.

De initiatiefnemer wenst om de bestaande loods te slopen en ter plaatse een nieuw bedrijfsgebouw met bedrijfswoning op te richten ten behoeve van zijn bedrijfsactiviteiten. De gemeenteraad heeft per besluit van 21 december 2017 aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde heroprichting van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning. Voor de benodigde sloop is op 4 maart 2021 een sloopvergunning aangevraagd. Het college van B&W van de gemeente Schouwen- Duiveland heeft per besluit van 5 januari 2021 onder voorwaarden aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde sloop en herbouw binnen het perceel.

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Kern Zierikzee' (uit 2009) van toepassing. De gronden aan de Engelse Kade 10 beschikken over de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Aannemersbedrijf'. De huidige locatie van de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer beschikken eveneens over de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse is de aanduiding 'Opslag/ distributie' van kracht ten behoeve van de huidige bedrijfsactiviteiten.

De beoogde sloop en herbouw van een bedrijfspand met kantoorfunctie en bedrijfswoning kan niet worden gerealiseerd binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. De beoogde ontwikkeling is alleen mogelijk door middel van een omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo).

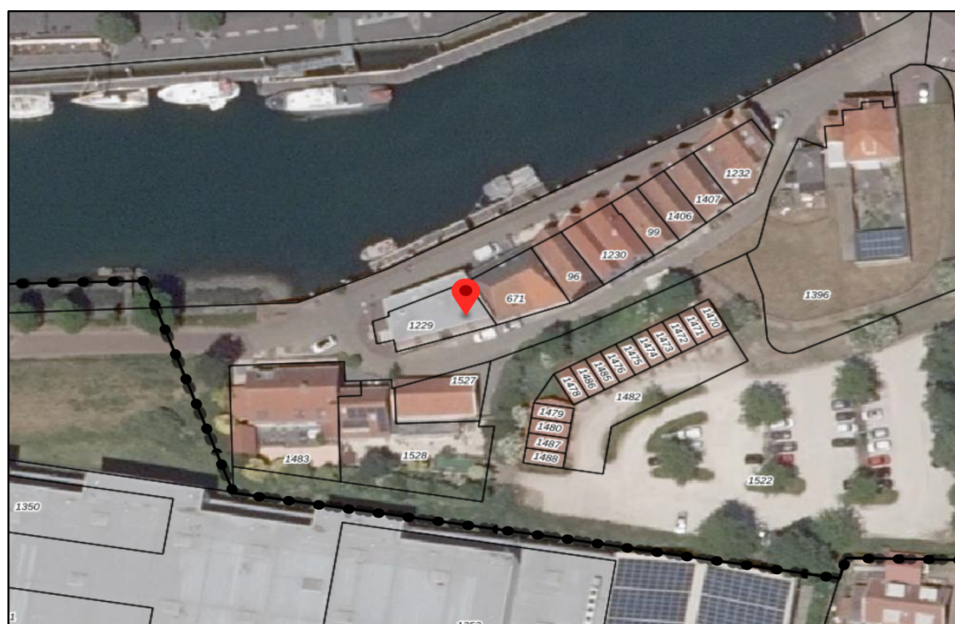
Ten behoeve van de ontwikkeling is op 12 april 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd. Onderhavig rapport vormt een aanvulling op de eerder ingediende ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De projectlocatie bevindt zich ten zuiden van het historisch stadscentrum van de stad Zierikzee, binnen de gemeente Schouwen- Duiveland. Kadastraal is de locatie Engelse Kade 10 bekend als Zierikzee, sectie F, nummer 1229. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het besluitgebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Perceel besluitgebied Engelse Kade 10



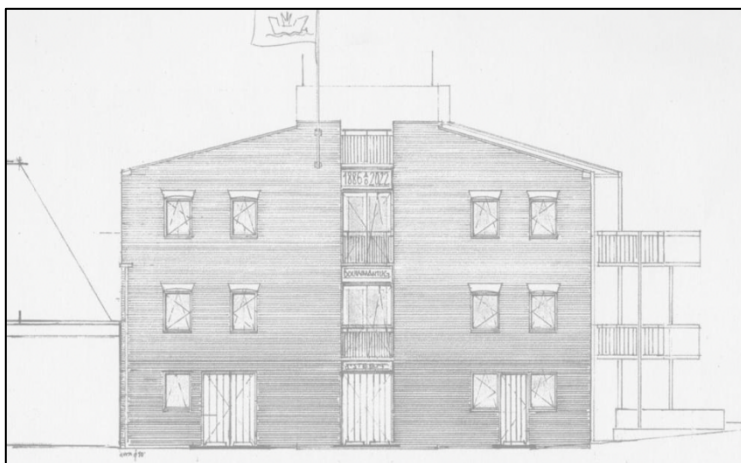
Figuur 2 Ligging projectlocatie Engelse Kade 10

1.3 Uitgangssituatie

- De projectlocatie bevindt zich ten zuiden van het historische stadscentrum van Zierikzee, aan de Nieuwe Haven, binnen een cluster van bedrijfsmatige activiteiten en aangrenzend aan onder meer het regionale bedrijventerrein Zuidhoek en het lokale bedrijventerrein Groeneweegje;
- De kadastrale aanduiding van het perceel betreft Zierikzee, sectie F 1229. De oppervlakte van het kadastraal perceel bedraagt circa 162,2 m². Het bebouwde oppervlak bedraagt ca 147,1 m²;
- Ter plaatse is in de uitgangssituatie een aannemer (timmerbedrijf) gevestigd;
- De initiatiefnemer exploiteert een kleinschalig familiebedrijf (3 fte) waarbij binnen een kantoorfunctie met opslag aanwezig is, van waaruit offshore sleep/ supportschepen onder meer ten behoeve van de aanleg en onderhoud van windparken worden aangestuurd;
- De bedrijfsvoering van de initiatiefnemer is in de uitgangssituatie gevestigd binnen hetzelfde cluster van bedrijvigheid aan de Engelse Kade 5;
- Volgens het geldende bestemmingsplan is aan zowel de uitgangslocatie als de projectlocatie de bestemming 'Bedrijf' toegekend met bijbehorende functieaanduidingen voor de specifieke bedrijfsactiviteiten;
- Binnen het besluitgebied is een historische loods aanwezig welke is opgericht omstreeks 1886. De huidige loods vormt de afronding van een rij met historische bebouwing langs de kade. De loods is aangemerkt als gemeentelijk monument;
- De oorspronkelijke loods is in de loop der decennia diverse keren gewijzigd. De huidige bebouwing heeft door de bouwkundige wijzigingen (onder meer aan de kapconstructie, gevels, ondersteuningsconstructie, indeling, voegwerk en gevelindeling) een lage bouwhistorische waardering toegekend gekregen. In de huidige vergunde situatie wordt reeds afgeweken van de volgens het geldende bestemmingsplan toegestane maximale goothoogte en kapvorm;
- Ten behoeve van de beoogde herbouw van een bedrijfspand met kantoorfunctie en bedrijfswoning is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend met een ruimtelijke onderbouwing. Zie tevens paragraaf 1.4 voor een beschrijving van de beoogde situatie.



Figuur 3 Uitgangssituatie projectlocatie



Figuur 4 Beoogde situatie noordgevel (De Voogd Architectuur en Advies B.V.)

1.4 Beoogde situatie

- In de beoogde situatie wordt de bestaande bebouwing vervangen voor een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van een kantoor met bedrijfswoning;
- De bedrijfsvoering van de initiatiefnemer bestaat uit de exploitatie van een aantal sleep/ supportschepen welke op projectbasis wereldwijd worden ingezet. Vanuit het beoogde bedrijfsgebouw worden de schepen en de bemanning aangestuurd. Om de schepen aan te kunnen sturen is een 24/7 bereikbaarheid vanuit het kantoor noodzakelijk. In de huidige situatie is sprake van veel verkeersbewegingen tussen kantoor en woning. Een deel van deze verkeersbewegingen vindt 's nachts plaats. Het familiebedrijf bestaat uit 3 fte aan werknemers. Om voor de lange termijn invulling te kunnen blijven geven aan de vereiste beschikbaarheid is het noodzakelijk om bij het bedrijf te wonen. Het aantal verkeersbewegingen tussen het kantoor en de huidige woonlocatie zal door de ontwikkeling sterk verminderen;
- De vervangende nieuwbouw wordt eveneens gerealiseerd binnen kadastraal perceel Zierikzee, sectie F, nr. 1229. Het areaal aan bebouwd oppervlak wordt niet uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie;
- Met de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt in stedenbouwkundig opzicht aangesloten op de karakteristiek van de aanliggende historische bebouwing en de ligging aan de haven. Ten aanzien van de nieuwe bebouwing wordt advies gevraagd aan de Welstands/ monumentencommissie;
- Ten aanzien van het vervangen van bebouwing binnen de beschermingszone van een regionale waterkering wordt een melding ingediend op basis van de Algemene regels/ Watervergunning aangevraagd op basis van de Keur 2012 van waterschap Scheldestromen;
- Op 5 januari 2021 heeft het College per besluit onder voorwaarden ingestemd met de beoogde sloop en nieuwbouw op de locatie;
- De vestiging van een kantoorfunctie met opslag en een bedrijfswoning is niet rechtstreeks mogelijk op basis van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan;
- Het thans aanwezige kleinschalige aannemersbedrijf (milieucategorie 2) zal plaatsmaken voor een kantoorfunctie (milieucategorie 1);
- Het nieuwe gebruik past in aard, schaal en gebruikintensiteit bij de omliggende functies en de ligging aan de stadshaven in een bebouwingscluster met bedrijfsmatige functies, bedrijfswoningen en nabij een bedrijventerrein.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking nodig van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo. In de volgende hoofdstukken is de ruimtelijke en de milieukundige inpasbaarheid nader onderzocht.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving tot 2050. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de grote nationale opgaven. De NOVI benoemt nationale belangen, geeft richting op vier prioriteiten en maakt keuzes. Tevens is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal de omgevingsvisie de status hebben van een Nationale Omgevingsvisie. Nationale belangen bestaan onder meer uit het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie en de ontwikkeling van een circulaire economie met behoud van onder meer biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Plangebied

De beoogde vervangende nieuwbouw van een bedrijfspand binnen de bebouwde kom van Zierikzee is kleinschalig van aard en past binnen het Rijksbelang 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid zoals opgenomen in de NOVI.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelt de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Deze zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal nationale belangen nadere 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 besluitgebied 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 vervangen van een bestaand bedrijfsgebouw en het toevoegen van een enkele woning 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.

2.2 Provinciaal beleid

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 5 juli 2022.

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 vier 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. Ruimtelijke ontwikkelingen vinden zo veel mogelijk plaats binnen de begrenzing van de bestaande stedelijke structuur. Binnen het MKB worden de havens en industrie gezien als van grote toegevoegde waarde voor de werkgelegenheid en de regionale economie;
- Klimaatbestendige en -neutrale samenleving: de Provincie zet in op hernieuwbare vormen van energie, verbetering van de waterkwaliteit en waterveiligheid (klimaatadaptatie). Verdichting van de bestaande stedelijke structuur biedt mogelijkheden voor verduurzaming van de bebouwde omgeving. Veel klimaat-gerelateerde maatregelen worden op landelijk niveau opgesteld. De regionale ambities voor klimaatadaptatie voor onder meer de bebouwde omgeving zoals ontstening en vergroening zijn vastgelegd in de 'Klimaatadaptiestrategie Zeeland';
- Waardevolle leefomgeving: hierin staan de provinciale ambities met betrekking tot behoud en versterking van kenmerkende landschapselementen, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en duurzaam bodemgebruik centraal. Ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan het versterken van het Zeeuwse landschap en de Zeeuwse identiteit;
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving: centraal binnen deze opgave staat het streven naar een woningvoorraad die aansluit bij actuele woonbehoeften, het behoud van het voorzieningenniveau, behoud van het vestigingsklimaat, herstructurering en inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Het behouden van een schone, gezonde en veilige woonomgeving maakt onderdeel uit van deze doelstelling. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van het karakter van de omgeving.

Besluitgebied

De besluitlocatie maakt geen onderdeel uit van een als zodanig aangewezen regionaal of lokaal bedrijventerrein. De besluitlocatie bevindt zich tussen een grootschalig regionaal bedrijventerrein (Zuidhoek) en een lokaal bedrijventerrein (Groeneweegje). De provincie streeft naar het optimaal benutten van het beschikbare bedrijfsareaal. Voor het regionale bedrijventerrein is een geluidzone in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen mogen de bedrijfsactiviteiten van de gevestigde bedrijven en het vestigingsklimaat voor nieuwe activiteiten binnen het bestaande regionale bedrijventerrein niet belemmeren.

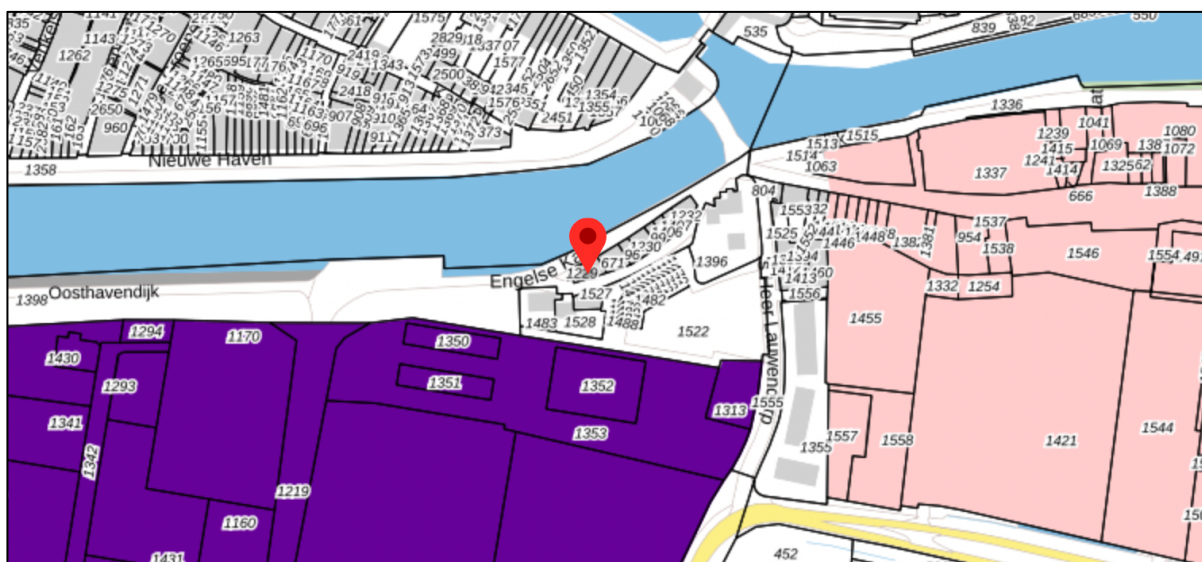
Ter plaatse van het nieuwe bedrijfsgebouw zal een kantoorfunctie gevestigd worden van waaruit de coördinatie van de sleep/ supportschepen van het bedrijf plaatsvindt. Binnen het bedrijf vindt tevens opslag plaats van een aantal kleinschalige scheepvaart- gerelateerde statische goederen van het bedrijf (handgereedschap). Binnen het nieuwe bedrijfsgebouw wordt tevens een bedrijfswoning gerealiseerd. Het bedrijf van de initiatiefnemer is reeds gevestigd binnen hetzelfde bebouwingscluster in een kleiner pand. Met het realiseren van vervangende nieuwbouw ten behoeve van een lokaal familiebedrijf, actief in de scheepvaartsector, wordt bijgedragen aan het optimaal benutten van een bestaande bedrijfslocatie en het stimuleren van de regionale scheepvaart-gerelateerde economie. Ter plaatse is reeds een bedrijfsbestemming toegekend. Er is sprake van passend hergebruik van een bestaande bedrijfslocatie en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. In de directe omgeving van het bedrijf bevinden zich reeds andere bedrijfswoningen (waaronder aan de Engelse Kade 11 en 11b en aan de Julianastraat) die op een kortere afstand van de aanliggende bedrijventerreinen zijn gelegen. De oprichting van een nieuwe bedrijfswoning vormt geen extra belemmering voor de vestigingsmogelijkheden van regionale bedrijven. Dit is verder uiteengezet in hoofdstuk 3.

De dijken om de historische oude en nieuwe haven van Zierikzee zijn als regionale waterkering in het Omgevingsplan aangemerkt als 'Gebieden voor het beschermen en versterken bestaande waarden en kwaliteit'. Het beheren en versterken van regionale waterkeringen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is in het kader van de waterveiligheid van provinciaal belang. Binnen de binnenbeschermingszone (Beschermingszone A) van een regionale waterkering is uitsluitend vernieuwing van reeds aanwezige bebouwing toegestaan waarbij het bebouwd oppervlak niet wordt uitgebreid. De bescherming van de waterkering vindt plaats op basis van de regels van de Keur van Waterschap Scheldestromen. De waterhuishoudkundige aspecten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 3. De beoogde ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie waarbij het bebouwd oppervlak niet wordt uitgebreid. Met de ontwikkeling zal worden voldaan aan de regels van de Keur. Hiermee is de bescherming van de waterkering geborgd.

Met de bouwstijl, materiaalgebruik en maatvoering van de beoogde bebouwing wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande historische bebouwingscluster aan de haven. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van het karakter van de historische bebouwingsstructuur aan de stadshaven. De nieuwe bebouwing voldoet aan de actuele duurzaamheidsvereisten zoals vastgelegd in onder meer het Bouwbesluit. De nieuwe bebouwing wordt goed geïsoleerd en gasloos gerealiseerd. Met de nieuwe bebouwing wordt bijgedragen aan het verduurzamen van de bebouwde omgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de provinciale strategische opgaven.



Figuur 5 Uitsnede Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018 Geconsolideerd: kaart 1 'Bedrijventerreinen, haventerreinen en industrie'

2.3 Gemeentelijk beleid

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. Wat het aspect wonen betreft 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.

Besluitgebied

Het initiatief levert een bijdrage aan het benutten van een bestaande bedrijfsbestemming aan de haven met een passende nieuwe havengerelateerde bedrijfsactiviteit. Met de nieuwe bebouwing wordt stedenbouwkundig aangesloten op het karakter van de historische bebouwing van het aanliggende havencluster aan de Engelse Kade.

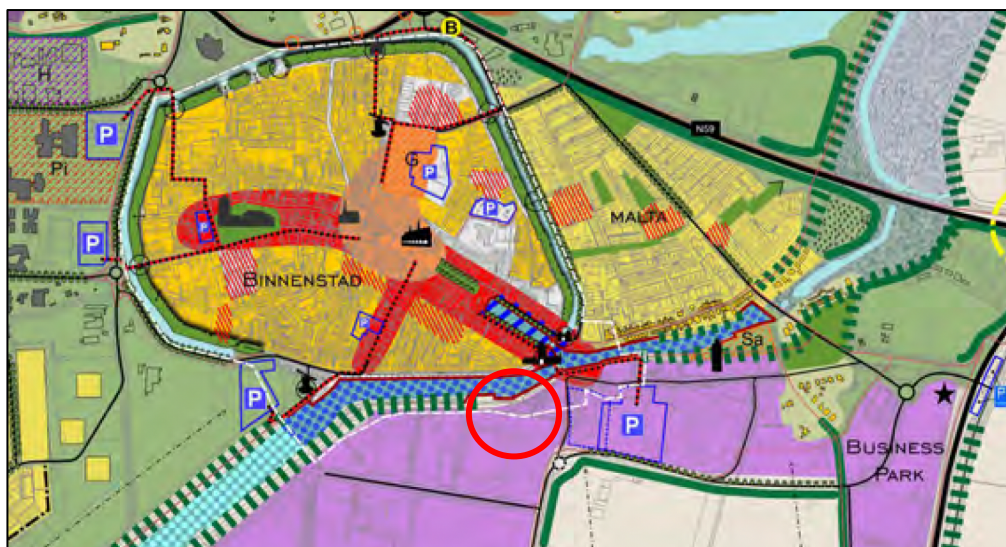
Conclusie

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

Structuurvisie Zierikzee 2030

Met de Structuurvisie Zierikzee (vastgesteld november 2019) 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 ontstaansgeschiedenis van de stad is sterk verbonden met het water. Watergerelateerde bedrijvigheid, zowel in de recreatieve, logistieke als scheepvaartgerichte bedrijfstakken, neemt ook in de hedendaagse stad een belangrijk rol in. Het systeem van dijken speelt als lijnstructuur ook een belangrijke stedenbouwkundige rol in de verbinding van de binnenstad met het buitengebied. De cultuurhistorische patronen en de menselijke maat en schaal van Zierikzee vormen de 'kapstok' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De bedrijvigheid van de stad wordt geconcentreerd aan de zuidzijde van de historische binnenstad, in een zone met regionale en lokale bedrijventerreinen. Door de ligging van deze bedrijventerreinen direct aan de Oosterschelde, zijn ze een aantrekkelijke vestigingslocatie voor scheepvaart gerelateerde en logistische bedrijvigheid. Concentratie van bedrijvigheid binnen de bestaande bedrijfslocaties is een belangrijke doelstelling in het gemeentelijk beleid. Bij alle nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze mogelijk zijn, mits deze verenigbaar zijn met de leefbaarheid in de stad en de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Hiertoe behoort in ieder geval ook het aanzicht van de historische binnenstad vanaf de stadsrand.



Figuur 6 Uitsnede Visiekaart Structuurvisie Zierikzee (besluitgebied rood omcirkeld)

Besluitgebied

De projectlocatie bevindt zich aangrenzend aan de historische binnenstad van Zierikzee. De Engelse Kade ligt aan de zuidzijde van de stadsmuur, aan de Nieuwe Haven. Volgens de visiekaart is de omgeving van de locatie aangemerkt als bedrijfsfunctie, aan een gemengde stadshaven en aangrenzend aan een aanlooproute naar het toeristische stadscentrum van de binnenstad van waaruit goed zicht op het stadssilhouet bestaat.

De beoogde herontwikkeling van een kleinschalig aannemersbedrijf/ lokaal timmerbedrijf naar een haven-gerelateerde kantoorfunctie past in aard en schaal binnen de bestaande structuur. De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn wat betreft invloed op de omgeving inpasbaar in een gemengd gebied met bedrijfsmatige functies en bedrijfsgebonden woonfuncties. In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke en milieukundige inpasbaarheid nader uiteengezet.

De bestaande bedrijfsloods is aangemerkt als gemeentelijk monument. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toe aan renovatie, maar blijkt bouwkundig niet geschikt voor de benodigde bouwkundige aanpassingen. Uit de uitgevoerde bouwhistorische verkenning blijkt dat door de eerder doorgevoerde bouwkundige veranderingen aan het historische graanpakhuis, de huidige cultuurhistorische waarde van het bouwwerk nog maar beperkt is. Onder meer de oorspronkelijke gevel, kapconstructie, balkconstructie en indeling zijn gewijzigd waardoor de actuele bouwhistorische en architectuurhistorische waardering gering is.

Met het vervangen van de bestaande voormalige graanschuur voor een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van een lokaal scheepvaart- gerelateerd bedrijf, wordt een beschikbare watergebonden bedrijfslocatie optimaal benut. Met het materiaalgebruik en de bouwvorm van de nieuwe loods wordt aangesloten op de ruimtelijke karakteristiek van het historische havengebied aan de historische binnenstad.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de lange termijn strategische doelstellingen.

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-robuust is ingericht. Dit betekent dat alle partijen zich inzetten om schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen wordt geminimaliseerd.

Beoordeling en conclusie

In onderliggende onderbouwing 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 3.

Welstandsnota Schouwen-Duiveland

Het welstandsbeleid maakt onderscheid tussen objectgericht en gebiedsgericht beleid. Binnen de gebiedsgerichte benadering zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Het toegekende welstandsniveau vormt het ambitieniveau ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving. De gemeente maakt onderscheid in:

Niveau 1: Beschermd stads- en dorpsgezichten/ monumenten.

Ter bescherming van zeer hoge cultuurhistorische, landschappelijke, architectonische en/ of stedenbouwkundige kwaliteiten. Tevens dient het monument van cruciale betekenis te zijn voor het totaalbeeld van de kernen of het landschap. Het beleid is strikt en voornamelijk gericht op behoud.

Niveau 2: Bijzondere welstandsgebieden

Een groot aantal gebieden in Schouwen-Duiveland zijn vanwege de bijzondere ruimtelijke en cultuurhistorische betekenis aangemerkt als bijzonder. Binnen deze gebieden vallen onder meer de historische dorpskernen, dorpsranden en Belvédèregebieden in het buitengebied. Het welstandsbeleid is gericht op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Niveau 3: Reguliere welstandsgebieden

Binnen dit beschermingsniveau vallen naoorlogse planmatige uitbreidingen. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht.

Niveau 4: Welstandsvrije gebieden

Deze gebieden worden als ongevoelig beschouwd ten aanzien van de bescherming van de visuele kwaliteit. Voor deze gebieden gelden slechts minimale welstandseisen in de vorm van de 'excessenregeling'.

Voor nieuwe ontwikkelingen wordt de samenhang van de ontwikkeling met de gebiedskarakteristiek getoetst. De toetsingscriteria voor nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3. In de Bijlage 1 van de Welstandsnota zijn gebiedsbeschrijvingen opgenomen.

Besluitgebied

De bestaande bebouwing is aangemerkt als gemeentelijk monument. Het bebouwingscluster waar de bestaande historische loods onderdeel van uitmaakt is volgens de gebiedsindeling van de welstandsnota aangemerkt als onderdeel van de historische kern van Zierikzee. Het besluitgebied valt daarmee onder welstandsniveau 1: 'Beschermd stads- en dorpsgezicht en gemeentelijk monument'.

Uit een bouwhistorische verkenning blijkt dat de huidige bebouwing nog een geringe cultuurhistorische waarde heeft en in bouwkundig opzicht niet geschikt is voor de noodzakelijke renovatie. De huidige bebouwing zal worden vervangen door een nieuwe loods.

Binnen een beschermd stadsgezicht staat het behouden van het unieke cultuur- en architectuurhistorische karakter van het pand en de directe omgeving centraal. Uitgangspunt voor de beoogde bebouwing is het behouden (van het karakter) van het gebouw en het behouden van een samenhangend straatbeeld. Voor nieuwe bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande bebouwde structuur in plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De (steden)bouwkundige aspecten zoals beoogt voor de locatie zijn reeds uitvoerig beschreven in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Met de vervangende nieuwbouw, wordt aangesloten bij de karakteristiek en identiteit van de omgeving.

De beoogde bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in een vergelijkbare bouwstijl als de bestaande historische graanschuur. Het ontwerp voor de nieuwbouw wordt ter beoordeling en advies voorgelegd aan de Welstands/ monumentencommissie. Hiermee is het behoud van het samenhangende karakter van bebouwing binnen het beschermde stadsgezicht geborgd.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op de gebiedsgerichte criteria van het welstandsbeleid voor beschermde stadsgezichten.

Vigerend bestemmingsplan

Ter hoogte van de projectlocatie zijn de bestemmingsplannen 'Bebouwde kom Zierikzee' (vastgesteld op 29 januari 2009), inclusief de eerste herziening (vastgesteld 16 december 2010) en het 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' (vastgesteld op 27 september 2018) relevant. Het projectgebied beschikt over de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak (artikel 4) en de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden', 'Archeologisch onderzoeksgebied A' en 'Beschermd stadsgezicht', en de aanduiding 'Aannemersbedrijf'. Het projectgebied bevindt zich binnen de

geluidszone van het regionale bedrijventerrein 'Zuidhoek'. Deze zone is in de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'Zonegrens industrielawaai'.

Binnen de geldende bedrijfsbestemming zijn rechtstreeks bedrijfsactiviteiten toegestaan binnen milieucategorie 1 voor zover deze voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals toegevoegd in Bijlage 2 van de regels van het geldende bestemmingsplan. De bestaande bedrijven waarvoor een hogere milieucategorie van toepassing is, zijn voorzien van een functieaanduiding. Binnen de projectlocatie is in de uitgangssituatie een aannemersbedrijf toegestaan. De bedrijfsactiviteiten zijn als zodanig aangeduid op de geldende verbeelding. Het oprichten van zelfstandige kantoren is niet toegestaan. Ter plaatse is geen bedrijfswoning toegestaan. De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt binnen de bedrijfsbestemming 10 meter. De maximale goothoogte bedraagt op basis van Voorschriftenkaart 1 van het bestemmingsplan maximaal 3 meter.

Ter hoogte van een 'Archeologisch onderzoeksgebied A' geldt een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Bouwwerken zijn slechts toelaatbaar indien deze dienen ter vervanging van reeds aanwezige bouwwerken waarbij de fundering niet verandert, de fundering niet dieper ligt dan 50 cm beneden maaiveld en het grondoppervlak van het bouwwerk niet meer dan 2500m² bedraagt. Voor grondwerkzaamheden buiten de vrijstellingsgrenzen geldt een omgevingsvergunningplicht waarbij tevens een archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Voor gebouwen binnen het beschermd stadsgezicht gelden aanvullende regels ten aanzien van de situering, bouwhoogte en goothoogte van bebouwing. De aanvullende regels zijn per locatie vastgelegd in Voorschriftenkaart 1 in de bijlage van de regels. Voor monumenten geldt een instandhoudingsplicht. Van de geldende regels waaronder de voorschriftenkaart kan worden afgeweken op basis van een omgevingsvergunningaanvraag waarbij tevens advies van de Monumentencommissie is ingewonnen.

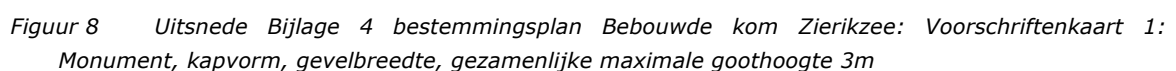
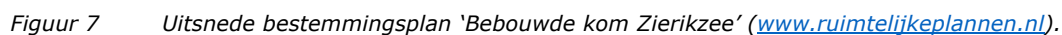
Gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' zijn primair bestemd voor de bescherming van de waterkering. Ten aanzien van bouwwerken en gebruik van de gronden geldt dat deze de waterhuishoudkundige functie van de waterkering niet mogen belemmeren. Hiervoor kan advies van het waterschap worden aangevraagd.

De als zodanig aangeduide geluidszone van een bedrijventerrein geeft de 50 dB(A) contour weer van geluid afkomstig van het bedrijventerrein op basis van de Wet geluidhinder. Deze contour betreft de planologische geluidsruimte. Binnen de zone is de vergunde geluiduitstraling opgenomen van gevestigde bedrijfsactiviteiten en de maximale mogelijke planologische uitbreidingsruimte. De oprichting van een nieuw geluidgevoelig object mag de gevestigde bedrijfsactiviteiten en de efficiënte benutting van het bedrijventerrein niet belemmeren. In paragraaf 3.4 en 3.7 wordt verder ingegaan op de akoestische situatie.

Beoogde ontwikkeling

In de beoogde situatie wordt ter plaatse een kantoorfunctie met bedrijfswoning bij een opslag/distributiebedrijf gevestigd. Het bedrijf van de initiatiefnemer is in de uitgangssituatie gevestigd aan de Engelse Kade 5. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit kleinschalige opslag van statische goederen (hoofdzakelijk handgereedschap) en een kantoor met bedrijfswoning. Deze activiteiten hebben een beperkt effect op de omgeving en zijn inpasbaar in een gebied met een zekere menging van functies. De vestiging van een bedrijfswoning en een kantoorfunctie zijn niet toegestaan binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid of afwijkmogelijkheid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Om het beoogde gebruik mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. De beoogde ontwikkeling is alleen mogelijk door middel van een omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo).

Voor de vervangende nieuwbouw binnen de beschermingszone van de waterkering zal worden voldaan aan de voorwaarden uit de Keur 2012. De waterhuishoudkundige aspecten voor de ontwikkeling zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.



Met het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland worden de parkeernormen uit het beleidsdocument Parkeerbeleid 2017-2020 planologisch verankerd. Voor de beoogde ontwikkeling is voldoende ruimte voor parkeren op eigen perceel. Zie tevens paragraaf 3.6.

3. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

3.1 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. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden beoordeeld 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. De besluitlocatie was volledig bebouwd met bedrijfsbebouwing behorende bij een aannemersbedrijf. In de beoogde situatie zal de bebouwing worden vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing ten behoeve van een kantoor met bedrijfswoning. Ook in de nieuwe situatie wordt het perceel volledig bebouwd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

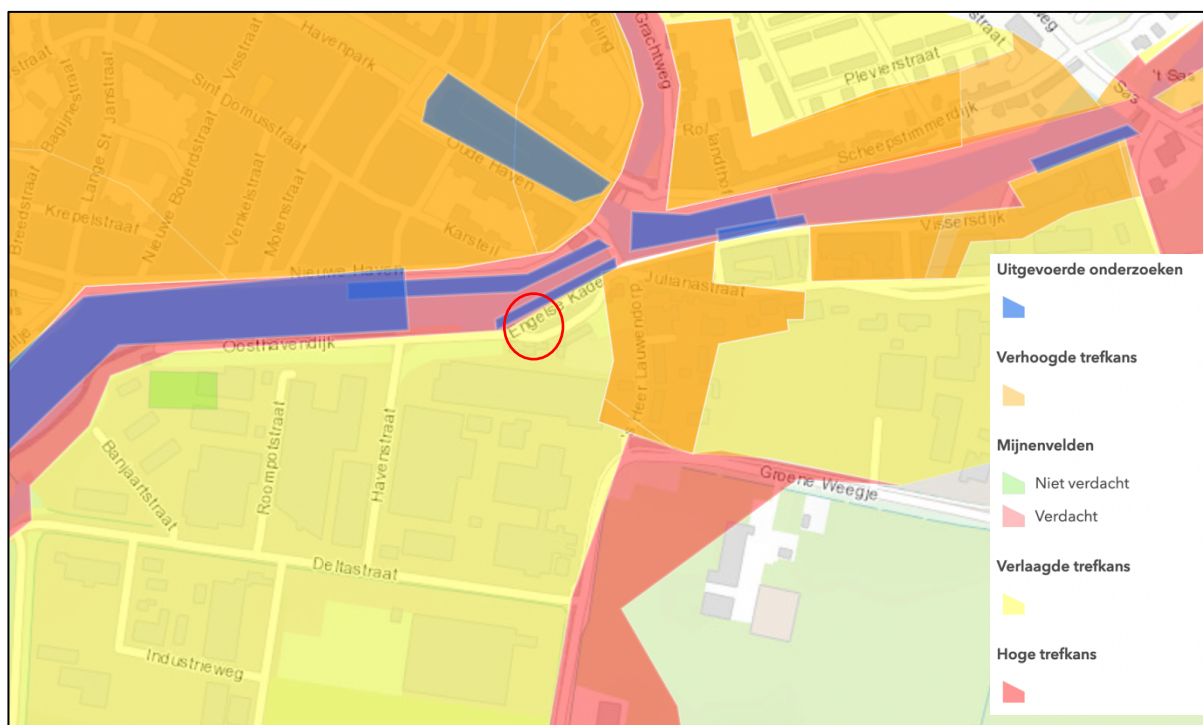
Duurzaam bodemgebruik

De bodem biedt zowel kansen als belemmeringen. Door deze eigenschappen af te stemmen met de (ruimtelijke) ontwikkeling kan duurzaam bodemgebruik worden gerealiseerd.

Niet gesprongen explosieven

De aanwezigheid van conventionele niet- gesprongen explosieven afkomstig van de Tweede Wereldoorlog kan tot een veiligheidsrisico leiden bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden. Voor aanvang van grondroerende werkzaamheden dient in het kader van de Arbowet een inventarisatie plaats te vinden van de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven in de ondergrond. De gemeente beschikt over de 'Beleidsnota Conventionele explosieven (CE)' uit 2015. inventarisatie van niet- gesprongen explosieven in de vorm van een signaleringskaart. Bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden in een aandachtsgebied kan aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. In gebieden met een hoge trefkans wordt aangeraden om de risico's op de aanwezigheid van explosieven voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden binnen verdacht gebied te laten beoordelen door een gecertificeerd opsporingsbedrijf.

Het besluitgebied bevindt zich volgens de signaleringskaart binnen een gebied met een verlaagd risico op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. De aanwezige bebouwing dateert van ruim voor de Tweede Wereldoorlog uit omstreeks 1886. Het risico op het aantreffen van niet gesprongen explosieven tijdens de bouwwerkzaamheden is niet verhoogd. Bij grondroerende werkzaamheden waarbij sprake is van zeer gering grondverzet en de kans op het aantreffen van explosieven zeer klein is, hoeven geen maatregelen genomen te worden. De aanwezigheid van explosieven kan nooit geheel worden uitgesloten. In het geval een explosief wordt aangetroffen, dient het protocol 'Toevalstreffer CE uit de Tweede Wereldoorlog' te worden gevolgd.



Figuur 6 Uitsnede NGE beleidskaart: verlaagde trefkans op het aantreffen van niet gesprongen explosieven (besluitgebied rood omcirkeld: versie 1 juni 2022)

Aardkundige waarden

Ten aanzien van de aardkundige waarden richt het gemeentelijk beleid zich op het versterken van de plaatselijke landschapskwaliteiten. Dit kan door aardkundige patronen een zichtbare rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Doorsnijding en versnippering van het landschap moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart bevindt het plangebied zich niet binnen een aardkundig waardevol gebied.

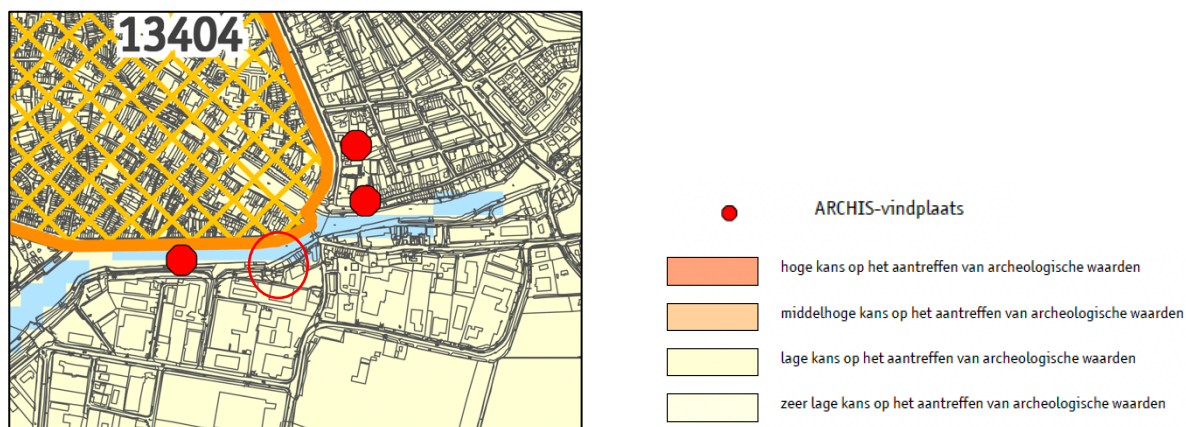
Conclusie

Het vervangen van een historisch bedrijfsgebouw waarbij het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot, vormt geen bodembedreigende activiteit en past binnen de doelstellingen voor duurzaam bodemgebruik. Het realiseren van een kantoorfunctie met bedrijfswoning, heeft geen invloed op aardkundige waarden of de milieu hygiënische kwaliteit van de ondergrond.

3.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Sinds het Verdrag van Malta (1992) zijn overheden verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek uit te voeren. Deze verplichting is vastgelegd in de huidige Erfgoedwet (2016).

Het gemeentelijk archeologiebeleid is sinds 2008 vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologie'. De bescherming van archeologische waarden is opgenomen in de 'Erfgoedverordening Schouwen-Duiveland 2018' en wordt geborgd op basis van het geldende bestemmingsplan. In de archeologische beleidskaart is de archeologische verwachtingswaarde per gebiedstypologie vertaald in drempelwaarden voor de oppervlakte en bewerkingsdiepte van bodemingrepen.



Figuur 7 Uitsnede Beleidskaart Archeologie: Lage trefkans op aanwezigheid van archeologische waarden (besluitgebied rood omcirkeld)

In het geldende bestemmingsplan is ter hoogte van de projectlocatie de dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied A' toegekend. Per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningplicht geldt. In de beleidskaart en normenmatrix in bijlage 1 van het beleidsplan archeologie uit 2018 van de gemeente wordt ten aanzien van sloopwerkzaamheden binnen 'Archeologisch onderzoeksgebied A' geadviseerd om bij bodemverstorende werkzaamheden met een bewerkingsoppervlakte van 2500m² en een bewerkingsdiepte vanaf 0,5 m-mv archeologisch onderzoek uit te voeren.

De beoogde ontwikkeling maakt vervangende nieuwbouw mogelijk met een vergelijkbaar grondoppervlak als de uitgangssituatie. De bodemverstorende werkzaamheden in het kader van de sloopwerkzaamheden blijven onder de vrijstellingsgrens.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot bodemingrepen boven de vrijstellingsgrens. Er is geen sprake van belemmering voor de ontwikkeling van het besluitgebied op basis van de archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.3 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 besluitgebied niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder cultuurhistorisch Rijksbelang geldt.

Provinciale belangen

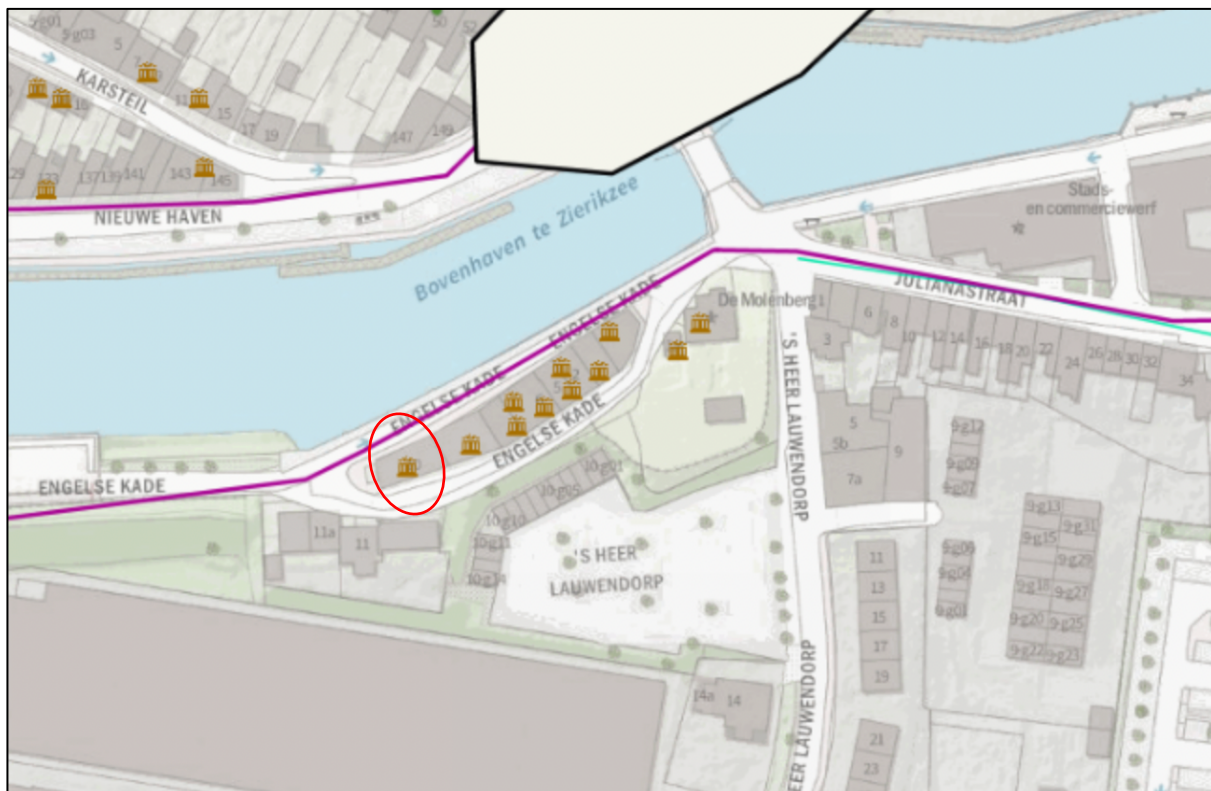
De cultuurhistorische belangen van de Provincie Zeeland met een ruimtelijk belang zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Ter hoogte van de projectlocatie is op basis van de Omgevingsverordening geen cultuurhistorisch waardevolle landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen aanwezig die provinciale bescherming behoeven.

De provinciale cultuurhistorische waarden die van belang zijn voor de ontstaansgeschiedenis van Zeeland zijn vastgelegd in de Provinciale cultuurhistorische waardenkaart. De locatie maakt onderdeel uit van de historische landschappelijke dijkstructuur van de Engelse Kade. Na het graven van de Nieuwe Haven omstreeks 1600 werden aan weerszijde van de haven dijken aangelegd. De Engelse Kade heeft door de historische binding van de stad met het water een bijzondere landschappelijke waarde. Ter hoogte van het besluitgebied is geen historisch defensiewerk, historische groenstructuur, of molenbiotoop aanwezig.

Het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing binnen de maximale bouwhoogte die het bestemmingsplan toestaat, in een bouwstijl en functies die past bij de haven, past binnen de cultuurhistorische structuur ter plaatse. De ontwikkeling heeft geen invloed op het aanzicht op de historische stad vanaf de stadskaden.

De panden aan de Engelse Kade 3 – 10 zijn aangemerkt als gemeentelijk monument. Na het vervallen van de functie van de Nieuwe Haven voor de landsverdediging kreeg deze een economische functie. Omstreeks 1886 werd ter hoogte van het projectgebied een graanpakhuis opgericht bestaande uit twee verdiepingen, een kap met zadeldak met wolfseinden, luiken en goederendeurstellen. De bebouwing is in de loop der decennia diverse malen ingrijpend gewijzigd. Het huidige opslaggebouw langs de haven heeft cultuurhistorische waarde op basis van het voor het historische havengebied kenmerkende bebouwingstype. Uit bouwhistorisch onderzoek gebleken dat door de vele bouwkundige aanpassingen er sprake is van een geringe architectuurhistorische en een geringe bouwhistorische waarde. De bouwkundige constructie van het pand blijkt niet geschikt te zijn voor de noodzakelijke renovatie. De huidige bebouwing zal worden vervangen door een nieuwe loods. In januari 2021 heeft het College per besluit onder voorwaarden ingestemd met de beoogde sloop en nieuwbouw.

De binnenstad van Zierikzee en het havengebied zijn aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Binnen een beschermd stadsgezicht staat het behouden van het unieke cultuur- en architectuurhistorische karakter van panden in relatie tot de omgeving centraal. Uitgangspunt voor vergunningverlening is het behouden (van het karakter) van het gebouw en het behouden van een samenhangend straatbeeld. Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwde structuur in plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur en materiaalgebruik. In de beoogde situatie zal een bedrijfsgebouw in een vergelijkbare bouwstijl worden opgericht als de huidige loods. Hierbij wordt in stedenbouwkundig opzicht aangesloten bij de aanliggende panden aan de Engelse Kade. Ten aanzien van het beoogde ontwerp wordt advies ingewonnen van de welstand/ monumentencommissie. Hiermee is het behoud van de bijzondere cultuurhistorische waarde geborgd.



Figuur 6 Uitsnede Kaart Cultuurhistorie Zeeland: historische stedenbouw (Gemeentelijke monumenten en beschermd stadsgezicht), historisch landschap: (Dijken); besluitgebied rood omcirkeld (bron. Provincie Zeeland 2022)

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in 2018 de nota Integraal erfgoedbeleid 2012-2018 vastgesteld. In deze nota zijn de doelstellingen uit de structuurvisie 'Tij van de toekomst' voor het aspect erfgoed verder uitgewerkt. Uitgangspunt voor de erfgoednota is een integrale beleidsveld overstijgende visie op kernkwaliteiten en omgaan met erfgoed. De bescherming van erfgoed, waaronder beschermde stadsgezichten is, geborgd door middel van de 'Erfgoedverordening Schouwen-Duiveland 2018'. De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan en het welstandsbeleid.

Op basis van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het bestaande besloten karakter, de individuele herkenbaarheid van bebouwing in massa, vorm, materiaal- en kleurgebruik te respecteren (zie tevens paragraaf 2.3).

Besluitgebied

Ter plaatse is sprake van een gemeentelijk monument. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Haven van Zierikzee en daarmee van het beschermd stadsgezicht.

Over de beoogde sloop en vervangende nieuwbouw ter plaatse is reeds in januari 2021 een positief collegebesluit genomen. In maart 2021 is voor de locatie een sloopvergunning aangevraagd. Het realiseren van vervangende nieuwbouw in de vorm van een nieuw bedrijfsgebouw in de stijl van een loods past in stedenbouwkundig en functioneel opzicht bij de ligging aan de historische haven. De bouwstijl, maatvoering, materiaal- en kleurgebruik zijn passend binnen het beschermd stadsgezicht van Zierikzee. In de huidige vergunde situatie beschikt het pand over een plat dak. Hiermee wordt afgeweken van de in het bestemmingsplan toegestane maximale goothoogte.

Conclusie

De stedenbouwkundige inpasbaarheid van de beoogde afwijking van de maatvoering is reeds uitvoerig beschreven in de ruimtelijke onderbouwing (De Voogd Architectuur en Advies BV, d.d. juni 2015). Ten aanzien van het beoogde ontwerp en de stedenbouwkundige relatie met de omgeving wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, op basis van de Welstandsnota advies ingewonnen bij de Welstands/ Monumentencommissie.

3.4 Akoestiek

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en van industrielawaai. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro dient inzichtelijk gemaakt te worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

3.4.1 Wegverkeerslawaaï

Akoestisch onderzoek naar de invloed van verkeerslawaaï op het woon- en leefklimaat 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 (bedrijfs)woning is een geluidsgevoelig object volgens de Wet Geluidhinder. Voor wegen waarvoor een maximale snelheid van 30 km/uur is toegestaan, geldt geen geluidszonering op grond van de Wet geluidhinder. Wel dient de geluidssituatie te worden beoordeeld in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Beoordeling

De beoogde bedrijfswoning is een gevoelige bestemming volgens de uitgangspunten van de Wet geluidhinder. De locatie wordt ontsloten via de Engelse Kade, via de achterzijde van de bebouwing. De Engelse Kade is een smalle enkelbaans weg met ter hoogte van de haven met aanliggende vaartuigen, een smal voetpad langs het water. De weg is verkeersluw, voorzien van eenrichtingsverkeer en wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer. Het besluitgebied bevindt zich in een 30km- zone.

Conclusie

De omgeving van de besluitlocatie is verkeersluw. Nader onderzoek naar de geluidssituatie wordt niet noodzakelijk geacht. Ter hoogte van de beoogde bedrijfswoning zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het milieuaspect geluid.

3.4.2 Industrielawaai

Indien binnen een bedrijventerrein bedrijven zijn toegestaan die veel geluid produceren (de zogenaamde 'grote lawaaimakers' volgens artikel 2.1 lid 3 Bor), dan wordt op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet geluidhinder in de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan een geluidzone opgenomen. Een geluidzone wordt bepaald op basis van de vergunde rechten van gevestigde bedrijven en de maximale planologische invulling die op basis van de geldende bestemming mogelijk is.

Beoordeling

De besluitlocatie bevindt zich binnen de 50 dB(A) contour van het aanliggende bedrijventerrein 'Zuidhoek'. De geluidzone is opgenomen in de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. De geluidsbelasting van het bedrijventerrein is vastgelegd in het zonebewakingsmodel en de vergunningvoorschriften van de gevestigde bedrijven. Binnen de geluidzone geldt een maximale

geluidsbelasting van 55 dB(A) op de gevel voor nieuwe woningen. In de beoogde situatie wordt een nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt buiten de begrenzing van het bedrijventerrein zelf. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient in het kader van het waarborgen van het woon- en leefklimaat inzichtelijk te worden gemaakt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een acceptabele geluidsbelasting. De nieuwe ontwikkeling mag de bestaande bedrijfsvoering niet beperken en de effectiviteit van het bedrijventerrein niet bellemmeren. Indien de geluidbelasting op de gevel van de woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) is een besluit tot het verlenen van hogere grenswaarden noodzakelijk om de ontwikkeling doorgang te laten vinden.

Binnen het (deels) gezonde bedrijventerrein 'Zuidhoek' bevindt zich één zoneringsplichtig bedrijf. Dit betreft de betonmortelcentrale aan de Deltastraat 49. Op basis van de systematiek van milieuzonering betreft dit een bedrijfsactiviteit onder milieucategorie 4.1 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter in gemengd gebied. Op basis van de verwachte milieu-uitstraling van de desbetreffende activiteit is buiten de richtafstand sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor onder meer het milieuaspect geluid.

De betonmortelfabriek bevindt zich op een afstand van meer dan een kilometer van de besluitlocatie. De afstand tot de besluitlocatie is dusdanig groot dat geen geluidsoverlast optreedt door de bedrijfsactiviteiten. De besluitlocatie bevindt zich in een gebied met meerdere gevoelige functies (bedrijfswoningen en woonbestemmingen). De geluidszone van het bedrijventerrein is vastgelegd in het jaar 1990. Bij het vaststellen van de geluidszone is reeds geborgd dat de geluidsbelasting op omliggende gevoelige functies op een aanvaardbaar niveau ligt.

Op basis van de geluidszone kunnen zich in de toekomst andere geluidszoneringsplichtige bedrijven vestigen. Het bedrijventerrein is inwaarts gezonde om een acceptabele geluidsbelasting op woningen ook in de toekomst te kunnen waarborgen. De uitbreidingsmogelijkheden van de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten worden reeds begrensd door de bestaande (bedrijfs)woningen aan de Engelse kade. In paragraaf 3.7 wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering.

Conclusie

De besluitlocatie bevindt zich op voldoende afstand van de geluidszoneringsplichtige bedrijfsactiviteiten op het industrieterrein om geluidsoverlast te voorkomen. De realisatie van een nieuwe gevoelige functie ter plaatse leidt niet tot een verdere belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein ten opzichte van de uitgangssituatie.

3.5 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 de 'Oosterschelde' op ca 1,3 km afstand ten zuiden van het besluitgebied.

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 nabij gelegen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk betreft de ecologische verbingszone naar de Oosterschelde op ca 1 km ten oosten van het besluitgebied. Deze valt samen met/ sluit aan op het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde'.

Bescherming soorten

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op in en om het besluitgebied 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).

Besluitgebied

De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Zierikzee aan de haven, in de omgeving van een aantal bedrijventerreinen. De locatie ligt niet binnen of aansluitend aan een beschermd natuurgebied. In de uitgangssituatie is reeds een bedrijfsmatige functie met bijbehorende bebouwing toegestaan en aanwezig.

In de uitgangssituatie is bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfsloods (voormalige historische graanschuur, in gebruik door een kleinschalig timmerbedrijf). Deze loods zal in samenhang met de beoogde ontwikkeling worden gesloopt. Ten aanzien van de sloop van het bestaande pand is reeds een sloopvergunning verleend in maart 2021. De bestaande bebouwing beschikt niet over een kap en bevindt zich in een intensief gebruikt en volledig verhard gebied aan de haven. Er wordt geen opgaande beplanting gerooid. Op basis van de ligging van het besluitgebied en de aard van de activiteiten, kan een effect op beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten. Op basis van de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering zijn bouw-, aanleg en sloopwerkzaamheden uitgezonderd van een natuurvergunningplicht. Ten aanzien van de extra verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van een bedrijfswoning is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten zijn toegevoegd in bijlage 1. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de kleine schaal van de ontwikkeling zijn overige negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde soorten of op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde natuurgebieden in de omgeving.

3.6 Mobiliteit en parkeren

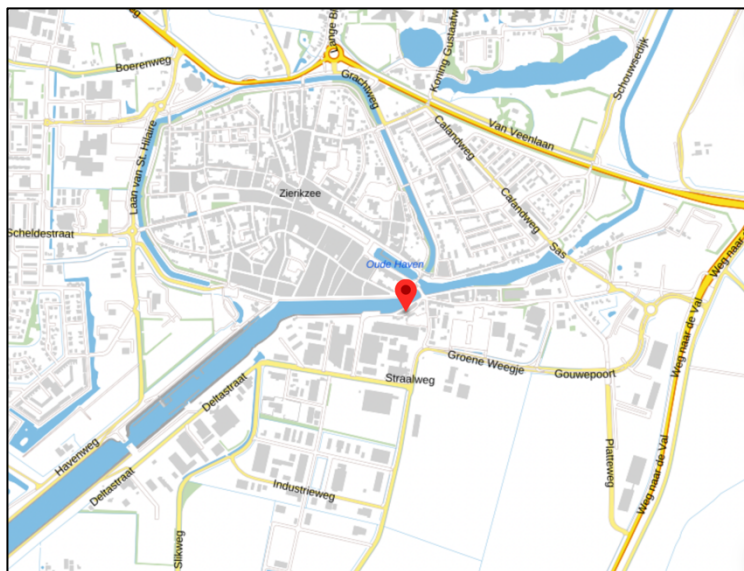
De gemeente Schouwen- Duiveland heeft in 2018 het Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland vastgesteld. Middels het parapluplan is bij het vestigen van een nieuwe functie de parkeernormering uit de nota 'Parkeerbeleid 2017-2020' van toepassing. De Nota biedt voornamelijk actuele handvaten om de verkeerssituatie in Zierikzee en de Westhoek te verbeteren. Voor alle overige ruimtelijke ontwikkelingen wordt in paragraaf 5.5 van de nota verwezen naar de landelijke CROW- richtlijnen (publicatie 317, inmiddels publicatie 381) op basis van een weinig stedelijk gebied. Op basis van bovenstaande nota dient bij een nieuwe ontwikkeling aangetoond te worden dat invulling gegeven kan worden aan de extra parkeervraag. Bij voorkeur wordt de extra parkeerbehoefte ingevuld op eigen perceel.

Voor de parkeerbehoefte voor het vestigen van een woningfunctie in het dure segment bij een kantoorbedrijf in schil/ centrumgebied is uitgegaan van een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). In de uitgangssituatie is ter plaatse een kleinschalig aannemersbedrijf

gevestigd. In de beoogde situatie zal een kantoor zonder baliefunctie worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte van een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf zoals een werkplaats is vergelijkbaar met die van een kantoorfunctie zonder balie. Voor beide functies is op basis van het CROW en de gebiedskenmerken uitgegaan van een parkeervraag van 2,1 parkeerplaats per 100m² BVO. De parkeerbehoefte van de bedrijfsfunctie wordt ingevuld op basis van de beschikbare 4 parkeerplaatsen op een naastgelegen perceel in eigendom van het bedrijf. De extra parkeerbehoefte als gevolg van de bedrijfswoning, wordt ingevuld door de realisatie van een berging op de begane grond van het nieuwe bedrijfsgebouw. Voor bezoekers is parkeerruimte beschikbaar op het openbare parkeerterrein aan het Groene Weegje direct ten zuiden van de locatie op een afstand van circa 30 meter.

De locatie wordt ontsloten via de Engelse Kade. Omliggende straten zijn verkeersluw, via de lokale en regionale wegen buiten de stadskern (onder meer N256, N59) wordt de kern met de nationale infrastructuur verbonden.

De verkeersintensiteit ter plaatse zal in de beoogde situatie door het beëindigen van het kleinschalige aannemersbedrijf en de bijbehorende verkeersbewegingen naar verwachting (licht) verbeteren ten opzichte van uitgangssituatie. De verkeersbewegingen van een woning bedragen volgens het CROW (ASVV 2012) circa 7,7 voertuigbewegingen per etmaal. De verkeersbewegingen van een woonfunctie zijn afkomstig van licht verkeer, zijn marginaal en inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld.



Figuur 9 Ontsluitingssituatie besluitgebied

3.7 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 aantoont. 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.

Besluitgebied

Een woonfunctie is een milieugevoelige functie. Bij de realisatie van een bedrijfswoning nabij andere bedrijven en buiten een bedrijventerrein moet worden beoordeeld of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt doorgaans aansluiting gezocht bij de systematiek van milieuzonering. Indien er voldoende afstand bestaat tussen functies, kan op voorhand worden aangenomen dat er geen sprake zal zijn van milieuhinder. Het omgevingstype van het besluitgebied kan door de aanwezigheid van de combinatie aan bedrijfsfuncties en woonfuncties worden aangemerkt als een gemengd gebied. De richtafstanden uit het omgevingstype 'gemengd gebied' uit onderstaande tabel zijn van toepassing.

Tabel 1 Richtafstandenlijst 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	

Binnen het besluitgebied is in de uitgangssituatie een kleinschalig aannemersbedrijf (<1000m²; SBI 2008: 41,42,43) gevestigd in een loods. Voor deze activiteit is in de VNG- Handreiking milieucategorie 2 toegekend op basis van het maatgevende milieuaspect geluiduitstraling. Een kantoorfunctie (SBI 2008: 461) is aangemerkt als milieucategorie 1 op basis van de te verwachten geluiduitstraling. Voor een kantoorfunctie geldt een bijbehorende richtafstand van 10 meter tot omliggende gevoelige bestemmingen. Ten opzichte van de uitgangssituatie vindt er als gevolg van de nieuwe functie een lichte verbetering plaats van de milieusituatie.

In de omgeving komen de volgende functies voor:

Parkeerterrein Groene Weegje

Direct ten zuiden van het besluitgebied op een afstand van circa 30 meter bevindt zich een openbaar parkeerterrein. Voor een parkeerterrein geldt milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Het parkeerterrein staat een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de bedrijfswoning niet in de weg.

Bedrijventerreinen

Ten zuiden van het besluitgebied bevindt zich een regionaal bedrijventerrein (Zuidhoek). Binnen het terrein zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. Binnen het regionale bedrijventerrein zijn mogelijkheden voor het vestigen van zogenaamde 'grote lawaaimakers'. Met name het milieuaspect geluid is relevant voor het woon- en leefklimaat ter hoogte van omliggende gevoelige objecten. Voor het bedrijventerrein is op basis van de Wet geluidhinder een geluidzonering van toepassing uitgaande van een maximale geluidsbelasting van 50 dB(A) op de gevels van omliggende woningen. De geluidszone is alleen van toepassing binnen de reikwijdte van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is op basis van het geldende geluidsverkavelingsplan voor het bedrijventerrein inwaarts gezoneerd om ook bij toekomstige ontwikkelingen het woon- en leefklimaat voor bestaande omliggende gevoelige objecten te waarborgen. Aan de Engelse Kade 11 en 11B zijn reeds bedrijfswoningen gevestigd buiten het gezoneerde bedrijventerrein en deze zijn

planologisch vastgelegd door middel van een aanduiding in de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. De bestaande bedrijfswoningen bevinden zich op een kortere afstand van het regionale bedrijventerrein dan de besluitlocatie. Bij het bepalen van de geluidszone is de geluidssituatie ter hoogte van de bestaande bedrijfswoningen aan de Engelse Kade al beoordeeld. Voor woningen buiten een gezoneerd industrieterrein geldt op basis van de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening voor de binnen het bedrijventerrein gevestigde bedrijven een (gezamenlijke) geluidsnorm van 50 dB(A) op de gevels van omliggende gevoelige bestemmingen. Voor woningen binnen de geluidszone geldt een geluidsnorm van 55 dB(A).

Binnen het lokale bedrijventerrein Groeneweegje zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3 toegestaan. Voor het bedrijventerrein geldt geen zonering in het kader van de Wet geluidhinder. De hier gevestigde bedrijven moeten voldoen aan de geldende voorschriften uit de omgevingsvergunning onderdeel milieu danwel de algemene voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Binnen het bedrijventerrein, met name in westelijke richting nabij de stadspoort, zijn een aantal woonfuncties gelegen die zich op een kortere afstand van de bedrijven bevinden dan de projectlocatie. Het ontwikkelen van een nieuwe bedrijfswoning binnen het besluitgebied vormt geen verdere beperking voor de bedrijfsactiviteiten binnen het lokale bedrijventerrein.

De besluitlocatie vormt tweedelijs woonbebouwing ten opzichte van omliggende bedrijventerreinen. De geluidsbelasting op omliggende gevoelige objecten is gereguleerd op basis van de geldende milieuwetgeving in omgevingsvergunningen milieu danwel via het Activiteitenbesluit. Omliggende bedrijven worden niet verder beperkt in de bedrijfsvoering door de ontwikkeling. Op basis van de richtafstanden voor functiemenging is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de gebruikers.

Activiteiten Engelse Kade 1-11B

Binnen de omliggende panden aan de Engelse Kade zijn een aantal andere kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gevestigd. Volgens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn aan de Engelse Kade een aantal opslag/distributiebedrijven toegestaan (Engelse Kade 5, 11 en 11B). Ter hoogte van de Engelse Kade 11 en 11B zijn tevens bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Binnen de geldende bedrijfsbestemming zijn activiteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan met een bijbehorende richtafstand van 10 meter binnen gemengd gebied. Ter hoogte van de Engelse Kade 3-9 bevindt zich een brasserie. Volgens de Staat van horeca-activiteiten in bijlage 3 van het geldende bestemmingsplan betreft dit 'Overige lichte horeca' met een beperkte milieuhinder voor de omgeving. Ter hoogte van de Engelse Kade 1 en 2 is een gemengde bestemming toegekend op basis waarvan activiteiten tot maximaal milieucategorie 1 zich kunnen vestigen.

Alle activiteiten aan de Engelse Kade zijn relatief kleinschalig van aard. De aard van de historische kleinschalige bebouwing in de nauwe straatjes van de Engelse Kade leent zich niet voor de vestiging van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Gezien de beperkte schaal van de omliggende activiteiten en de aard van de ontwikkeling wordt het woon- en leefklimaat als passend beoordeeld.

Recreatiehaven

Ten noorden van de Engelse kade aan de Nieuwe Haven bevindt zich een recreatiehaven. De haven is bestemd als 'Recreatie- jachthaven'. Een recreatiehaven kan worden aangemerkt als milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 30m voor het milieuaspect geluid in een gemengd gebied. Aan beide kades van de Nieuwe haven kunnen pleziervaartuigen en vaartuigen voor de visserij worden aangemeerd. Direct ten noorden van de besluitlocatie aan de Engelse kade bevindt zich een aanlegsteiger en langs de kade bevinden zich ligplaatsen. Het aantal ligplaatsen in de Nieuwe haven is bepaald op 220 vaartuigen. De richtafstand tot de recreatiehaven wordt niet gehaald. De geluiduitstraling vanuit de haven op woningen en andere gevoelige objecten wordt reeds gereguleerd vanuit het Activiteitenbesluit en de voorschriften voor vergunningplichtige bedrijven.

Gezien de aard van de ontwikkeling (bedrijfswoning bij scheepvaartgerelateerde activiteiten), de beperkte schaal van de jachthaven en de ligging in een gemengd centrumgebied met onder meer veel woonfuncties, is aannemelijk dat de geluidbelasting voor de nieuwe bewoners acceptabel zal zijn.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde richtafstanden, de aard van het gebied en de schaal en aard van omliggende bedrijfsmatige functies is aannemelijk dat ter hoogte van de besluitlocatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners. Omliggende activiteiten worden in de nieuwe situatie niet (verder) belemmerd.

3.8 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 Betekenende 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 µg/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.

Voor de locatie is door middel van de NIBM-tool via een eenvoudige berekening en op basis van een worstcasescenario inzichtelijk gemaakt wat het te verwachten effect op de luchtkwaliteit van de omgeving is. Uit de resultaten blijkt dat de extra verkeersbewegingen niet in betekenende 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, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit zijn voor het jaar 2020 de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen onderzocht. Uit de monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het besluitgebied de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden (40 µg/ m³ lucht) liggen. Het aantal overschrijdingsdagen per jaar voor de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ ligt eveneens onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 µg/ m³ lucht meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt

niet overschreden. De concentratie aan elementair koolstof (EC) ter plaatse ligt ruim onder de norm van 1,5 µg/ m³ lucht.

Conclusie

De beoogde vestiging van een kantoorfunctie met bedrijfswoning leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen (waaronder PM₁₀ en NO₂). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.9 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.

Besluitgebied

Een woning of een kantoorfunctie is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woonfunctie is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het oprichten van woningen binnen een beschermingszone (PR) is niet toegestaan.

Volgens de Atlas Leefomgeving bevinden zich in de directe omgeving van het besluitgebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er bevinden zich geen buisleidingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt in de directe omgeving van het besluitgebied.

Op een afstand van circa 850 meter ten noorden van het besluitgebied 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 groepsrisicoplafond (GR) bedraagt 73m. Voor de weg geldt geen plasbrandaandachtsgebied. De afstand van het besluitgebied tot de weg is voldoende groot.

Het maatgevend scenario voor een calamiteit op een transportroute betreft een incident waarbij een toxische wolk vrijkomt. Voor de beoogde bebouwing is aan te raden om deze te voorzien van mechanische en centraal afsluitbare ventilatie zodat wordt voorkomen dat giftige stoffen in de woning worden gezogen. Het besluitgebied is voldoende bereikbaar voor hulpdiensten via de Engelse Kade.

Conclusie

De afstand van het besluitgebied tot omliggende functies is voldoende groot. De toekomstige bewoners zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht de bebouwing verlaten. In de nieuwe bebouwing worden rookmelders en blusmiddelen geïnstalleerd conform de richtlijnen uit het Bouwbesluit. Hiermee zijn voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de toekomstige gebruikers te waarborgen. Aanvullende risico reducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

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

3.10 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 in feite 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. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. 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 toelichting van een bestemmingsplan. 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. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Besluitgebied

Onderliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de (her)oprichting van een bedrijfspand met een kantoorfunctie en een bedrijfswoning mogelijk. De ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in categorie D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit mer. De (indicatieve) drempelwaarde voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling bedraagt voor deze activiteit het oprichten van minimaal 2000 woningen of ontwikkelingen met een oppervlakte van 100ha of meer. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Voor onderhavige ontwikkeling is derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom, aangrenzend aan een bedrijventerrein en binnen een bestaande bedrijfsbestemming. De beoordeling van de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling is opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. Door middel van de toetsing van de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Er is geen sprake van een significante toename van de milieubelasting. Tevens worden omliggende functies niet belemmerd. De beoogde situatie is hiermee ruimtelijk en milieukundig inpasbaar.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het besluitgebied is gelegen, kan worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage (MER) behoeft te worden opgesteld.

3.11 Water

Het besluitgebied 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 3.1.6 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 maatregelen (Waterwet, art. 9a). De gemeente zal beoordelen wat zij in dit verband redelijkerwijs van de perceeleigenaar mag vragen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gewenste voorkeursvolgorde voor de omgang met hemelwater.

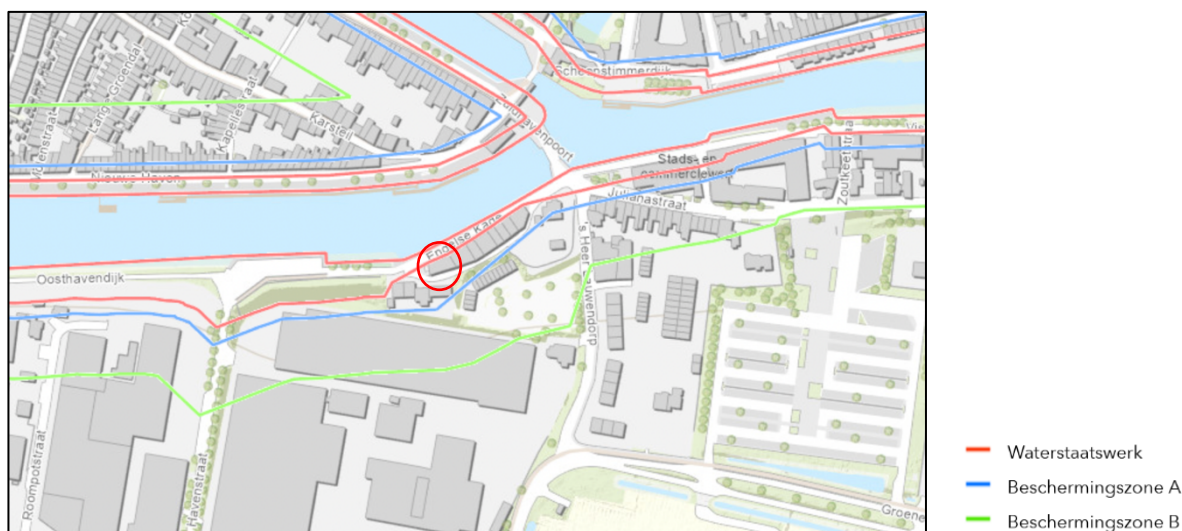
Het waterschap toetst in het kader van het vooroverleg of het plan past binnen de waterdoelstellingen.

Veiligheid waterkeringen

Het besluitgebied bevindt zich volgens de Keur 2012 (20 juni 2019) en de bijbehorende legger waterkeringen binnen de beschermingszone A van een regionale waterkering. De dijk langs het Havenkanaal betreft een binnendijk met een waterstaatkundige functie. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mag de instandhouding en beheer van de waterkering niet belemmeren. De bescherming van de waterkering is tevens geborgd via de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' en de regels van het geldende bestemmingsplan. Voor werkzaamheden binnen de dubbelbestemming geldt dat deze de waterstaatkundige functie niet mogen aantasten. Hieromtrent kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij het waterschap.

Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van een waterkering zijn de regels uit de Keur Watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 van toepassing. Voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden binnen Beschermingszone A geldt een vergunningplicht. Indien de voorgenomen werkzaamheden kunnen voldoen aan de voorwaarden uit de Algemene regels omtrent het verwijderen en plaatsen van bebouwing binnen de beschermingszone van een regionale waterkering geldt een vrijstellingsbevoegdheid van de vergunningplicht en kan worden volstaan met een melding.

Ter plaatse is in de uitgangssituatie reeds (bedrijfs)bebouwing aanwezig. In de beoogde situatie zal deze bebouwing worden vervangen voor nieuwbouw. Ten behoeve van de beoogde werkzaamheden zal een watervergunning danwel melding op grond van de Keur worden ingediend. Hiermee is geborgd dat er geen effect op de waterveiligheid is.



Figuur 10 Uitsnede Legger waterkeringen: omliggende regionale waterkeringen (besluitgebied rood gearceerd: Legger 2012)

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

In de huidige situatie is het besluitgebied volledig bebouwd. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de plannen niet toe. Er verdwijnt geen open water door de oprichting van de bebouwing. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld zoals ook in de huidige situatie het geval is. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande gemengde stelsel. Voor de nieuwbouw hoeft geen nieuwe aansluiting te worden aangevraagd. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van opvang in regentonnen.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Er is geen sprake van (bouw) activiteiten met een risico op verontreiniging van het oppervlaktewater. Bij de bouw wordt het gebruik van uitlogende materialen voorkomen.

Volksgezondheid

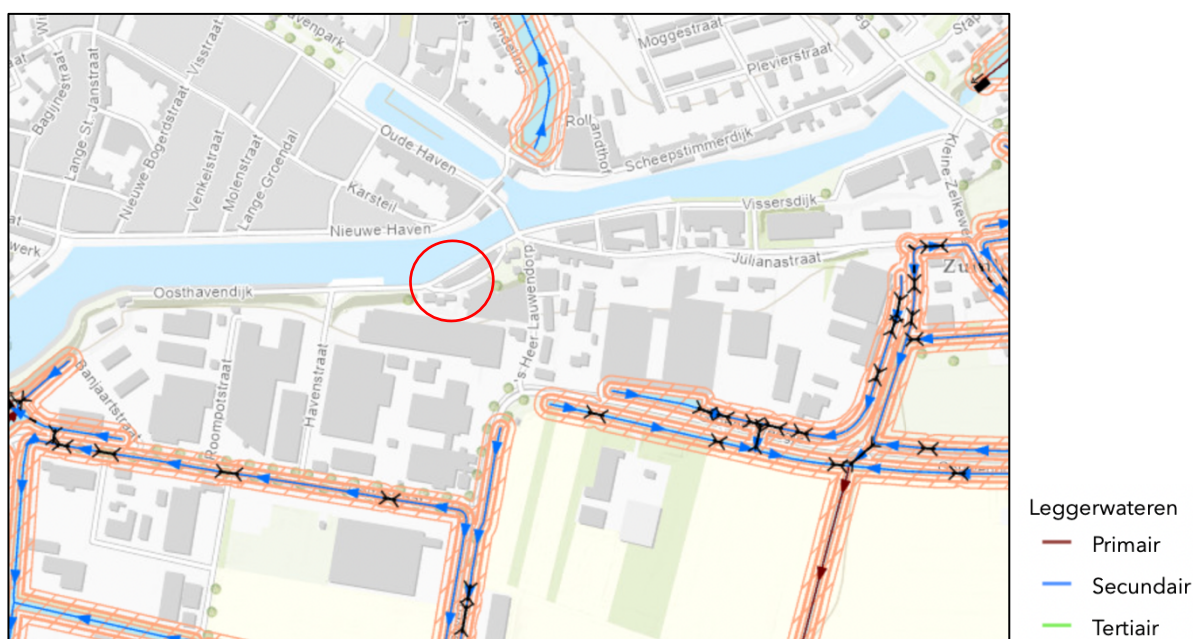
De beoogde vervangende nieuwbouw van een kantoor met bedrijfswoning heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

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 ontwikkeling.



4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient 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 eveneens 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 hoofdgebouwen. Een exploitatieplan is 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 de beoogde ontwikkeling vindt een uitbreiding plaats van een bestaande bedrijfsfunctie met een bedrijfswoning. Er is sprake van een private ontwikkeling. Het project zal geheel door de initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten.

Het risico van de ontwikkeling wordt gedragen door de initiatiefnemer. Kosten zullen kosten worden in de vorm van leges. In de anterieure overeenkomst zijn bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Gewaarborgd is hiermee dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de voorbereiding van de omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) zal de uitgebreide inspraakprocedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb worden gevolgd. De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, wordt gedurende 6 weken, xxx, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zal eenieder een zienswijze kenbaar kunnen maken.

Tevens is gedurende de voorbereiding van de procedure, wordt vooroverleg gevoerd met de wettelijke overlegpartners conform artikel 3.1.1 Bro. De reacties worden toegevoegd in de bijlage van de onderbouwing.

PM resultaat vooroverleg

5. CONCLUSIE

Om de beoogde vervangende nieuwbouw ten behoeve van een kantoorfunctie met bedrijfswoning binnen een bestaande bedrijfslocatie mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. De beoogde ontwikkeling is alleen mogelijk door middel van een omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3^o Wabo).

Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en gemeente. In de beoogde situatie wordt minimaal afgeweken van de reeds vergunde mogelijkheden voor de locatie. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat er geen milieukundige belemmeringen bestaan en dat omliggende activiteiten niet worden gehinderd. Er is ook in de beoogde situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

Bijlage 1.
Stikstofdepositieberekening
S&W Bouwkundig ingenieurs
d.d. 4 juli 2022